

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный
застройщик «Эталон Грин»

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД**

Аудиторское заключение

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

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Грин» (ОГРН 1207800059752), 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, 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 Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Грин» 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.

Ответственность руководства и лица, ответственного за корпоративное управление, 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лицо, ответственное за корпоративное управление, несет 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 Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

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

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 лицом, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Екимовских Ирина Анатольевна
Директор аудиторской организации (ОРНЗ 21706014431)

Ибраимов Марат Алимбекович
Руководитель аудита (ОРНЗ 21806036032)



Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская Группа «Капитал»,
ОГРН 1026602337068,
620100, г. Екатеринбург, ул. Сибирский тракт, д. 12, стр. 1, оф. 504,
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),
ОРНЗ 11606070734

«28» февраля 2024 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

				Коды
Форма по ОКУД	0710001			
Дата (число, месяц, год)	31	12	2023	
Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН ГРИН"	по ОКПО			44204465
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН			1657261138
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2			41.20
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС			12300 16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ			384
Местонахождение (адрес) 421001, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Сибгата Хакима, дом 46, офис 1001				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора Общество с ограниченной ответственностью "Аудиторская Группа "Капитал"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН			6658149843
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП			1026602337068

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
т2.1	Основные средства	1150	74	141	204
	в том числе:				
	Право пользования активом		74	141	204
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
т3.1	Финансовые вложения	1170	290 160	400 478	-
	Отложенные налоговые активы	1180	4 346	6 807	935
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	294 580	407 426	1 139
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
т4.1	Запасы	1210	17 828	26 371	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	3 138	9 367	-
т5.1	Дебиторская задолженность	1230	723 830	6 931	867 098
т3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	117 752
п3.6	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	13 494	44 060	1
	Прочие оборотные активы	1260	377 890	112 878	809 774
	Итого по разделу II	1200	1 136 180	199 607	1 794 625
	БАЛАНС	1600	1 430 760	607 033	1 795 764

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
п3.8	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	300 000	300 000	300 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	82 210	259 906	420 622
	Итого по разделу III	1300	382 210	559 906	720 622
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	303 072	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	17	33	550
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
т5.3	Прочие обязательства	1450	-	73	147
	в том числе:				
	Обязательства по аренде		-	73	147
	Итого по разделу IV	1400	303 089	106	697
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
т5.3	Кредиторская задолженность	1520	10 808	13 488	53 039
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
т7	Оценочные обязательства	1540	3 046	5 319	3 022
	Прочие обязательства	1550	731 607	28 214	1 018 384
	в том числе:				
	Обязательства по аренде		73	68	57
	Итого по разделу V	1500	745 461	47 021	1 074 445
	БАЛАНС	1700	1 430 760	607 033	1 795 764

Руководитель

(подпись)

Володин Дмитрий Олегович

(расшифровка подписи)

27 февраля 2024 г.

Представитель по доверенности №78/96-н/78-2023-2-1833 от 27.06.2023г

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Общество с ограниченной ответственностью
Организация "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН ГРИН"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД	0710002		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
по ОКПО	44204465		
ИНН	1657261138		
по ОКВЭД 2	41.20		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
3.12	Выручка	2110	7 875	231 757
3.13	Себестоимость продаж	2120	(8 543)	(240 791)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(668)	(9 034)
3.13	Коммерческие расходы	2210	(1 550)	(3 048)
3.13	Управленческие расходы	2220	(797)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(3 015)	(12 082)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
тЗ.1	Проценты к получению	2320	20 786	46 983
	Проценты к уплате	2330	(9)	(14)
3.14	Прочие доходы	2340	53 483	-
3.14	Прочие расходы	2350	(18 437)	(15 652)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	52 808	19 235
3.11	Налог на прибыль	2410	(10 504)	(3 951)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(8 059)	(10 340)
	отложенный налог на прибыль	2412	(2 445)	6 389
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	42 304	15 284

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	42 304	15 284
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Володин Дмитрий
Олегович

(расшифровка подписи)

27 февраля 2024 г.

