



АУДИТОРСКАЯ
КОМПАНИЯ

ИНСТИТУТ
ПРОБЛЕМ
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Эталон Илона»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Илона» (ОГРН 1207800079816) (Далее – ООО «Специализированный застройщик «Эталон Илона»», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Специализированный застройщик «Эталон Илона» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 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 раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами 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.

Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Илона» по состоянию на 31.12.2022 и за 2022 год был проведен Обществом с ограниченной ответственностью "АУДИТОРСКАЯ ГРУППА "КАПИТАЛ", чье аудиторское заключение от 17.02.2023 содержало немодифицированное мнение об указанной отчетности.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой

бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица 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 аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, аудируемого лица несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, 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 годовой бухгалтерской отчетности.

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой 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 необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения 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 аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица 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 аудируемого лица 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 годовой 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 аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их 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.

Мочуловская Наталья Юрьевна
Генеральный директор аудиторской организации
(ОИНЗ 21606052656)



Филиппова Елена Валерьевна
Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОИНЗ 21606052757)



«04» апреля 2024 г.

Аудиторская организация:

Акционерное общество «Аудиторская Компания
Институт Проблем Предпринимательства».
ОГРН: 1027809211210.
190005, Российская Федерация, Санкт-Петербург, ул.
Егорова, д.23А, литер А пом.2-Н, офис 204
ОИНЗ: 11606048548.

Аудируемое лицо:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Эталон
Илона»
ОГРН: 1207800079816.
197374, Санкт-Петербург г. Приморский пр-кт,
дом 54, корпус 1, литер А, помещение 587.

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
п. III.9	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
п. III.9	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	202 295	(108 095)	(38 555)
	Итого по разделу III	1300	203 295	(107 095)	(37 555)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п. III.10	Заемные средства	1410	724 664	1 219 687	949 764
	Отложенные налоговые обязательства	1420	21 255	10 712	-
п. III.13	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	534	-	-
	Итого по разделу IV	1400	746 453	1 230 399	949 764
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п. III.10	Заемные средства	1510	1 034 687	860 001	28 500
п. III.12	Кредиторская задолженность	1520	282 212	319 780	149 523
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
п. III.11	Оценочные обязательства	1540	-	2	1
п. III.12	Прочие обязательства	1550	3 149 028	2 223 341	587 326
	Итого по разделу V	1500	4 465 927	3 403 124	765 350
	БАЛАНС	1700	5 415 675	4 526 428	1 677 559

Руководитель

(подпись)

Жуков Алексей
Валентинович дов.78/96-н/78-
2024-2-338 от 01.03.24
 (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН ИЛОНА"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)	31 12 2023		
Форма по ОКУД	0710002		
по ОКПО	44607237		
ИНН	7814777423		
по ОКВЭД 2	71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
п. III.14	Выручка	2110	652 995	6 717
	Себестоимость продаж	2120	(205 291)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	447 704	6 717
п. III.14	Коммерческие расходы	2210	(11 443)	-
п. III.14	Управленческие расходы	2220	(6 855)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	429 406	6 717
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
п. III.14	Проценты к получению	2320	9 879	107
п. III.14	Проценты к уплате	2330	(42 159)	(93 979)
п. III.14	Прочие доходы	2340	5 150	381
п. III.14	Прочие расходы	2350	(13 688)	(150)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	388 588	(86 924)
	Налог на прибыль	2410	(78 198)	17 384
	в том числе:			
п. III.13	текущий налог на прибыль	2411	(46 466)	-
п. III.13	отложенный налог на прибыль	2412	(31 732)	17 384
	Прочее	2460	-	-
п. III.13	Чистая прибыль (убыток)	2400	310 390	(69 540)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	310 390	(69 540)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Жуков Алексей
Валентинович дов.78/96-
н/78-2024-2-338 от 01.03.24
(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды		
0710004		
31	12	2023
44607237		
7814777423		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД.2
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН ИЛОНА"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	1 000	-	-	-	(38 555)	(37 555)
Увеличение капитала - всего: за 2022 г.	3210	-	-	-	-	(69 540)	(69 540)
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	(69 540)	(69 540)
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	1 000	-	-	-	(108 095)	(107 095)
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	310 390	310 390
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	310 390	310 390
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	1 000	-	-	-	202 295	203 295

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
		На 31 декабря 2021 г.	за счет чистой прибыли (убытка) за счет иных факторов	
Капитал - всего				
До корректировок	3400	1 072	5 623	6 695
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	(38 627)	(75 163)	(113 790)
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	(37 555)	(69 540)	(107 095)
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	72	5 623	5 695
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	(38 627)	(75 163)	(113 790)
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	(38 555)	(69 540)	(108 095)
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	203 295	(107 095)	(37 555)


 Руководитель _____
 Жуков Алексей
 Валентинович Дов.78/96-
 №78-2024-2-338 от 01.03.24
 (подпись) _____
 (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г. _____

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН ИЛОНА"
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
 Организационно-правовая форма / форма собственности
 Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
 Дата (число, месяц, год)
 по ОКПО
 ИНН
 по ОКВЭД 2
 по ОКОПФ / ОКФС
 по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2023
44607237		
7814777423		
71.12.2		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 753 120	8 428
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 753 120	8 323
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4114	-	105
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(1 433 197)	(1 010 592)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 327 270)	(1 007 952)
в связи с оплатой труда работников	4122	(29)	(877)
процентов по долговым обязательствам	4123	(42 149)	-
налога на прибыль организаций	4124	(50 185)	(142)
НДС	4125	(5 526)	(1 621)
земельный налог	4126	(550)	-
налог на имущество	4127	(468)	-
прочие платежи	4129	(7 020)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	319 923	(1 002 164)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	9 855	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	9 855	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	9 855	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 960 286	1 035 971
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 960 286	1 035 971
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(2 280 802)	(28 561)
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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(2 280 623)	(28 500)
прочие платежи	4329	(179)	(61)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(320 516)	1 007 410
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	9 262	5 246
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	8 581	3 335
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	17 843	8 581
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Жуков Алексей
Валентинович дов.78/96-н/78.
2024-2-338 от 01.03.24
(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года		Выбыло		Поступило	Убыток от обесценения	Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
		5120	5121	-	-
Всего					
в том числе:					

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-	
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-	
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	

Руководитель

(подпись)

Жуков Алексей Валентинович
дов. 78/96-н/78-2024-2-338 от

01.03.24

(расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	364	(83)	2 616	(1 973)	-	(281)	-	1 006	(364)
в том числе:	5210	за 2022г.	-	-	364	-	-	(83)	-	364	(83)
Здания	5201	за 2023г.	364	(83)	642	-	-	(281)	-	1 006	(364)
	5211	за 2022г.	-	-	364	-	-	(83)	-	364	(83)
Сооружения	5202	за 2023г.	-	-	1 973	(1 973)	-	-	-	-	-
	5212	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
всего	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	1 973	-	(1 973)	-
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе: Р/с Бобруйская ввод от УВВ-7 право (04)	5241	за 2023г.	-	1 973	-	(1 973)	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	12 766	10 980	10 980
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Жуков Алексей
 Валентинович дов.78/96-
 н/78-2024-2-338 от 01.03.24
 (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Жуков Алексей

Валентинович дов.78/96-

№78-2024-2-338 от 01.03.24

(подпись)
(расшифровка подписи)

Руководитель

28 марта 2024 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года						Изменения за период						На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость				
														выбыло			
Запасы - всего	5400	за 2023г.	-	-	-	295 776	-	-	-	-	(32 658)	-	X	295 776	-	(32 658)	263 118
	5420	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-
в том числе:	5401	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5402	за 2023г.	-	-	-	295 776	-	-	-	-	(32 658)	-	-	295 776	-	(32 658)	263 118
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Жуков Алексей
 Валентинович дов. 78/96-
 №78-2024-2-338 от 01.03.24
 (расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода						
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность								
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	2 280 421	-	2 195 256	-	-	(1 406 569)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5530	за 2022г.	648 874	-	1 631 547	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5511	за 2023г.	562	-	2 567	-	-	(562)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2022г.	-	-	562	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2023г.	143 051	-	794 757	-	-	(59 925)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2022г.	61 699	-	81 353	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5513	за 2023г.	138	-	5 269	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2022г.	24	-	114	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с долежниками по средствам, полученным на финансирование строительства	5514	за 2023г.	2 136 670	-	1 392 664	-	-	(1 346 082)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2022г.	587 151	-	1 549 519	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	2 280 421	-	2 195 256	-	-	(1 406 569)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5520	за 2022г.	648 874	-	1 631 547	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода	
				поступление		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло				перевод из долго- в краткосрочную задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)								
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	1 219 687	1 766 276	5 909	(1 231 986)	-	-	-	-	726 198	
	5571	за 2022г.	949 764	269 923	-	-	-	-	-	-	1 219 687	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2023г.	-	1 388 842	-	-	-	-	-	-	354 154	
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2023г.	1 219 687	376 900	5 909	(1 231 986)	-	-	-	-	370 510	
	5573	за 2022г.	949 764	269 923	-	-	-	-	-	-	1 219 687	
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочие обязательства	5555	за 2023г.	-	534	-	-	-	-	-	-	534	
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	3 403 122	1 166 858	36 361	(1 175 103)	-	-	-	-	4 465 927	
	5580	за 2022г.	765 349	2 637 772	-	-	-	-	-	-	3 403 122	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	318 024	18 231	122	(82 973)	-	-	-	-	253 404	
	5581	за 2022г.	149 283	168 741	-	-	-	-	-	-	318 024	
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	27 184	-	-	-	-	-	-	27 184	
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	1 566	1 056	-	(1 344)	-	-	-	-	1 278	
	5583	за 2022г.	51	1 515	-	-	-	-	-	-	1 566	
кредиты	5564	за 2023г.	860 001	194 544	36 240	(1 090 786)	-	-	-	-	1 034 688	
	5584	за 2022г.	28 500	831 501	-	-	-	-	-	-	860 001	
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2023г.	190	156	-	-	-	-	-	-	346	
	5586	за 2022г.	190	-	-	-	-	-	-	-	190	
прочие обязательства	5567	за 2023г.	2 223 341	925 687	-	-	-	-	-	-	3 149 028	
	5587	за 2022г.	587 326	1 636 015	-	-	-	-	-	-	2 223 341	
Итого	5550	за 2023г.	4 622 809	2 933 134	42 270	(2 407 089)	-	-	-	-	5 191 125	
	5570	за 2022г.	1 715 113	2 907 695	-	-	-	-	-	-	4 622 809	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Жуков Алексей
 Валентинович дов.78/96-
 №78-2024-2-338 от 01.03.24
 (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	205 043	-
Расходы на оплату труда	5620	18	-
Отчисления на социальные нужды	5630	5	-
Амортизация	5640	281	-
Прочие затраты	5650	18 242	-
Итого по элементам	5660	223 589	-
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	223 589	-

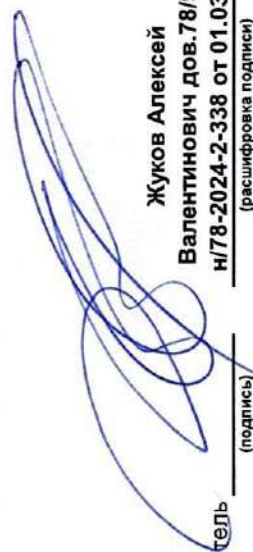
* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

Руководитель _____
 (подпись)
Жуков Алексей
Валентинович дов.78/96-
№78-2024-2-338 от 01.03.24
 (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

7. Оценочные обязательства

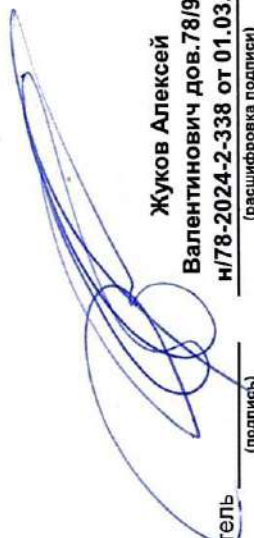
Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	2	-	(2)	-	-
в том числе: Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	5701	2	-	(2)	-	-


 Руководитель (подпись)
Жуков Алексей
Валентинович дов.78/96-
№78-2024-2-338 от 01.03.24
 (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
5801	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	320 000	320 000	320 000
в том числе:				
5811	5811	-	-	-


 Руководитель _____ (подпись)
Жуков Алексей
Валентинович дов.78/96-
№78-2024-2-338 от 01.03.24
 _____ (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г. _____

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ЭТАЛОН ИЛОНА» за 2023г.

I. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эталон Илона» (Далее - Общество).
2. Сокращенное наименование: ООО Специализированный застройщик «Эталон Илона»
3. Дата государственной регистрации – 03 июля 2020 года, ОГРН – 1207800079816, ИНН 7814777423, КПП 781401001.
4. Общество зарегистрировано по адресу 197374, Санкт-Петербург г, Приморский пр-кт, дом 54, корпус 1, литер А, помещение 587.
5. Уставный капитал – 1 000 000 рублей,
Уставный капитал полностью оплачен.
6. Состав органов управления Общества по состоянию на отчетную дату:
С 31.05.2022г. по 31.07.2023г. Единоличный исполнительный орган - генеральный директор Титаренко С. В.
С 01.08.2023г. по настоящий момент Единоличный исполнительный орган – Управляющая организация АО «ГК «Эталон» на основании договора от 31.08.2023 г.
7. Ревизионная комиссия Общества – Головачев Павел Юрьевич.
8. Среднесписочная численность персонала Общества в 2023г. – 0 человек, в 2022г. – 1 человек
9. Основным видом деятельности Общества являлось выполнение функций заказчика-застройщика, генерального подрядчика при строительстве жилых домов 71.12.2.

II. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

II.1. Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам. Исключение составляют: основные средства, отраженные за вычетом начисленной амортизации; материально – производственные запасы за вычетом резерва под обесценение, финансовые вложения за вычетом резерва под обесценение; дебиторская задолженность за вычетом резерва по сомнительным долгам, а также оценочные обязательства.

В 2023 году Общество перешло на новую Учетную политику с связи со сменой группы собственника. Последствия изменения учетной политики, способные оказать существенное влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты деятельности и (или) движение денежных средств, отражены в бухгалтерской отчетности ретроспективно (с изменениями ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

Ретроспективное отражение последствий изменения учетной политики приведено в таблице ниже (в тыс. руб.):

Код строки	Наименование строки	Основание	Сумма до корректировки	Сумма корректировки	Сумма с учетом корректировки
Корректировки показателей 2022 года					
Корректировка показателей актива баланса					
1150	Основные средства	без изменений	281	0	281
		изменение УП		0	
1180	Отложенные налоговые активы		5	37 748	37 753
	Начисление ОНА по убыткам	изменение УП		37 748	
1210	Запасы		2 394 752	-2 394 752	0
	списание процентов начисленных и уплаченных по договорам займа в БУ/НУ	изменение УП		-142 238	
	сторно начисленных, но не уплаченных процентов в БУ/НУ по кредитам	изменение УП		-12 322	
	перенос счетов 08.33, 20.01, 19.33.1 в стр 1260	изменение УП		-2 240 191	
1230	Дебиторская задолженность		140 176	2 140 245	2 280 421
	60 ВЭ	изменение УП		3 437	
	корректировка 68	изменение УП		137	
	развернутое сальдо 76.33.3, 76.05, 76.09	изменение УП		2 136 670	
1250	Денежные средства и денежные	без изменений	8 581	0	8 581
1260	Прочие оборотные активы		2	2 199 390	2 199 392
	перенос счетов 08.33, 20.01, 19.33.1 в стр 1260	изменение УП		2 240 251	
1600	Баланс		2 543 797	1 982 631	4 526 428
Корректировка показателей пассива баланса					
1310	Уставный капитал		1 000	0	1 000
1370	Нераспределенная прибыль		5 695	-113 790	-108 095

Код строки	Наименование строки	Основание	Сумма до корректировки	Сумма корректировки	Сумма с учетом корректировки
	списание процентов начисленных и уплаченных по договорам займа в БУ/НУ	изменение УП		-142 238	
	влияние корректировки % на ОНА/ОНО, *20%	изменение УП		28 448	
1410	Заемные средства	изменение УП	1 260 548	-40 861	1 219 687
	сторно начисленных, но не уплаченных процентов в БУ/НУ по кредитам	изменение УП		-40 861	
1420	Отложенные налоговые обязательства		0	10 712	10 712
	влияние корректировки %% на ОНА/ОНО	изменение УП		10 637	
	влияние свернутого отражения счета 77	изменение УП		75	
1510	Заемные средства		872 323	-12 322	860 001
1520	Кредиторская задолженность		404 039	-84 259	319 780
	налог на прибыль	изменение УП		-1 274	
	арендные обязательства	изменение УП		11	
	перенос счета 60 ВЭ в стр 1550	изменение УП		-82 995	
1540	Оценочные обязательства	без изменений	2	0	2
1550	Прочие обязательства		190	2 223 151	2 223 341
	перенос счета 60 ВЭ в стр 1550	изменение УП		86 492	
	арендные обязательства			-11	
	развернутое отражение 86.03, 76.ИД, 76.ЭС=76.33	изменение УП		2 136 670	
1700	Баланс		2 543 797	1 982 631	4 526 428
Корректировки показателей 2021 года					
Корректировка показателей актива баланса					
1150	Основные средства	без изменений	364	0	364
1180	Отложенные налоговые активы		0	9 657	9 657
	Начисление ОНА по убыткам	изменение УП		9 657	
1210	Запасы		1 063 608	-1 063 608	0
	перенос счетов 08.33, 20.01, 19.33.1 в стр 1260	изменение УП		-1 063 608	
1230	Дебиторская задолженность		61 723	587 151	648 874
	развернутое отражение 86.03, 76.ИД, 76.ЭС=76.33	изменение УП		587 151	
1250	Денежные средства и денежные эквиваленты	без изменений	3 335	0	3 335
1260	Прочие оборотные активы	изменение УП	5	1 015 324	1 015 329
	перенос счетов 08.33, 20.01, 19.33.1 в стр 1260	изменение УП			
1600	Баланс		1 129 035	548 524	1 677 559
Корректировка показателей пассива баланса					
1310	Уставный капитал	без изменений	1 000	0	1 000

Код строки	Наименование строки	Основание	Сумма до корректировки	Сумма корректировки	Сумма с учетом корректировки
1370	Нераспределенная прибыль	изменение УП	72	-38 627	-38 555
	списание процентов начисленных и уплаченных по договорам займа в БУ/НУ	изменение УП		-48 284	
	влияние корректировки % на ОНА/ОНО, *20%	изменение УП		9 657	
1410	Заемные средства	без изменений	949 764	0	949 764
1450	Прочие обязательства	изменение УП	175	-175	0
	корректировка отражения 76.07	изменение УП		175	
1510	Заемные средства	без изменений	28 500	0	28 500
1520	Кредиторская задолженность		149 334	189	149 523
	корректировка отражения 76.07	изменение УП		189	
1540	Оценочные обязательства	без изменений	1	0	1
1550	Прочие обязательства		189	587 137	587 326
	корректировка отражения 76.07			-15	
	развернутое отражение 86.03, 76.ИД, 76.ЭС=76.33	изменение УП		587 151	
1700	Баланс		1 129 035	548 524	1 677 559

Корректировка показателей ОФР за 2022 год					
2330	Проценты к уплате		-25	-93 954	-93 979
	Сторно неуплаченных, начисление уплаченных процентов	изменение УП		-93 954	
2300	Прибыль (убыток) до налогообложения	изменение УП	7030	-93 954	-86 924
2410	Налог на прибыль		-1407	18791	17 384
	Текущий налог на прибыль		-1412	1412	0
2412	отложенный налог на прибыль		5	17 379	17 384
	Влияние корректировок за 2021-2022 годы	изменение УП		17 379	
2400	Чистая прибыль (убыток)		5 623	-75 163	-69 540

Учетная политика разработана на основе требований Федерального закона №402-ФЗ от 06.12.2012 г. «О бухгалтерском учете», ПБУ «Учетная политика организации» 1/2008 и других действующих Федеральных стандартов бухгалтерского учета и Положений по бухгалтерскому учету.

II.2. Избранные способы ведения бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет и внутренний контроль осуществляется АО «ГК «Эталон» на основании Договора на оказание услуг. Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом с применением программного продукта «1С Бухгалтерия».

Хозяйственные операции совершаются и отражаются в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов, оформленных в соответствии с установленными требованиями.

Денежное измерение объектов бухгалтерского учета производится в валюте Российской Федерации (рублях и копейках).

II.3. Основные требования к составлению бухгалтерской отчетности

1. Промежуточная бухгалтерская отчетность.

Общество составляет промежуточную бухгалтерскую отчетность за квартал нарастающим итогом с начала отчетного года.

Промежуточная бухгалтерская отчетность состоит из:

- Бухгалтерского баланса;
- Отчета о финансовых результатах.

Промежуточная бухгалтерская отчетность предоставляется акционерам.

2. Годовая бухгалтерская отчетность.

При составлении годовой бухгалтерской отчетности Общество руководствуется образцами, формами, приведенными в Приказе МФ РФ от 02.06.2010г. №66н.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах составляются в табличной и текстовой формах.

Годовая бухгалтерская отчетность предоставляется акционерам и в иные адреса, определенные законодательством РФ.

III. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ СТАТЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Кроме обстоятельства, описанного выше, в 2023г. не возникло изменений, которые могли бы существенным образом повлиять на бухгалтерскую отчетность.

III.1. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов ведется в соответствии с ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», на счете 04 «Нематериальные активы».

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

- а) срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;
- б) ожидаемого срока использования актива, в течение которого возможно получение экономических выгод.

Все нематериальные активы подразделяются на две группы – с определенным и неопределенным сроком полезного использования. Срок полезного использования нематериального актива ежегодно проверяется организацией на необходимость его уточнения.

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических расходов на их приобретение или создание.

Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных организацией, определяется как сумма фактических расходов на их создание, включая использованные материальные ресурсы, оплату труда, услуги сторонних организаций, патентные пошлины и т.п.

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.

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

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

Нематериальные активы, полученные в пользование, учитываются на забалансовом счете 014 «Нематериальные активы, полученные в пользование» в оценке, предусмотренной договором.

Аналитический учет нематериальных активов ведется по отдельным объектам нематериальных активов.

По состоянию на отчетную дату нематериальные активы у Общества отсутствуют.

Информация по НМА приведена в таблице №1 Приложения 1.

III.2. Основные средства

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

Бухгалтерский учет основных средств ведется по инвентарным объектам.

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

- Здания;
- Сооружения;
- Машины и оборудование (кроме офисного);
- Офисное оборудование;
- Транспортные средства;

- Производственный и хозяйственный инвентарь;
- Земельные участки, предназначенные для размещения собственных объектов основных средств;
- Другие виды основных средств.

Инвестиционная недвижимость (недвижимость, предназначенная для предоставления за плату во временное пользование) группируется в отдельную группу основных средств.