Представитель по доверенности №78/96-н/78-2023-2-1833 от 27.06.2023г

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Коды		
0710004		
31	12	2023
44204465		
1657261138		
41.20		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКПОФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью

Организация "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН ГРИН"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

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	300 000	-	-	-	420 622	720 622
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	15 284	15 284
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	15 284	15 284
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(176 000)	(176 000)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
Дивиденды	3227	X	X	X	X	(176 000)	(176 000)

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	300 000	-	-	-	259 906	559 906
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	42 304	42 304
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	42 304	42 304
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(220 000)	(220 000)
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 акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
Дивиденды	3327	X	X	X	X	(220 000)	(220 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	300 000	-	-	-	82 210	382 210

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
До корректировок	3400	721 720	15 341	(176 000)	561 061
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	(1 098)	(57)	-	(1 155)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	720 622	15 284	(176 000)	559 906
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	421 720	15 341	(176 000)	261 061
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	(1 098)	(57)	-	(1 155)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	420 622	15 284	(176 000)	259 906
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	382 210	559 906	720 622

Руководитель _____
 (подпись) **Володин Дмитрий Олегович**
 (расшифровка подписи)

27 февраля 2024 г. _____ Представитель по доверенности №78/96-н/78-2023от 27.06.2023г

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН ГРИН" Идентификационный номер налогоплательщика _____ Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность Единица измерения: в тыс. рублей	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
			0710005		
			31	12	2023
		по ОКПО	44204465		
		ИНН	1657261138		
		по ОКВЭД 2	41.20		
		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
	по ОКЕИ	384			

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	41 573	897 972
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	39 390	897 964
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	2 183	8
Платежи - всего	4120	(276 297)	(439 516)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(258 783)	(398 497)
в связи с оплатой труда работников	4122	(20)	(244)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(10 956)
налога на прибыль организаций	4124	(11 204)	(13 500)
прочие платежи	4129	(6 290)	(16 319)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(234 724)	458 456
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	230 824	717 624
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	220 000	673 249
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	10 824	44 375
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(109 682)	(955 975)
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	(109 682)	(955 975)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	121 142	(238 351)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	303 071	692 604
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	303 071	692 604
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	(220 055)	(868 649)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(219 971)	(175 977)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(692 603)
прочие платежи	4329	(84)	(69)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	83 016	(176 045)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(30 566)	44 060
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	44 060	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	13 494	44 060
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель _____
(подпись)

Володин Дмитрий Олегович
(расшифровка подписи)

27 февраля 2024 г.

Представитель по доверенности №78/96-н/78-2023-2-1833 от 27.06.2023г

**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	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
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		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	
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


 Володин Дмитрий Олегович
 (расшифровка подписи)

27 февраля 2024 г.

Представитель по доверенности №78/96-н/78-2023-2-1833 от 27.06.2023г

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		Переоценка		На конец периода	
			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
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	204	(63)	-	(67)	-	204	(130)	
	5210	за 2022г.	-	-	-	(63)	-	204	(63)	
в том числе:	5201	за 2023г.	204	(63)	-	(67)	-	204	(130)	
	5211	за 2022г.	-	-	-	(63)	-	204	(63)	
Сооружения	5202	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5212	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	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.	-	-	-	-	
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:							
	2/10 Доли трасса внеплощадочных сетей водоснабжения 404м. 16:16:120601:7489	за 2023г.	-	-	-	-	
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	
2/10 Доли Трасса подводящих сетей водоснабжения 1566м. 16:00:000000:1465	5242	за 2023г.	-	-	-	-	
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	
2/10 Доли Трасса напорной хозяйственно-бытовой канализации 604м. 16:50:000000:24789	5243	за 2023г.	-	-	-	-	
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	
2/10 Доли Трасса внеплощадочной сети хозяйственно-бытовой канализации 489м. 16:00:000000:1529	5244	за 2023г.	-	-	-	-	
	5254	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:	5261	-	-
	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	-	-	-
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

Володин Дмитрий
Олегович
(расшифровка подписи)

(подпись)

27 февраля 2024 г. Представитель по Доверенности №78/96-н/78-2023-2-1833 от 27.06.2023г

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.	400 478	-	109 682	220 000	-	-	-	290 160	-
	5311	за 2022г.	-	-	574 955	(174 477)	-	-	-	400 478	-
в том числе:											
Предоставленные займы	5302	за 2023г.	400 478	-	109 682	220 000	-	-	-	290 160	-
	5312	за 2022г.	-	-	574 955	(174 477)	-	-	-	400 478	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	117 752	-	955 975	(1 073 727)	-	-	-	-	-
в том числе:											
Предоставленные займы	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	117 752	-	955 975	(1 073 727)	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2023г.	400 478	-	109 682	220 000	-	-	-	290 160	-
	5310	за 2022г.	117 752	-	1 530 930	(1 248 204)	-	-	-	400 478	-

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:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

Руководитель

Володин Дмитрий
Олегович

(расшифровка подписи)

(подпись)

27 февраля 2024 г.

Представитель по доверенности №78/96-н/78-2023-2-1833 от 27.06.2023г

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 в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441 5445 5446	- - -	- - -	- - -

Руководитель

(подпись)

Володин Дмитрий
Олегович

(расшифровка подписи)

27 февраля 2024 г.

Представитель по доверенности №78/96-н/78-2023-2-1833 от 27.06.2023г

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	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из Долго- в краткосрочную задолженность	перевод из Дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	3 614	-	20 786	-	(10 825)	-	-	-	-	-	-	-	-	13 576	-
	5521	за 2022г.	-	-	3 614	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 614	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	20 786	-	(10 825)	-	-	-	-	-	-	-	-	13 576	-
	5524	за 2022г.	-	-	3 614	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 614	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2023г.	3 599	(282)	708 327	-	(1 672)	-	282	-	-	-	-	-	-	710 254	-
	5530	за 2022г.	19 867	(282)	30 987	-	(49 387)	-	-	-	-	-	-	-	-	3 599	(282)
Авансы выданные	5511	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2022г.	14	-	-	-	(14)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5512	за 2023г.	1 465	(282)	173 326	-	(523)	-	282	-	-	-	-	-	-	174 268	-
	5532	за 2022г.	18 833	(282)	30 986	-	(48 354)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 465	(282)
Итого	5513	за 2023г.	2 134	-	535 001	-	(1 149)	-	-	-	-	-	-	-	-	535 986	-
	5533	за 2022г.	1 020	-	1	-	(1 019)	-	-	-	-	-	-	-	-	2 132	-
Итого	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	7 213	(282)	729 113	-	(12 497)	-	282	-	-	-	-	-	-	723 830	-
	5520	за 2022г.	19 867	(282)	34 601	-	(49 387)	-	-	-	-	-	-	-	-	7 213	(282)

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	-	282	282	282	282	282
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
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	поташение	выбыло			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	73	303 072	-	(73)	-	-	303 072	
	5571	за 2022г.	-	147	-	(74)	-	-	73	
в том числе:										
кредиты	5552	за 2023г.	-	303 072	-	-	-	-	303 072	
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5573	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2023г.	73	-	-	(73)	-	-	-	
	5574	за 2022г.	-	147	-	(74)	-	-	73	
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	-	
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	13 488	8 923	-	(11 603)	-	-	10 808	
	5580	за 2022г.	-	13 488	-	-	-	-	13 488	
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	12 740	8 226	-	(11 548)	-	-	9 418	
	5581	за 2022г.	-	12 740	-	-	-	-	12 740	
авансы полученные	5562	за 2023г.	53	-	-	(53)	-	-	-	
	5582	за 2022г.	-	53	-	-	-	-	53	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	687	689	-	(1)	-	-	1 375	
	5583	за 2022г.	-	687	-	-	-	-	687	
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2023г.	9	8	-	(1)	-	-	15	
	5586	за 2022г.	-	9	-	-	-	-	9	
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	-	
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	-	
Итого	5550	за 2023г.	13 561	311 995	-	(11 676)	-	X	313 880	
	5570	за 2022г.	-	13 635	-	(74)	-	X	13 561	

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

Володин Дмитрий
Олегович
(расшифровка подписи)

(подпись)

27 февраля 2024 г. Представитель по доверенности №78/96-н/78-2023-2-1833 от 27.06.2023г