Основные средства, не включенные в группу «Инвестиционная недвижимость», в другие группы не группируются.

Завершенные капитальные вложения в виде ремонта, техосмотра и техобслуживания с периодичностью свыше 12 месяцев увеличивают первоначальную стоимость объекта основных средств, в отношении которых эти работы проводятся. Существенность расходов на проведение капитального ремонта для целей включения этих расходов в стоимость основных средств определяется на дату проведения таких ремонтов.

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

Переоценка инвестиционной недвижимости не проводится.

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

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

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

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

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

Элементы амортизации объекта основных средств (срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации) проверяются на соответствие условиям его использования по состоянию на 31 декабря отчетного года.

В случае, если в результате проверки установлено, что, срок полезного использования увеличивается или уменьшается более (менее) чем на 13 месяцев, и ликвидационная стоимость изменяется более чем на 50 процентов, производится пересчет размера амортизационных отчислений.

Проверка основных средств на наличие признаков обесценения производится один раз в год, перед составлением годовой отчетности. В качестве возмещаемой суммы признается справедливая стоимость группы объектов основных средств.

Справедливая стоимость - это оценка, основанная на рыночных данных, но не обязательно наблюдаемая на рынке. Справедливая стоимость определяется на основе затратного подхода.

При затратном подходе определяется сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (или текущая стоимость замещения). Общество не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды до 2023 года, а одновременно корректирует балансовую стоимость основных средств на конец 2022 года.

Строка 1150 сформирована из стоимости ППА, рассчитанного на основании договора субаренды №ИЛ_0101-1_5_0004\СП_0101-1_5_0246 от 03.07.2020, заключенный с АО «ЮИТ Санкт-Петербург» на аренду помещения по адресу г. Санкт -Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литера А, пом.587 площадью 13,7 м2.

Информация о первоначальной стоимости и суммах начисленной амортизации на начало и конец отчетного года, движении основных средств в течение отчетного года по основным группам основных средств приведены в таблице №2 Приложения 1.

III.3. Прочие внеоборотные активы

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» применяются перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

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

Первоначальная оценка капитальных вложений производится исходя из фактических затрат Материально-производственные запасы, приобретаемые для капитальных вложений, учитываются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» на отдельном субсчете в соответствии с рабочим планом счетов.

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

Проверка капитальных вложений на наличие признаков обесценения производится один раз в год, перед составлением годовой отчетности. В ходе проверки выявляются

незавершенные капитальные вложения, завершение которых не состоялось в течение календарного года, и этот факт не обусловлен технологическим процессом завершения капитальных вложений.

В качестве возмещаемой суммы признается справедливая стоимость незавершенных капитальных вложений.

По состоянию на отчетную дату прочие внеоборотные активы отсутствуют.

III.4. Финансовые вложения.

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

Беспроцентные займы учитываются на счете 58.03 «Предоставленные займы», в бухгалтерской отчетности отражаются по статье «Финансовые вложения».

При реализации или ином выбытии оценка финансовых вложений производится по стоимости единицы.

Ежегодно, в конце отчетного года, производится проверка финансовых вложений на обесценение. Результаты проверки оформляются протоколом. Пай, соответствующий квартире или нежилому помещению, поступающий на баланс в результате подписания соглашения о замене стороны в договоре паенакопления, отражается в бухгалтерском учете на счете 58.01.1 «Паи».

В 2023 г. Общество не передавало финансовые вложения другим организациям (например, как вклад в уставный капитал, заем ценными бумагами, передача в доверительное управление).

Краткосрочные выданные займы Общества на 31.12.2023 г., на 31.12.2022 г. – отсутствуют.

Информация по наличию и движению финансовых вложений и их использованию приведена в таблице №3 Приложения 1.

III.5. Запасы

В составе запасов Общество учитывает жилые и нежилые помещения первичного и вторичного рынка, а также материалы и инвентарь, необходимые для обеспечения текущей производственной деятельности. В составе запасов отражена стоимость объектов недвижимости, подлежащих безвозмездной передаче органам государственной власти, и

стоимость которых учитывается в расходах по мере передачи квартир дольщикам и покупателям.

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

В отношении канцелярских и хозяйственных принадлежностей не применяются положения ФСБУ 5/2019 «Запасы», данные активы сразу списываются в состав расходов.

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

Погашение стоимости спецодежды (спецоснастки) осуществляется в момент её передачи в эксплуатацию.

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

Размер отчислений в резерв под снижение материальных ценностей определяется в процентном соотношении к балансовой стоимости материальных ценностей и таким образом цена запасов признается доведенной до величины рыночной текущей стоимости.

Жилые и нежилые помещения, на которые не удалось привлечь дольщиков и инвесторов до окончания строительства, приходятся на баланс организации как товар, предназначенный для продажи, по себестоимости, сложившейся в процессе строительства на счет 41.01 «Товары на складах».

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

Объекты основных средств, использование которых прекращено в связи с принятием решения о его продаже и возобновление использования этого объекта не предполагается (принято соответствующее решение руководства, начаты действия по подготовке актива к продаже, заключено соглашение о продаже, другое), признается долгосрочным активом к продаже. Долгосрочные активы к продаже учитываются в составе на счете 41.01 «Товары на складах» обособленно.

В момент принятия к бухгалтерскому учету долгосрочный актив к продаже оценивается по балансовой стоимости основного средства. Под балансовой стоимостью понимается нетто-

оценка объекта, то есть стоимость, по которой он отражен в бухгалтерском учете за вычетом регулирующих величин – амортизации и накопленного обесценения.

Отчетный сегмент, к которому относятся показатели, связанные с долгосрочными активами к продаже – продажа недвижимости.

Учет запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2018 «Запасы».

Материально-производственные запасы оцениваются в сумме фактических затрат на их приобретение. Для целей бухгалтерского учета превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. Признаками обесценения запасов могут быть, в частности, моральное устаревание запасов, потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов. В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

В 2023г. в Обществе был создан резерв под снижение стоимости готовой продукции (машиномест), так как при проведении оценки запасов по состоянию на 31.12.2023г. выявлено, что цена продажи машиномест в паркинге ниже их фактической себестоимости. Величина созданного резерва составила 32 658 руб. Резерв под снижение стоимости жилых помещений (квартир) не создавался, так как цена продажи квартир превышает их фактическую себестоимость.

Оценка материально-производственных запасов при отпуске их в производство и ином выбытии осуществляется по средней себестоимости.

Запасы Общества на 31.12.2023г. составляют 295 776 тыс. руб., в т.ч.:

- жилые помещения, учитываемые в составе товаров, в сумме 50 570 тыс. руб.;
- нежилые помещения, учитываемые в составе товаров, в сумме 245 206 тыс. руб.;

В бухгалтерском балансе на 31.12.2023 г. сумма запасов отражена за вычетом резерва под снижение стоимости, что составляет 263 118 тыс. руб.

В 2023 году запасы в залог не передавались.

Запасы Общества на 31.12.2022г. отсутствуют.

Информация о стоимости запасов на начало и конец отчетного года, движении запасов в течение отчетного года, приведены в таблице №4 Приложения 1.

III.6. Информация о налоге на добавленную стоимость по приобретенным ценностям.

По данной статье отражается налог на добавленную стоимость, предъявленный поставщиками и подрядчиками, и правом на вычет которого Общество еще не воспользовалось:

- По состоянию на 31.12.2023 в сумме 19 542 тыс. руб.;
- По состоянию на 31.12.2022 в сумме 0 тыс. руб.

Предъявляемый подрядчиками налог на добавленную стоимость в отношении объектов недвижимости, которые будут переданы участникам долевого строительства, либо поставлены на баланс как товар (жилая недвижимость) отражен в составе прочих оборотных активов.

III.7. Дебиторская задолженность

На отчетную дату у Общества отсутствует сомнительная дебиторская задолженность. Резерв по сомнительным долгам не создавался. Дебиторская задолженность покупателей представляет собой задолженность физических лиц за проданные жилые и нежилые помещения, за пай в гаражно-строительных кооперативах, задолженность юридических лиц за выполненные работы и оказанные услуги, задолженность заемщиков по процентам начисленным.

Просроченная задолженность на отчетную дату не выявлена.

Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2023 г. составляет 3 069 109 тыс. руб., в том числе:

- ✓ Долгосрочная дебиторская задолженность – 505 967 тыс. руб.

Структура долгосрочной дебиторской задолженности:

- авансы выданные – 505 967 тыс. руб.;
- прочая долгосрочная дебиторская задолженность (проценты по займам выданным) – 0 тыс. руб.
- ✓ Краткосрочная дебиторская задолженность – 2 563 141 тыс. руб.

Структура краткосрочной дебиторской задолженности:

- задолженность покупателей и заказчиков – 2 567 тыс. руб.;
- авансы выданные – 371 916 тыс. руб.;
- прочая краткосрочная дебиторская задолженность (по иным расчетам) – 5 406 тыс. руб.
- расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства – 2 183 252 тыс. руб.

Дебиторами Общества по авансам, выданным являются:

тыс. руб.

Наименование предприятия	31.12.2023	31.12.2022
АО "СК "ШПУНТ"	34 677	34 677
ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ГУП (КПП 783450001)	536	852
ГОРЭЛЕКТРОТРАНС СПБ ГУП	11	11
ГИК ООО		1 828
ГРАДКОМ ООО	300	
ГССК АО	3 817	4 562
ЗЕМЛЯНЕ ООО	70	70
Инженерия ООО	925	
ИП Шершунович Антон Сергеевич	790	
Компания Тензор		8
КОНКОРД ООО		297
ЛЕНСВЕТ СПБ ГБУ	7	7
НОВАТОР АО	789 131	35 664
ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ АО	806	428
ОТИС Лифт		421
ПРОЕКТСЕРВИС-СПБ ПТИ ООО	501	501
ПетербургГаз ООО		3 634
ПРОМЭКСПЛУАТАЦИЯ ООО	240	
ПИОН ООО		2 890
ПЭС ООО	907	
РОССЕТИ ЛЕНЭНЕРГО ПАО	39 412	31 367
Счастливый клиент ООО		5 992
Сервис-Недвижимость АО	428	
ТГК-1 ПАО	4 325	3 807
Теплосеть Санкт-Петербурга АО	106	2 822
Теплоконтроль ООО		174
Тоун СПб ООО		2 701
УПТК-Эталон АО		479
ФГУП РСВО-Санкт-Петербург	8	
ЦПЭ Рустопливо ООО	850	
ЭКСПЕРТ ООО НИЦ	36	
Итого:	877 883	133 192

Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 2 280 421 тыс. руб., в том числе:

- ✓ Краткосрочная дебиторская задолженность – 2 280 421 тыс. руб.

Структура краткосрочной дебиторской задолженности:

- авансы выданные – 143 050 тыс. руб.;
- расчеты с покупателями и заказчиками – 562 тыс. руб.
- прочая долгосрочная дебиторская задолженность – 138 тыс. руб.
- обязательства дольщиков - 2 136 670 тыс. руб.

Информация о наличии и движении отдельных видов дебиторской задолженности приведена в таблице №5 Приложения 1. Обороты по поступлению и выбытию задолженности показаны в полной сумме задолженности за весь отчетный период.

Обязательства дольщиков, недополученные Обществом по договорам долевого участия в строительстве, и отражаемые в разделе II «Оборотные активы» по статье «Дебиторская

задолженность» с целью наилучшего представления информации, отражены в 2023 году в разрезе видов обязательств.

В 2023 году:

- по объекту iLona, 1 этап заключено 21 договоров долевого участия в строительстве на сумму 196 787 тыс руб.,
- по объекту iLona, 2 этап заключено 131 договоров долевого участия на сумму 1 395 864 тыс.руб.

Средства дольщиков, поступающие по ДДУ на счета эскроу, учитываются за балансом на основании выписок от банков, в которых у дольщиков открыты счета эскроу. Поступление денежных средств на счета эскроу составило:

- по объекту iLona, 1 этап - 212 278 тыс руб;
- по объекту iLona, 2 этап - 1 192 579 тыс.руб .

Раскрытия денежных средств в 2023 году по счетам эскроу:

- по объекту iLona, 1 этап составило 1 529 422 тыс руб., на 31.12.2023 г. остатка нераскрытых средств на счетах эскроу нет;
- по объекту iLona, 2 этап не было, на 31.12.2023 г. остаток нераскрытых средств на счетах эскроу составляет 1 950 187 тыс руб.

III.8. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают в себя денежные средства в кредитных организациях и депозиты в банках, не обремененные никакими договорными обязательствами.

Информация о наличии и движении денежных средств представлена в «Отчете о движении денежных средств». Налог на добавленную стоимость из денежных потоков не выделялся.

Операции в иностранной валюте не совершались.

По состоянию на 31.12.2023 г. отсутствуют денежные средства, которые недоступны для использования.

Аккредитивы в пользу Общества не открывались.

По состоянию на 31.12.2023 г. по статье бухгалтерского баланса «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражены в таблице ниже (в тыс. руб.):

Наименование показателя	2023 год	2022 год	2021 год
Денежные средства, в т.ч.	17 843	8 581	3 335
денежные средства на расчетном счете	143	518	3 335
денежные эквиваленты (депозитные счета в рублях)	17 700	8 063	0
переводы в пути	0	0	0

Информация о депозитных вкладах, размещенных на 31.12.2023 г. в кредитных организациях приведена в таблице ниже (в тыс. руб.):

Депозиты (наименование банка, номер договора)	Сумма	Дата открытия	Дата закрытия	Кол-во дней	Процентная ставка
АО "АЛЬФА-БАНК " (Депозит №СВ12812230008381 от 28.12.2023)	5 000	28.12.2023	09.01.2024	12	14,43%
АО "АЛЬФА-БАНК " (Депозит №6103278 от 27.12.2023)	10 000	27.12.2023	10.01.2024	14	15,80%
АО "АЛЬФА-БАНК " (Депозит №СВ12912230019533 от 29.12.2023)	2 700	29.12.2023	15.01.2024	17	14,18%

III.9. Прочие оборотные активы

В 2021 году Обществом получены разрешения на строительство двух этапов жилых домов со встроенными помещениями и подземными автостоянками № 78-004-0228-2021 от 17.05.2021 Этап 1 и № 78-004-0229-2021 от 17.05.2021 Этап 2 по адресу Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга, Финляндский муниципальный округ, Нейшлотский переулок, 19/23

В 2023 году на основании разрешения №78-04-03-2023 от 29.06.2023 г. был введен первый дом по данному объекту.

В составе прочих оборотных активов отражены:

1. **затраты, связанные со строительством** объекта «Плоа жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом»;
2. **фактические затраты завершеного этапа строительства** объекта «Плоа жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом».

• **1.1. затраты на строительство** за 2023 год составили 488 081 тыс руб. по строящемуся объекту «Плоа жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, 2 этап» в сумме 488 081 тыс. руб., за 2022 г. - 1 107 836 тыс. руб. включают в себя затраты на строительство 1 и 2 этапов строительства.

Реализация инвестиционных программ осуществляется Обществом путем комплексной застройки территории, которая включает в себя жилые здания, инженерную инфраструктуру, объекты социальной сферы.

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Общество ведет учет объектов долевого строительства (жилое или нежилое помещение, машино-место,

подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства).

Учет затрат на строительство объектов ведется по объектам строительства и видам затрат на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» в размере фактических расходов.

В составе незавершенного строительства осуществляется формирование фактической себестоимости объектов инженерной инфраструктуры, которые будут передаваться в рамках договоров на присоединение с ресурсоснабжающими организациями.

1.2. Затраты на строительство объектов основных средств (по выполненным этапам незавершенных работ) в сумме 626 296 тыс. руб. в 2023г. по 2 этапу строительства, 72 077 тыс. руб. за 2022 г. по 1 и 2 этапу строительства.

Предъявленная подрядчиками стоимость работ по договорам, которые подрядчик учитывает в соответствии с требованиями ПБУ 2/2008 (для учета промежуточных этапов выполненных работ и основания для авансирования), учитывается на счете 08.33.5 «Строительство объектов основных средств (по выполненным этапам незавершенных работ)», с отражением суммы аванса, подлежащего перечислению подрядчику на счете 60 ВЭ «Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)».

В связи с вступлением в силу федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» стоимость незавершенного строительства, подлежащая по окончании строительства передачи дольщикам и инвесторам, отражена в бухгалтерском балансе в составе прочих оборотных активов.

• **1.3. НДС по строительству инвестиционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности)** в сумме 209 519 тыс. руб. за 2023г. по 2 этапу строительства, 215 862 тыс. руб. за 2022г. по 1 и 2 этапу строительства.

• **1.4. стоимость земельного участка, на котором осуществляется строительство** в сумме 419 428 тыс. руб. за 2023г., 635 497 тыс. руб. за 2022г.

В собственности Общества имеется земельный участок с кадастровым номером 78:10:0005111:40 по адресу г. Санкт-Петербург, Нейшлотский переулок, д.19/23 предназначенного под строительство многоквартирных жилых домов, площадь 11280+/-37 кв. м, кадастровая стоимость на 31.12.2023 г. – 733 097 тыс. руб.

• **1.5. прочие затраты** в сумме 88 тыс. руб. за 2023г., 6 971 тыс. руб. за 2022г.

• **1.6. затраты на содержание застройщика** в сумме 7 682 тыс. руб. за 2023г., 161 150 тыс. руб. за 2022г. включают 1 и 2 этап строительства.

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

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

Прямые расходы на конец отчетного периода формируют незавершенное производство.

Незавершенное производство отражается в бухгалтерском балансе по фактически произведенным затратам.

- **2.1. инвестиционные объекты для передачи дольщикам** в сумме 83 768 тыс. руб. за 2023г., за 2022 г. – 0 тыс. руб.

Формирование фактических затрат на строительство объекта осуществляется на счете 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)». Отражение в учете операций по передаче объекта недвижимости участникам долевого строительства производится на основании акта приема-передачи объекта долевого строительства

- **2.2.** предъявляемый подрядчиками **налог на добавленную стоимость** в отношении объектов недвижимости, которые будут переданы участникам долевого строительства в сумме 12 030 тыс. руб. за 2023г. , 0 тыс. руб. - за 2022 г.;

- **2.3. затраты на содержание застройщика** по построенным этапам за 2023г. в сумме 181 965 тыс. руб. , за 2022г. – 0 тыс. руб.

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

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

Информация о прочих оборотных активах на начало и конец отчетного года и года, предшествующего отчетному, приведена в таблице ниже.

Прочие оборотные активы

тыс. руб.

Наименование показателей	Период	На начало года	Изменение за период		На конец года
			Поступило	Выбыло	
Прочие оборотные активы	за 2023 г.	2 199 392	3 612 003	3 782 538	2 028 857
	за 2022 г.	1 015 329	1 184 063	0	2 199 392
в том числе:					
Капитальные вложения в инвестиционные программы	за 2023 г.	1 107 836	1 360 022	1 979 778	488 081
	за 2022 г.	973 681	134 155	0	1 107 836
НДС по капитальным вложениям	за 2023 г.	215 862	170 261	176 603	209 519
	за 2022 г.	41 643	174 219	0	215 862
Стоимость земельных участков, подлежащая передаче дольщикам и инвесторам	за 2023 г.	635 497	216 069	432 138	419 428
	за 2022 г.	0	635 497	0	635 497
Запасы, относящиеся к капитальным вложениям	за 2023 г.				
	за 2022 г.				
Обязательства застройщика перед генеральным подрядчиком по стоимости промежуточных этапов выполненных работ	за 2023 г.	72 077	737 154	182 935	626 296
	за 2022 г.	0	72 077		72 077
Затраты на содержание застройщика	за 2023 г.	161 150	103 471	74 974	189 647
	за 2022 г.	0	161 150		161 150
Прочие затраты	за 2023 г.	6 970	3 330	10 212	88
	за 2022 г.	5	6 965		6 970
Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)	за 2023 г.	0	896 632	812 864	83 768
	за 2022 г.	0			0
НДС по услугам заказчика-застройщика к передаче инвесторам по завершённым строительством инвестиционным объектам	за 2023 г.	0	125 064	113 034	12 030
	за 2022 г.	0			0

III.9. Капитал и резервы

Информация о капитале Общества представлена в «Отчете об изменениях капитала».

По состоянию на 31.12.2023 г., 31.12.2022г. величина уставного капитала составляет 1 000 тыс. руб. и состоит из взносов его участников:

- АО «Эталон Перспектива» номинальная стоимость доли 999 тыс. руб. (99,9%)
- ООО «Эталон ОЦО» номинальная стоимость доли 1 тыс. руб. (0,1%)

Изменений в уставном капитале в течение 2023 года не осуществлялось.

Дивиденды в 2022г., 2023г. не объявлялись и не выплачивались.

По состоянию на 31.12.2023 года у Общества отсутствуют акционеры-физические лица (включая косвенное и не прямое владение), владеющие более чем 25% акционерного капитала и/или голосующих прав в отношении Общества.

Непокрытый убыток на 31.12.2022 года составил 108 095 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль на 31.12.2023 г. составила 202 295 тыс. руб.

III.10. Информация о заемных средствах. Долгосрочные обязательства

Учет займов ведется в сумме фактически полученных денежных средств. В соответствии с положениями Учетной политики Общества проценты по займам признаются в составе прочих расходов по мере их уплаты займодавцу. Общество использует такой альтернативный способ ведения бухгалтерского учета, применение которого позволяет формировать достоверную информацию о прочих расходах специализированного застройщика и о его финансовом результате. Применяемый альтернативный способ ведения бухгалтерского учета не приводит к возникновению других обстоятельств, при которых бухгалтерская (финансовая) отчетность организации будет давать недостоверное представление о ее финансовом положении, финансовых результатах деятельности и движении денежных средств.

Показатели Отчета о финансовых результатах, сформированные, как если бы такое отступление не было сделано, приведены в таблице (в тыс. руб.):

Наименование показателя	2023 г. без применения альтернативного способа ведения учета	2023 г. с применением альтернативного способа ведения учета	2022 г. без применения альтернативного способа ведения учета	2022 г. с применением альтернативного способа ведения учета
Выручка	652 995	652 995	6 717	6 717
Себестоимость продаж	-205 292	-205 292	0	0
Валовая прибыль (убыток)	447 703	447 703	6 717	6 717
Коммерческие расходы	-11 443	-11 443	0	0
Управленческие расходы	-6 855	-6 855	0	0
Прибыль (убыток) от продаж	429 405	429 405	6 717	6 717
Доходы от участия в других организациях	-	-	-	-
Проценты к получению	9 879	9 879	107	107
Проценты к уплате	-147 589	-42 159	-25	-93 979
Прочие доходы	3 177	3 177	381	381
Прочие расходы	-11 714	-11 714	-150	-150
Прибыль (убыток) до налогообложения	283 158	388 588	7 030	-86 924
Налог на прибыль	-25 380	-78 198	-1 407	17 384
в том числе:				
текущий налог на прибыль	- 46 466	-46 466	-1 412	0
отложенный налог на прибыль	21 086	-31 732	5	17384
прочее			-	-
Чистая прибыль (убыток)	257 778	310 390	5 623	-69 540

Для целей финансирования строительства объектов «Попа, жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой» были заключены на долгосрочные целевые кредиты:

тыс. руб.