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	28	6 333
Расходы на оплату труда	5620	13	45
Отчисления на социальные нужды	5630	4	13
Амортизация	5640	68	62
Прочие затраты	5650	42 359	168 432
Итого по элементам	5660	42 472	174 885
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(22 948)	4 980
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	63 974
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	19 524	243 839

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

Руководитель

Володин Дмитрий

Олегович

(расшифровка подписи)

27 февраля 2024 г. Представитель по доверенности №78/96-н/78-2023-2-1833 от 27.06.2023г

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	5 319	1	(1 417)	(857)	3 046
в том числе:						
Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	5701	1	1	(2)	-	-
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	5702	4 402	-	(1 416)	-	2 986
Резервы на сезонные и строительные работы	5703	917	-	-	(857)	60

Руководитель



Володин Дмитрий
Олегович

(расшифровка подписи)

27 февраля 2024 г.

Представитель по доверенности №78/96-н/78-2023-2-1833 от 27.06.2023г

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:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	250 000	-	-
обязательство Альфа-банк АО	5811	250 000	-	-

Руководитель _____

Володин Дмитрий
Олегович
(расшифровка подписи)

27 февраля 2024 г. _____ Представитель по доверенности №78/96-н/78-2023-2-1833 от 27.06.2023г

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		Получено	Возвращено	Получено	Возвращено
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
за 2023г.	5910	-	-	-	-
за 2022г.	5920	-	-	-	-
за 2023г.	5911	-	-	-	-
за 2022г.	5921	-	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Володин Дмитрий
Олегович

(расшифровка подписи)

27 февраля 2024 г. Представитель по доверенности №78/96-н/78-2023-2-1833 от 27.06.2023г

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 2023 ГОД
ООО «Специализированный застройщик
«Эталон ГРИН»**

ПОЯСНЕНИЯ

Содержание

I. Общие сведения	4
1. Информация об Обществе	4
2. Операционная среда Общества	4
II. Учетная политика	5
1. Общие положения.....	5
2. Основные требования к составлению бухгалтерской (финансовой) отчетности	5
3. Учетные принципы.....	5
3.1.1. Учет основных средств	5
3.1.2. Учет малоценных активов.	6
3.1.3. Учет земельных участков.	6
3.1.4. Учет временных сооружений.	6
3.2. Учет нематериальных активов	7
3.3. Учет материально-производственных запасов.....	7
3.4. Учет по деятельности застройщика.....	7
3.4.1. Учет затрат на строительство.....	7
3.4.2. Учет аренды.	8
3.4.3. Учет капитальных вложений.....	8
3.4.4. Бухгалтерский учет завершенных строительством жилых и нежилых помещений.	8
3.4.5. Бухгалтерский учет по деятельности Застройщика по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ).	8
3.5. Учет выручки от реализации товаров, работ, услуг.....	9
3.6. Учет затрат на производство продукции, выполнение работ, оказание услуг.....	9
3.7. Учет прочих доходов и расходов.....	9
3.8. Учет финансовых вложений.....	10
3.9. Учет распределения прибыли.	10
3.10. Оценочные обязательства и оценочные резервы.	10
3.11. Исчисление налога на прибыль.....	11
3.12. Исчисление налога на добавленную стоимость	12
3.13. Налог на имущество	12
III. Раскрытие существенных показателей.....	12
1. Основные средства	14
2. Прочие внеоборотные активы.....	14
3. Финансовые вложения	14
4. Запасы	15
5. Дебиторская задолженность.....	15
6. Денежные средства и денежные эквиваленты.....	16
7. Прочие оборотные активы.....	16
8. Капитал и резервы	16
9. Займы полученные	17
10. Кредиторская задолженность и прочие обязательства.....	17
11. Налоги.....	18
12. Выручка от продаж.....	19
13. Расходы по обычным видам деятельности	19
14. Прочие доходы и прочие расходы	19
15. Связанные стороны	20

16. О бенефициарных владельцах.....	25
17. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы	25
18. Управление финансовыми рисками.....	25
19. События после отчетной даты	27
20. Прочая информация, раскрываемая в пояснениях к бухгалтерской отчетности	27

I. Общие сведения

1. Информация об Обществе

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон ГРИН» (далее «Общество») образовано 13 мая 2020 г, на основании решения акционеров от 31 декабря 2019 года путем выделения из Акционерного общества «ЮИТ Санкт-Петербург».