Период/Займодавец/ Договор	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец года
		Поступило		Выбыло		
		В результате хозяйст- венных операций	Причи- тающиеся%	Погашено	Переведе- но в краткосо- чные займы	
<i>Финансирование проекта Попа, 2 этап</i>						
Альфа-банк АО	0	1 388 842	52	-	-	1 388 842
Кредитное соглашение №072F9L от 23.03.2023 г.	0	1 388 842	52	-	-	1 388 842
<i>Финансирование проекта Попа, 1 этап</i>						
Альфа-банк АО	860 001	194 545	36 240	1 090 786	-	0
Кредитное соглашение №045F2L от 01.10.2021	860 001	194 545	36 240	1 090 786	-	0

И займы

тыс. руб.

Период/Займодавец/ Договор	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец года
		Поступило		Выбыло		
		В результате хозяйст- венных операций	Причи- тающиеся % (капитали- зация)	Погашено	Переведено в долгосроч- ные займы	
ЭТАЛОН ПЕРСПЕКТИВА АО						
RUS920210315P1 от 18.03.2021	68 259	24 000	5 909	-98 168	92 259	0
ИЛ_0101- 1_K_0001\RUS920210608P1 от 08.06.2021	759 513	47 500	56 165	-770 722	244 132	36 291
ИЛ_RU9400015_K_0001\RUS92 0211013P2 от 21.10.2021	391 915	305 400	49 212	-363 097	697 315	334 219
Итого займы	1 219 687	376 900	111 186	- 1 231 987		370 510

При формировании строк бухгалтерского баланса на 31.12.2023 г. Обществом произведена классификация заемных средств в зависимости от срочности их погашения. По условиям договора у Общества имеется задолженность по кредитной линии, погашение по

которой ожидается в течение ближайших 12 месяцев от отчетной даты. Перечень представлен в таблице ниже.

тыс. руб.				
Контрагент	Договор	Срок возврата по договору	Долгосрочные заемные средства, руб.	Краткосрочные заемные средства, руб.
Альфа-банк АО	072F9L от 23.03.2023 г.	Согласно графику: 74,5% до 31.12.2024, 25,5% после 31.12.2024 г. до 30.12.2025 г.	354 155	1 034 687

В качестве обеспечения своевременного и полного выполнения обязательств Общества по кредитному договору перед АО "АЛЬФА-БАНК" предоставлено недвижимое имущество (земельный участок), общая залоговая стоимость составила 320 000 тыс. руб.

Договоры на долгосрочные целевые займы для целей финансирования заключены в 2021 году. Займы получены в рублях. По состоянию на 31 декабря 2023 года по строке 1410 «Заемные средства» отражена задолженность по долгосрочным займам, полученных от компании АО «Эталон Перспектива» в сумме 370 510 тыс. руб.

Дата погашения займов

ИЛ_0101-1_К_0001\RUS920210608P1 от 08.06.2021 31.01.2026 г.

ИЛ_RU9400015_К_0001\RUS920211013P2 от 21.10.2021 31.01.2026 г.

Дополнительные затраты, связанные с получением кредитов и займов, у Общества отсутствуют.

III.11. Информация об оценочных обязательствах. Условные обязательства.

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

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

Сроки исполнения обязательств текущие, краткосрочные.

Оценочное обязательство по оплате отпусков отражается в учете способом резервирования с установлением предельной суммы отчислений в резерв и ежемесячного процента отчислений резерва. Оценочное обязательство на оплату отпусков на отчетную дату

сформировано исходя из количества неиспользованных дней отпуска и среднего заработка работника с учетом страховых взносов.

Оценочное обязательство по сданным объектам строительства (оценочные обязательства на покрытие предвиденных расходов). Формируется на разницу между запланированными и фактическими затратами на строительство объекта (услуги по присоединению к сетям, благоустройство, фасадные, прочие работы). В резерв включаются ожидаемые расходы на строительство объекта, вытекающие из заключенных договоров.

По длительным договорам строительного подряда формируется обязательство на покрытие предвиденных расходов, возникающих в результате исполнения договора строительного подряда, путем начисления резерва (оценочные обязательства на покрытие предвиденных расходов). Резерв формируется на сумму расходов, которые будут понесены в результате исполнения договора строительного подряда после передачи результата работ заказчику. По состоянию на 31.12.2023 г. оценочные обязательства составляют 71 080 тыс. руб. и отражены по строке 1550 «Прочие обязательства» Бухгалтерского Баланса.

Обязательство по гарантийному ремонту (оценочные обязательства на покрытие предвиденных расходов) оценивается в части гарантийных обязательств Застройщика, по которым у него реально могут возникнуть затраты на их исполнение. Обязательство по гарантийному ремонту подпадает под категорию обязательств, по которым не принимаются в расчет суммы встречных требований или суммы требований к третьим лицам в возмещение расходов, которые организация понесет при исполнении обязательства. На 31.12.2023 г. оценочные обязательства отсутствуют.

Информация об условных обязательствах на 31.12.2023г..

- Договором об ипотеке №072F9Z001 от 29.03.2023 г. между АО «Альфа-Банк» и ООО «Специализированный застройщик «Эталон Илона»

Предмет залога: 11280 +/- 37 квадратных метров, кадастровый номер 78:10:0005111:40 по адресу г. Санкт-Петербург, Нейшлотский переулок, дом 19/23. Земельный участок принадлежит Залогодателю на праве собственности.

Оценочная стоимость предмета залога – 320 000 тыс. руб.

III.12. Кредиторская задолженность

Величина кредиторской задолженности определяется на основе данных бухгалтерского учета.

По состоянию на 31.12.2023 г. у Общества отсутствует кредиторская задолженность со сроком погашения более 12 месяцев после отчетной даты.

В составе краткосрочной кредиторской задолженности приведена информация о следующих видах краткосрочной кредиторской задолженности:

- ✓ Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками, в суммах, признанных Обществом достоверными:
 - за приобретенные материальные ценности;
 - за принятые выполненные работы;
 - за потребленные услуги;
- ✓ Кредиторская задолженность по налогам и сборам, которая включает следующие виды задолженности:
 - по уплате НДС;
 - по уплате налога на прибыль;
 - по уплате налога на имущество;
 - по уплате земельного налога;
 - по уплате других налогов и сборов;
- ✓ Кредиторская задолженность перед покупателями и заказчиками, которая возникла в случае получения аванса (предварительной оплаты) под передачу недвижимого имущества, имущественных прав;
- ✓ Прочая кредиторская задолженность в части прочей краткосрочной кредиторской задолженности и обязательств.

По состоянию на 31.12.2023г. Краткосрочная кредиторская задолженность составляет 282 212 тыс. руб., в том числе:

- поставщики и подрядчики – 253 403 тыс. руб.;
- авансы, полученные (за минусом НДС по авансам и предоплатам) – 27 184 тыс. руб.;
- расчеты по налогам и сборам – 1 278 тыс. руб.;
- прочая кредиторская задолженность – 346 тыс. руб.;

Крупнейшими кредиторами Общества являются:

Наименование предприятия	тыс. руб.	
	31.12.2023	31.12.2022
ЭТАЛОН ПЕРСПЕКТИВА АО	217 395,00	264 833,41
ГК Эталон АО	10 300,00	-
АО "СК "ШПУНТ"	5 745,00	5 745,45
ИНЖЕНЕРИЯ ООО	2 808,00	6 836,83
ЛМГТ, ОАО НИПИИ ЛЕНМЕТРОГИПРОТРАНС, ОАО ЛЕНМЕТРОГИПРОТРАНС ОАО	2 593,00	-
Теплосеть Санкт-Петербурга АО	2 368,00	11 104,73
ГИК ООО	1 811,00	4 225,61

НИС ООО	1 374,00	3 434,88
ПЭС ООО	1 301,00	5 787,41
КТК-СТРОЙ ООО	1 110,00	3 578,82
ИТР ООО	868,00	664,24
Арсенал Строй ООО	852,00	2 841,09
ЮНИТ СЕРВИС САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ООО	814,00	-
СтройЭксперт-ВИТУ ООО	782,00	1 511,83
Охранное предприятие Ветераны спецслужб Северо-Запад ООО	644,00	560,46
Итого	250 765,00	311 124,77

По состоянию на 31.12.2022г. Краткосрочная кредиторская задолженность составляет 319 780 тыс. руб., в том числе:

- поставщики и подрядчики – 318 024 тыс. руб.;
- авансы, полученные (за минусом НДС по авансам и предоплатам) 0 тыс. руб.;
- расчеты по налогам и сборам – 1 566 тыс. руб.;
- прочая кредиторская задолженность – 190 тыс. руб.;

По состоянию на 31.12.2023 г. Прочие краткосрочные обязательства составляют – 3149028 тыс. руб.

В составе прочих обязательств приведены прочие обязательства Общества, срок погашения которых не превышает 12 месяцев после отчетной даты (или сроков обычного операционного цикла):

- целевое финансирование капитального строительства в сумме 143 140 тыс. руб.
- расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ) в сумме 751 555 тыс. руб.

Предъявленная подрядчиками стоимость работ по договорам, которые подрядчик учитывает в соответствии с требованиями ПБУ 2/2008 (для учета промежуточных этапов выполненных работ и с целью достоверного отражения в бухгалтерском балансе освоения средств дольщиков и инвесторов), учитывается на сч. 08.33.5 «Строительство объектов основных средств (по выполненным этапам незавершенных работ)». Обязательства застройщика перед генеральным подрядчиком и прочими подрядчиками по предъявленной ими стоимости промежуточных этапов выполненных работ отражаются на сч. 60.ВЭ «Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)» с целью контроля над общей стоимостью работ, подлежащей уплате.

- резерв на покрытие непредвиденных расходов в сумме 71 080 тыс. руб.

Резерв предвиденных расходов и исполнение обязательств по сданным объектам строительства формируется на разницу между запланированными и фактическими затратами на строительство объекта (услуги по присоединению к сетям, благоустройство, фасадные, прочие работы). В резерв включаются ожидаемые расходы на строительство объекта, вытекающие из заключенных договоров, и запланированные расходы, по которым договоры еще не заключены.

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

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

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

- обязательства застройщика по строительству объекта в сумме – 2 183 252 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 г. прочие краткосрочные обязательства составляют – 2 223 341 тыс. руб.

- расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ) в сумме 86 492 тыс. руб.
- обязательства застройщика по строительству объекта в сумме – 2 136 670 тыс. руб.

Информация об отдельных видах кредиторской задолженности приведена в таблице №5 Приложения 1. Обороты по поступлению и выбытию задолженности показаны в полной сумме задолженности за весь отчетный период.

Информация о прочих обязательствах приведена в таблице ниже.

Прочие краткосрочные обязательства

тыс. руб.

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Прочие краткосрочные обязательства, всего	2 223 341	3 981 081	3 101 928	0	3 149 028
в том числе:					
Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)	86 492	884 585	219 522	-	751 555
Обязательства застройщика по строительству объекта	2 136 670	1 374 227	1 374 180		2 183 252

Целевое финансирование на компенсацию затрат на строительство		1 626 234	1 483 093	143 140
Резервы предстоящих расходов на перенесенные работы	0	96 035	24 955	71 080
Прочие обязательства	178		178	

III.13. Информация о налоге на прибыль. Отложенные налоговые активы и обязательства.

Задолженность Общества перед бюджетом по налогу на прибыль включается в показатель «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Задолженность бюджета перед Обществом по налогу на прибыль включается в показатель «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса.

По данным бухгалтерского учета за 2023 г. получена прибыль в размере 310 390 тыс. руб.

Расчет текущего налога на прибыль производится путем уменьшения прибыли до налогообложения на величину условного расхода, скорректированную на суммы постоянного налогового расхода, увеличения отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отчетного периода (метод отсрочки или затратный метод). Суммы возникших, погашенных и списанных отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств в отчете о финансовых результатах включены в строку 2412 «Отложенный налог на прибыль» - в свернутой сумме изменения отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств, относящихся к результатам операций, включаемым в бухгалтерскую прибыль (убыток) отчетного периода.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства показываются в бухгалтерском балансе свернуто.

Применимая к Обществу ставка налога на прибыль – 20%. По данным бухгалтерского учета за 2023 г. получена прибыль до налогообложения в размере 388 588 тыс. руб. Величина налоговой прибыли составила 232 330 тыс. руб. По итогам деятельности за 2023 год начислен налог на прибыль в размере 46 466 тыс. руб.

Для отражения расхождений между бухгалтерским и налоговым учетом применяется Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» 18/2002.

Вычитаемые временные разницы связаны с различиями в отражении в бухгалтерском учете и налогообложении расходов на создание резерва на предстоящие после ввода строительные работы, резервов (оценочных обязательств) по сомнительным долгам, по ежегодным отпускам и т.д.

Налогооблагаемые временные разницы обусловлены различиями в отражении в бухгалтерском учете и налогообложении затрат в незавершенном производстве и стоимости готовой продукции.

Постоянные разницы связаны с не учитываемыми в целях налогообложения прибыли расходами.

Информация об отложенных налоговых активах и отложенных налоговых обязательствах приведена в таблице ниже (в тыс. руб.):

Наименование показателя	2023 год	2022 год
Отложенные налоговые активы в т.ч	16 564	37 753
Незавершенное производство	10	
Внеоборотные активы	0	40
Готовая продукция	6 532	
Арендные обязательства	179	40
Убытки прошлых лет	0	37 673
Расходы будущих периодов	8 939	
Товары	904	
Отложенные налоговые обязательства в т.ч	21 255	10 712
Незавершенное производство	0	17
Основные средства	128	56
Расходы будущих периодов	21 076	10 637
Кредиторская задолженность	0	2
Проценты по обязательствам	51	0

За 2023 г.:

Величина налога на прибыль для целей налогообложения (текущего налога на прибыль) определена исходя из величины условного расхода, скорректированной на суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отчетного периода, и составила за 2023 год (-) 46 466 тыс. руб.:

Условный расход по налогу на прибыль 94 984 тыс. руб.

условный доход по налогу на прибыль по данным бухгалтерского учета – (-) 17 266 тыс. руб.;

отложенное налоговое обязательство – 21 166 тыс. руб.;

отложенный налоговый актив – 10 566 тыс. руб.

Постоянный налоговый расход (доход) – 480 тыс. руб.

Сумма налогов, начисленных за 2023г.:

НДФЛ, исчисленный налоговым агентом, 3 тыс. руб.

НДС 6 795 тыс. руб.

Земельный налог 794 тыс. руб.

Налог на имущество 1 496 тыс. руб.

За 2022 г.:

Величина налога на прибыль для целей налогообложения (текущего налога на прибыль) составила за 2022 год. 0 рублей :

отложенное налоговое обязательство – 10 712 тыс. руб.;

отложенный налоговый актив – 28 096 тыс. руб.

Сумма налогов, начисленных за 2022г.:

НДФЛ, исчисленный налоговым агентом, 89 тыс. руб.

НДС 1 343 тыс. руб.

Земельный налог 885 тыс. руб.

III.14. Информация о выручке и расходах

Величина выручки от продаж оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению возмещения за вычетом возвратов, расторжений, скидок.

Выручка признается в тот момент, когда значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, и при этом вероятность соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты можно надежно оценить и они соответствуют полученным доходам, прекращено право собственности на проданные товары и величину выручки можно надежно оценить.

Выручка от реализации недвижимого имущества (в том числе квартир, нежилых помещений) признается в момент передачи объектов недвижимого имущества покупателям по актам приемки-передачи, вне зависимости от даты государственной регистрации таких прав. Выручка Общества (строка 2110 отчета о финансовых результатах) сформирована в связи с продажей готовой продукции, товаров, работ, услуг по видам (в тыс. руб.):

Наименование показателя	2023 г.	2022 г.
Выручка от реализации готовой продукции	155 234	
Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика	477 986	
Прочие	19 775	6 717
Итого	652 995	6 717

По деятельности застройщика, связанной со строительством объектов недвижимости, финансовый результат определяется как разница между договорной стоимостью, определенной в договоре участия в долевом строительстве, и фактическими затратами на строительство с учетом затрат на содержание застройщика.

Доход от реализации услуг Застройщика представляет собой экономию средств дольщика, полученных при исполнении договора долевого участия в строительстве.

Экономия денежных средств в разрезе каждого участника долевого строительства определяется на момент исполнения соответствующего договора долевого участия (то есть подписания акта о передаче объекта долевого строительства).

Расходы, связанные с деятельностью Застройщика по привлечению дольщиков и заключением ДДУ, являются расходами по обычным видам деятельности. В частности, это:

- расходы на рекламу;
- расходы на оплату услуг агентов;
- расходы на уплату государственных пошлин по регистрации ДДУ;
- расходы на уплату земельного налога и налога на имущество;
- расходы на приобретение программных продуктов;
- расходы на страхование;
- расходы на оплату услуг банков;
- прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности на отчетную дату формируют незавершенное производство.

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

Управленческие (общехозяйственные) расходы в 2023 году полностью признаются в себестоимости продаж отчетного периода и списываются в дебет сч. 90.08 «Управленческие расходы». Управленческие расходы отражены в Отчете о финансовых результатах (строка 2220) в сумме 6 855 тыс. руб. за 2023 год, и в сумме 0 тыс. руб. за 2022 год.

В состав управленческих расходов включаются (тыс. руб.):

Наименование показателя	2023 г.
Агентские вознаграждения (косвенные)	27
Амортизация ППА	47
Амортизация производственных ОС (не учит. в целях налогообложения)	8
Аренда зданий, сооружений и помещений (косвенные)	1 319
Аренда земельных участков (косвенные)	3
Аудиторские услуги (косвенные)	132
Программное обеспечение (косвенные)	18
Прочие расходы (косвенные)	1 343

Услуги по управлению организацией (косвенные)	8
Эксплуатационные расходы (косвенные)	3 950
Итого	6 855

Расходы на продажу, к которым, в частности относятся расходы, связанные с реализацией квартир и нежилых помещений, являющихся собственностью организации, учитывались на сч. 44.02 «Коммерческие расходы» и на сч. 44.03 «Расходы на продажу», с последующим их списанием на счет 90.07 «Расходы на продажу». Коммерческие расходы отражены в Отчете о финансовых результатах (строка 2210) в сумме 11 443 тыс. руб. за 2023 год, и в сумме 0 тыс. руб. за 2022 год.

Наименование показателя	2023
Агентские вознаграждения (косвенные)	7 662
Госпошлина	2 332
Расходы на регистрацию права на недвижимое имущество	1 449
Итого	11 443

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

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

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

В составе прочих доходов отражены:

- доходы от реализации материалов в сумме 3 174 тыс. руб.;
- прочие доходы в сумме 2 тыс. руб.
- Доходы (расходы) от реализации ОС 1 973 тыс. руб.

Проценты по займам и кредитам признаются в составе прочих расходов по мере их уплаты займодавцу. Общество использует такой альтернативный способ ведения бухгалтерского учета, применение которого позволяет формировать достоверную информацию о прочих расходах специализированного застройщика и о его финансовом результате. Применяемый альтернативный способ ведения бухгалтерского учета не приводит к возникновению других обстоятельств, при которых бухгалтерская (финансовая) отчетность

организации будет давать недостоверное представление о ее финансовом положении, финансовых результатах деятельности и движении денежных средств.

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

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

В составе прочих расходов отражены:

- реализация материалов в сумме 3 178 тыс. руб.
- налог на имущество в сумме – 1 496 тыс. руб.
- расходы после сдачи объекта в сумме – 2 081 тыс. руб.
- Доходы (расходы) от реализации ОС -1973 тыс. руб.
- прочие расходы в сумме – 4 960 тыс. руб.

Информация о прочих доходах и прочих расходах представлена в таблице ниже (в тыс. руб.):

Наименование статьи прочих доходов	2023	2022
Курсовые разницы		118
Доходы (расходы) от реализации ОС	1 973	
Оприходование излишков		
Прочие внереализационные доходы (расходы)	2	
Доходы по процентам по депозитным вкладам	9 879	107
Реализация прочего имущества (материалов)	3 175	
Штрафы, пени и неустойки		263
Итого	15 029	488
Наименование статьи прочих расходов		
Банковские услуги	2 433	
Госпошлины прочие	4	1
Затраты после сдачи объекта	2 081	
Проценты по аренде		25
Проценты по кредитам и займам к уплате	42 149	93955
Курсовые разницы		144
Прочие расходы, не учитываемые в целях налогообложения	2 399	
Реализация прочего имущества (материалов)	3 178	
Штрафы, пени и неустойки	122	5
Налог на имущество по непроданным помещениям	1 496	
Убытки прошлых лет, не учит.в целях налогообложения	2	
Процентные расходы	10	
Доходы (расходы) от реализации ОС	1 973	
Итого	55 847	94 129

III.15. Информация о связанных сторонах

Общество раскрывает информацию о связанных сторонах (юридических и (или) физических лицах, способных оказывать влияние на деятельность Общества, и (или) на деятельность которых Общество способно оказывать влияние) в объеме операций, совершаемых с аффилированными лицами.

Согласно располагаемой нами информации по состоянию на 31.12.2023 года у Общества отсутствуют участники-физические лица (включая косвенное и не прямое владение), владеющие более чем 25% капитала и/или голосующих прав в отношении Общества.

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.

Список связанных сторон приведен ниже:

№ п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер – в отношении иностранного юридического лица) / ИНН физического лица (при наличии) (Указывается только с согласия физического лица)
1	Акционерное общество «Группа компаний «Эталон»	1027807571175
2	Щербина Геннадий Филиппович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
3	Акционерное общество «Эталон ЛенСпецСМУ»	1027801544308
4	Акционерное общество «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	1027807570504
5	Панин Сергей Александрович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
6	Акционерное общество «Новатор»	1027807570383
7	Гарипов Артур Гумарович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
8	Акционерное общество «УПТК-Эталон»	1037832053500
9	Пилипенко Борис Анатольевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
10	Общество с ограниченной ответственностью «СПМ-жилстрой»	1027700357134
11	Максимов Александр Андреевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
12	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонСтрой»	1037804067080
13	Ловцевич Наталья Сергеевна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
14	Общество с ограниченной ответственностью «Управление механизации «Эталон»	1057813303767
15	Харитонов Олег Владимирович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
16	Общество с ограниченной ответственностью «ЛенСпецСМУ-Комфорт»	1057812514187
17	Алексеев Артём Васильевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
18	Акционерное общество «Электронстрой»	1077847445818
19	Дюмин Антон Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
20	Общество с ограниченной ответственностью «ЛСС-строй»	1037804067091
21	Акционерное общество «Сервис-Недвижимость»	1077847491127
22	Дюмин Николай Иванович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
23	Акционерное общество «Строительное управление №267»	1037825010156

24	Рябуха Денис Александрович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
25	Акционерное общество «Затонское»	1035004473426
26	Закрытое акционерное общество «АРТ-БИЗНЕС-ТВ»	1027700090351
27	Общество с ограниченной ответственностью «Нева-Инвест»	1097847078581
28	Общество с ограниченной ответственностью «Волна-Инвест»	1097847078152
29	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Эталон»	1109847027520
30	Черников Сергей Александрович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
31	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Инвест»	1115024004413
32	Общество с ограниченной ответственностью «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон»	1115024007009
33	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Прогресс»	1135024001804
34	Сычков Кирилл Владимирович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
35	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонПроект»	1147847233907
36	Журихин Алексей Иванович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
37	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Пушкин»	1117847434198
38	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонАктив»	1157847008219
39	Довженко Вадим Викторович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
40	Общество с ограниченной ответственностью «Научно-технический центр «Эталон»	1127847405971
41	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонПромстрой»	1167847280006
42	Иванов Дмитрий Михайлович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
43	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛС-Риэлти»	1167746692464
44	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дмитровская»	1167746414736
45	Общество с ограниченной ответственностью «Золотая звезда»	1145024004564
46	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Комплект»	1027739206131
47	Общество с ограниченной ответственностью «Тёплый дом»	1109847046572
48	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Летниковская»	1145024005763
49	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Девелопмент»	1187847273360
50	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан»	1027700359587
51	Акционерное общество «Эталон-Финанс»	1047796714646
52	Общество с ограниченной ответственностью «Всеволожский»	5137746199730
53	Общество с ограниченной ответственностью «Даев»	5137746199762
54	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатино-1»	5137746199784
55	Общество с ограниченной ответственностью «Рогожский»	5137746202875
56	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатино-2»	5137746202886
57	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонСтрой Урал»	1147746009542
58	Общество с ограниченной ответственностью «Зеленодольская 41»	1157746778870
59	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Измайловское 20»	1157746778837
60	Общество с ограниченной ответственностью «Мичуринский 10»	1157746778925
61	Общество с ограниченной ответственностью «Нагатинская 4»	1157746778859
62	Общество с ограниченной ответственностью «Усиевича 10»	1157746778980
63	Акционерное общество «Любачевского 120»	1147746772997

64	Общество с ограниченной ответственностью «Зорге 3»	1177746625957
65	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Фотиевой 5»	1177746625825
66	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Большая Черкизовская Плюс»	1167746750126
67	Общество с ограниченной ответственностью «Красногвардейский Плюс»	1167746750896
68	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Ломоносовский Плюс»	1167746750115
69	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор»	1037725042794
70	Etalon Group PLC (Эталон Груп ПИЭЛСИ)	HE 368052
71	TINCTORIA HOLDINGS LIMITED (ТИНКТОРИА ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД)	HE 248293
72	Общество с ограниченной ответственностью «РАЗВИТИЕ»	1157746994822
73	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Галактика»	1197847160609
74	Ермишкин Андрей Михайлович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
75	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон»	1207800011308
76	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ»	1147748024170
77	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон Инновации»	1207800144144
78	Общество с ограниченной ответственностью «ДАЙКАР»	1027739839896
79	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон в Московском»	1217800073182
80	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Омск»	1215500012452
81	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Регионы»	1217700337205
82	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон на Петроградской»	1217800111220
83	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон Безопасность»	1217800122682
84	Конев Владимир Анатольевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
85	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Новосибирск»	1215400036411
86	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон на Охте»	1217800147806
87	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Нижекамск»	1211600062850
88	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон в Шушарах»	1217800167309
89	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Екатеринбург»	1217800171137
90	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Огородный 8»	1217700604340
91	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Страна-Эталон»	1217200016197
92	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Отградное»	1227700055857
93	Гусев Юрий Алексеевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
94	Общество с ограниченной ответственностью «Октябрьская»	1227700154142
95	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Октябрьский»	1217700400719
96	Дукова Александра Евгеньевна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
97	ETLN Russia Oy	2150894-6

98	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕММИНКЯЙНЕН СТРОЙ»	1037828041844
99	ETLN Salym Development Oy	1591096-3
100	Акционерное общество «Эталон Перспектива»	1057810048350
101	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Новоорловский»	1196658023957
102	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Велламо»	1207800079827
103	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Илона»	1207800079816
104	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Аксели»	1207800132760
105	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Грин»	1207800059752
106	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Квартал Сюита»	1201600035988
107	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Казань»	1211600029222
108	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Урал-1»	1196658024265
109	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Рифей»	1196658082367
110	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Суомен Ранта»	1206600024454
111	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Балтым»	1206600054088
112	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Раута»	1216600011143
113	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон СИТИЛАЙФ»	1207200019938
114	Общество с ограниченной ответственностью «3-я Гражданская, вл. 1»	1207700372065
115	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Эталон Московский регион»	1115005000990
116	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Финский»	1195081059282
117	ETLN Invest Export Oy	1065724-1
118	Акционерное общество «Эталон КантриСтрой»	1175027025535
119	Living Services Russia Oy	2348075-6
120	Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИТ Сервис Ростов»	1096195004840
121	Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИТ Сервис Казань»	1121690069060
122	Общество с ограниченной ответственностью «Удобные решения»	1144501006737
123	Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург»	1089848022967
124	Общество с ограниченной ответственностью «Ю Сервис»	1085040002376
125	Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИТ Сервис Урал»	1086673017287
126	Общество с ограниченной ответственностью УК «Успенский»	1176658116414
127	Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИТ Сервис Тюмень»	1167232090123
128	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон ОЦО»	1171690046318
129	Пономарев Игорь Владимирович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
130	Васенев Виктор Юрьевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
131	Ямалтдинов Ринат Ильдарович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
132	Марьяскин Егор Юрьевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено

133	Володин Дмитрий Олегович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
134	Пожидаева Анна Вячеславовна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
135	Общество с ограниченной ответственностью «Парковый квартал»	1157746034478
136	Мягкий Антон Викторович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
137	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонТехнопарк – ЛО»	1224700012294
138	Общество с ограниченной ответственностью «Солнечное тепло»	1156671001321
139	Общество с ограниченной ответственностью «Сетевая компания «Солнечный»	1156658031727
140	Общество с ограниченной ответственностью «ВК «Солнечный»	1156658074308
141	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Солнечный»	1156658005041
142	Общество с ограниченной ответственностью «Технология парковки»	1156658069633
143	Чубарова Зиля Даниловна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
144	Борисов Дмитрий Павлович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
145	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Царскосельский»	1227800113243
146	Кашеев Игорь Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
147	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон Тех»	1227800138488
148	Шаповалов Олег Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
149	Общество с ограниченной ответственностью «Специальная проектная компания «Физкультурно-оздоровительный комплекс в Солнечном»	1236600027762
150	Общество с ограниченной ответственностью «ЗЕМЛЯ»	1037828042713
151	Общество с ограниченной ответственностью «Нева Мегполис»	1237800128060
152	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Капитал»	1237800138707
153	Общество с ограниченной ответственностью «Мегполис-Инвест»	1207700457689
154	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Сервис»	1197746547899
155	Общество с ограниченной ответственностью «Индустрия»	1027739419707
156	Общество с ограниченной ответственностью «Астелла Прим»	1027739400391
157	Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Машстройинвест»	1027739419839
158	Общество с ограниченной ответственностью «Электрокомбинат»	1077746264265
159	Общество с ограниченной ответственностью «Теплоэнергострой»	5077746341910
160	Публичное акционерное общество «Московский ордена Трудового красного знамени Завод автотракторного электрооборудования № 1»	1027739347580
161	ERSO Energy Solutions AG	CHE-180.179.521
162	Зюкин Дмитрий Александрович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено

Головная организация

Общество контролируется: АО «Эталон Перспектива», которому принадлежит 99,9% уставного капитала Общества.

В 2023 году дебиторская и кредиторская задолженность связанных сторон не списывалась по истечению сроков исковой давности, а также не была включена в состав долгов, нереальных для взыскания.

Закупки у связанных сторон

Общество выступает Заемщиком, тыс. руб.

Контрагент	2023 год	Характер операций
ЭТАЛОН ПЕРСПЕКТИВА АО	1 219 686,86	Кредиторская задолженность на 01.01
	376 900,00	Поступление займов
	1 226 077,09	Возврат займов
	5 909,10	Проценты начисленные на счете 91.2 (оплаченные)
	5 909,10	Проценты уплаченные
	105 377,38	Задолженность по не уплаченным % (учтенная на счете 067)
	370 509,77	Кредиторская задолженность на 31.12

Стоимость приобретенных товаров, продукции, работ, услуг, оказанных связанными сторонами, составила (с НДС):

Стоимость приобретенных товаров, продукции, работ, услуг, оказанных связанными сторонами, составила (с НДС):

Наименование связанной стороны (вид закупок)	2023	2022
Организации Группы, к которой принадлежит Общество		
АО «Эталон Перспектива»	7 192,72	483 367
АО «Новатор»	16 519,16	86 492,00
АО «УПТК-ЛЕНСПЕЦСМУ»	328,29	3 125,81
АО ГК Эталон	134 531,31	
ЛенСпецСМУ-Комфорт ООО	1 002,43	
Итого	159 573,91	572 985,81

Стоимость поставляемых товаров, продукции, работ, услуг, оказанных связанными сторонами, составила (с НДС):

Наименование связанной стороны (вид закупок)	2023	2022
Организации Группы, к которой принадлежит Общество		
АО «Новатор»	76,65	
Итого	76,65	0

Операции закупок у связанных сторон проводились на обычных коммерческих условиях.

Состояние расчетов со связанными сторонами

тыс. руб.

	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
Наименование связанной стороны	2023	2023	2022	2022
Краткосрочная задолженность				
Организации Группы, к которой принадлежит Общество				
НОВАТОР АО	789 947	0	32 790	83 056
АО «УПТК-ЛЕНСПЕЦСМУ»			479	150
ГК Эталон АО		10 300		
Сервис-Недвижимость АО	427			
АО Эталон Перспектива		217 395		264 952
Итого	790 374	227 695	33 269	348 158

Представленная в таблице дебиторская задолженность связанных сторон не является сомнительной.

Вся дебиторская задолженность подлежит оплате денежными средствами.

Поступления и платежи по связанным сторонам за 2023 год составили (с НДС):

Наименование компании группы	Объем денежных средств, тыс. руб.		Характер денежных потоков
	Выплачено	Поступило	
АО «ГК «Эталон»	124 231,37		агентские услуги, услуги управления
АО «Новатор»	965 520,47	6 642,22	СМР
АО «Сервис-Недвижимость»	427,29		услуги по отделке
ЛенСпецСМУ-Комфорт ООО	1 002,43		СМР
УПТК-ЭТАЛОН АО	0	0	
Итого:	1 091 181,57	6 642,22	

Поступления и платежи по связанным сторонам за 2022 год составили (с НДС):

Наименование компании группы	Объем денежных средств, тыс. руб.		Характер денежных потоков
	Выплачено	Поступило	
АО «Новатор»	32 227,74	0	СМР
УПТК-ЭТАЛОН АО	3 454,09	0	
Итого:	35 681,83	0	

Поступления и платежи по операциям со связанными сторонами относятся к денежным потокам по текущей деятельности.

Вознаграждения основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу Общество относит членов Совета директоров Общества и Генерального директора. Их списки приведены в разделе «Общие сведения» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах. В 2023 г. Общество не начисляло вознаграждения членам Совета директоров за работу в Совете директоров.

Вознаграждение Генеральному директору по трудовому договору за 2023 год составило 29 тыс. руб. с учетом страховых взносов и налогов, за 2022г. составило 876,74 руб. Руб.

Наименование показателя	Величина выплат в 2023 г., тыс. руб.	Величина выплат в 2022 г., тыс. руб.
Заработная плата	18,99	601,7
НДФЛ	0	88,87
Страховые взносы	0,05	186,17
ИТОГО	29	876,74

С 01.08.2023 г. управление Обществом осуществляется на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа – Управляющей компании АО «ГК Эталон» от 01.08.2023 г.

Выплаты единоличному исполнительному органу производились в соответствии с заключенным договором.

III.15. Обеспечение обязательств полученных и выданных

Информация об общей сумме обязательств Общества из предоставленного им обеспечения и общей сумме обязательств третьих лиц, по которым Общество предоставило третьим лицам обеспечение, в том числе в форме залога или поручительства, с учетом ограниченной ответственности Общества по такому обязательству третьего лица, определяемой исходя из условий обеспечения и фактического остатка задолженности по обязательству третьего лица, приведена в Табличном пояснении №8

В силу незначительности общей суммы обязательств Общества из предоставленного обеспечения за третьих лиц относительно валюты баланса Общества, реализация риска ответственности по данным обязательствам не окажет существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества. Общество расценивает риск возможной ответственности Общества как минимальный.

Наибольшую долю в обязательствах Общества из представленного обеспечения третьим лицам составляют поручительства, выданные Обществом по исполнению обязательств инвестора перед банком, предоставившим заемные средства для финансирования затрат, связанных с приобретением прав требования на квартиры по ДДУ и/или жилой недвижимости.

Информация об общей сумме имущества и гарантий, полученных от третьих лиц в обеспечение их обязательств, приведена таблице №8 Приложения 1.

III.16. События после отчетной даты

Наименование события	Наличие/отсутствие события
<u>События, подтверждающие существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых организация вела свою деятельность:</u>	
– объявление в установленном порядке дебитора организации банкротом, если по состоянию на отчетную дату в отношении этого дебитора уже осуществлялась процедура банкротства;	отсутствовало
– произведенная после отчетной даты оценка активов, результаты которой свидетельствуют об устойчивом и существенном снижении их стоимости, определенной по состоянию на отчетную дату;	отсутствовало
– получение информации о финансовом состоянии и результатах деятельности дочернего или зависимого общества (товарищества), ценные бумаги которого котируются на фондовых биржах, подтверждающая устойчивое и существенное снижение стоимости долгосрочных финансовых вложений организации;	отсутствовало
– продажа производственных запасов после отчетной даты, показывающая, что расчет цены возможной реализации этих запасов по состоянию на отчетную дату был необоснован;	отсутствовало
– объявление дивидендов дочерними и зависимыми обществами за периоды, предшествовавшие отчетной дате;	отсутствовало
– обнаружение после отчетной даты того обстоятельства, что процент готовности объекта строительства, использованный для определения финансового результата по состоянию на отчетную дату методом «Доход по стоимости работ по мере их готовности», был необоснован;	отсутствовало
– получение от страховой организации материалов по уточнению размеров страхового возмещения, по которому по состоянию на отчетную дату велись переговоры;	отсутствовало
– обнаружение после отчетной даты существенной ошибки в бухгалтерском учете или нарушения законодательства при осуществлении деятельности организации, которые ведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период.	отсутствовало
<u>События, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация вела свою деятельность:</u>	
– принятие решения о реорганизации организации;	отсутствовало
– приобретение предприятия как имущественного комплекса;	отсутствовало
– реконструкция или планируемая реконструкция;	отсутствовало
– принятие решения об эмиссии акций и иных ценных бумаг;	отсутствовало
– крупная сделка, связанная с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений;	отсутствовало
– пожар, авария, стихийное бедствие или другая чрезвычайная ситуация, в результате которой уничтожена значительная часть активов организации;	отсутствовало
– прекращение существенной части основной деятельности организации, если это нельзя было предвидеть по состоянию на отчетную дату;	отсутствовало
– существенное снижение стоимости основных средств, если это снижение имело место после отчетной даты;	отсутствовало
– непрогнозируемое изменение курсов иностранных валют после отчетной даты;	отсутствовало
– действия органов государственной власти (национализация и т.п.).	отсутствовало

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 за отчетный год, не происходили.

III.16. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности, которые могли бы повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Общества, в 2023г. не возникали.

III.17. Риски хозяйственной деятельности

Система управления рисками регулярно анализируется Обществом с целью оперативного внесения необходимых корректировок в связи с изменением рыночных условий.

Показатели бухгалтерской отчетности, наиболее подверженные изменению в результате влияния финансовых рисков.

Финансовый риск	Показатели финансовой отчетности и характер их изменения
Валютный риск	Изменение цены приобретения материалов и основных средств иностранного производства: влияние на себестоимость и чистую прибыль.
Риск роста процентных ставок	Рост расходов на обслуживание заёмных средств: влияние на чистую прибыль.
Инфляционный риск	Изменение цены продаж продукции Общества и стоимости производства: влияние на выручку, себестоимость и чистую прибыль.

Общество оценивает влияние валютного риска, исходя из следующих факторов:

- Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации и не участвует в операциях, связанных с экспортом (импортом) товаров, работ, услуг;
- доля импортных товаров, работ, услуг в составе себестоимости продукции Общества является несущественной;
- валютные обязательства в составе кредитного портфеля Общества, по состоянию на 31.12.2023 г. отсутствуют;
- объем обязательств Общества по иным договорам в иностранной валюте (например, договоры с рейтинговым агентством и т.п.) составляет несущественную величину;
- Обществом осуществляется постоянный контроль за ценой предложения продукции на первичном рынке недвижимости.

Общество оценивает влияние риска роста процентных ставок по кредитным договорам исходя из следующих факторов.

Общество придерживается консервативной финансовой политики в части управления размером долговых обязательств, что подразумевает сохранение умеренной долговой нагрузки.

Подверженность Общества рискам, связанным с изменением процентных ставок по кредитам, носит ограниченный характер, с учетом как объема банковских кредитов, так и кредитных качеств Общества, среди которых:

- безупречная кредитная история Общества;
- диверсифицированный и сбалансированный кредитный портфель;
- долгосрочный кредитный рейтинг Общества на уровне «В-» от международного рейтингового агентства S&P Global Ratings, (прогноз по рейтингу – «позитивный»);
- рейтинг кредитоспособности (долгосрочной кредитоспособности) на уровне «ruA-» от рейтингового агентства RAEX (Эксперт РА) (прогноз по рейтингу – стабильный).

Общество не имеет ссудной задолженности, процентная ставка по которой является плавающей и зависящей от значения инфляции.

Рост инфляции может выступать фактором, стимулирующим спрос на продукцию Общества, как эффективное средство сбережения накоплений в условиях обесценения денежных средств населения.

Общество оценивает влияние инфляционного риска как умеренное по следующим причинам:

- Рост инфляции может выступать фактором, стимулирующим спрос на продукцию Общества, как эффективное средство сбережения накоплений в условиях обесценения денежных средств населения;
- Общество обладает следующими элементами контроля за формированием себестоимости продукции:
 - Общество входит в группу «Эталон», в состав которой входят компании, обеспечивающие Общество всеми существенными для производства продукции ресурсами и услугами;
 - Политика Общества в отношении приобретения сырья и материалов регламентируется процедурой тендеров, что позволяет выбирать поставщиков, предлагающих наиболее выгодные условия поставок, экономить на удельной стоимости в результате больших объемов закупок, заключать долгосрочные контракты с фиксированными ценами.

Инфляция, превышающая темп роста цен на рынке недвижимости, приведет к опережающему росту затрат, снижению рентабельности строительства на рынке первичной недвижимости. При возникновении подобной ситуации предполагается, что Общество будет максимально эффективно задействовать внутренние производственные, организационные и

финансовые ресурсы для снижения себестоимости продукции. Критическое значение уровня инфляции составляет не менее 30 % годовых.

У Общества отсутствует неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности. Текущая конфликтная ситуация, а также введенные санкции, Общество оценивает как не способные оказать влияние на достоверность показателей отчетности за 2023 год.

III.18. Раскрытие застройщиком информации по договорам участия в строительстве

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

тыс. руб.

Объект строительства	Обязательство участников долевого строительства		Раскрыто эскроу счетов	Средства дольщиков на эскроу счетах	
	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Попа, 1 этап	0	1 347 681,89	1 510 012,12	0	1 317 144,20
Попа, 2 этап	2 183 252,12	787 388,52	0	1 950 187,01	759 231,82

Обязательства застройщика перед участниками договора, возникающие в случае, если объект построен с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, а также по возврату денежных средств и уплаты процентов в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства – отсутствуют.

Задолженность по займам, привлеченным Обществом для осуществления строительства объектов в соответствии с Федеральным Законом № 214-ФЗ, по состоянию на 31.12.2023 г. погашена в полном объеме.

Задолженность по кредиту, привлеченному Обществом для осуществления строительства объектов в соответствии с Федеральным Законом № 214-ФЗ, по состоянию на 31.12.2023 г. погашена в полном объеме.

III.19. Раскрытие информации об объектах учета аренды

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

Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» применяется начиная с бухгалтерской отчетности за 2022 год.

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

- в отношении договоров аренды, исполнение которых истечет до конца отчетного 2023 года, и по которым не планируется их пролонгация,
- в отношении договоров аренды, условия которых предполагают не регулярное предоставление имущества в аренду,
- в отношении земельных участков, арендованных с целью реализации инвестиционно-строительных проектов на этих участках,
- в отношении которых одновременно выполняются следующие условия:
 1. не предусмотрен переход права собственности на арендованное имущество к компании или его выкуп на льготных условиях;
 2. отсутствуют намерения сдавать арендованное имущество в субаренду;
 3. срок аренды не превышает 12 месяцев (или срока обычного операционного цикла) на дату предоставления предмета аренды или рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб.

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

В отношении договоров, действующих на дату начала применения Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» применяется упрощенный порядок отражения операций по аренде: по каждому договору аренды единовременно признается на конец года, предшествующего году, начиная с которого применяется настоящий Стандарт, право пользования активом и обязательство по аренде.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки. Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин по ставке в 8,5 процентов годовых (средняя ставка процента, по которой привлекается финансирование в Группе Эталон).

Величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода и процентной ставки. Проценты начисляются на дату арендного платежа и на конец месяца. Расчет процентов производится с применением функций программы

1С:Предприятие БИТ: Строительство (БИТ.ФИНАНС) КОРП (результат соответствует функции ЧИСТНЗ Microsoft Excel).

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации, срок полезного использования права пользования активом рассчитывается исходя из срока аренды, установленного в договоре аренды, в месяцах. В случае, если договор аренды заключен на срок менее одного года, но не предполагается расторжение договора по окончании срока аренды, договор продлевается на следующий срок «автоматически», то срок полезного использования рассчитывается на основании профессионального суждения. При формировании профессионального суждения о сроке действия договора во внимание принимается срок производственного цикла, срок адресной программы и т.п.

Амортизация прав пользования арендованным имуществом начисляется линейным способом.

III.20. Информация по прекращаемой деятельности

Деятельности, которая в соответствии с принятым организацией решением подлежит прекращению, у Общества не было.

III.21. Информация по сегментам

Общество осуществляет деятельность на территории г. Санкт-Петербурга.

Представитель
по доверенности от 01.03.2024
за реестровым номером №78/96-н/78-2024-2-338

29.03.2024 г.



Жуков А.В.

В настоящем документе прошито 24
(двадцать четыре) листа (об), в
том числе пронумеровано 24
листа (об)





www.ipp.spb.ru