Основными видами деятельности Общества в 2023 году являлись выполнение функций заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Численность персонала Общества по состоянию на 31.12.2023 г. составила 0 человек. Численность персонала Общества по состоянию на 31.12.2022 г. составила 1 человек.

Общество зарегистрировано по адресу: 421001, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Сибгата Хакима, дом 46, офис 1001.

ОГРН 1207800059752

ИНН 1657261138

ОКОПФ 12300

ОКФС 16

Единица измерения – тыс. руб.

Совета директоров Общества упразднен.

Единоличный исполнительный орган – Управляющая организация АО «ГК «Эталон».

Управление Обществом осуществляется на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 31.05.2023 г.

2. Операционная среда Общества

В 2023 г. на ведение деятельности оказывал и продолжает оказывать влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, – геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

Эти меры, в частности, значительно ограничили экономическую деятельность в России и уже оказали и могут еще оказать негативное влияние на бизнес, участников рынка, клиентов Общества, а также на российскую и мировую экономику в течение неопределенного периода времени.

Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам.

Общество подтверждает, что данные события за отчетный период не оказали существенного влияния на деятельность Общества, а также показатели на бухгалтерской (финансовой) отчетности за период с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.

Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам.

Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства Общества могут отличаться от фактических результатов.

Деятельность Общества в той или иной степени подвергается различным видам рисков (финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным и др.). В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах раскрыта информация о подверженности Общества рискам и о причинах их возникновения, механизмах управления рисками, а также изменениях по сравнению с предыдущим периодом.

Правовые риски связаны с изменением налогового и гражданского законодательства. **Страновые и региональные риски** связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

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.

II. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики.

1. Общие положения

Учетная политика разработана на основе требований Федерального закона № 402-ФЗ от 06.12.2012 г. «О бухгалтерском учете», ПБУ «Учетная политика организации» 1/2008, других действующих Положений по бухгалтерскому учету, а также на основании федеральных и отраслевых стандартов бухгалтерского учета, являющихся обязательными для применения с целью формирования полной и достоверной информации о финансовом положении Общества и финансовом результате его деятельности. Ведение Бухгалтерского и налогового учета осуществляется на основании договора об оказании услуг. Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом с применением программного продукта 1С: Предприятие. Хозяйственные операции совершаются и отражаются в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов, оформленных в соответствии с требованиями настоящего Приказа.

2. Основные требования к составлению бухгалтерской (финансовой) 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 участникам Общества.

2. Годовая бухгалтерская отчетность.

Общество составляет годовую бухгалтерскую отчетность по образцам форм, приведенным в Приложении № 1 к Приказу МФ РФ от 02.07.2010 г. № 66н.

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

3. Учетные принципы

3.1.1. Учет основных средств

Учет основных средств ведется в соответствии с 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.

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

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.

3.1.2. Учет малоценных активов.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше установленного номинала 100 000 руб. Приобретение книг, брошюр и т.п. изданий методического характера признается расходами на производство и списание их стоимости производится на момент принятия к учету.

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

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

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

3.1.3. Учет земельных участков.

Земельные участки, приобретенные в собственность для целей возведения на них объектов строительства, учитываются в составе расходов будущих периодов.

В первоначальную стоимость приобретаемых земельных участков включаются:

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

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

По завершении строительства жилого дома осуществляется продажа и передача инвесторам и дольщикам объектов недвижимости (квартир, нежилых помещений). В соответствии с нормами ст.35 Земельного Кодекса РФ при переходе права собственности на объект недвижимости от одного лица к другому, к нему переходит и право на использование соответствующей части земельного участка, занятого зданием. Стоимость земельного участка, учтенная в составе расходов будущих периодов, отражается в бухгалтерской отчетности в составе прочих оборотных активов.

3.1.4. Учет временных сооружений.

Временное сооружение это специально возводимое или приспособляемое на период строительства производственное, складское, вспомогательное (иное) здание и (или) сооружение (другой объект основных средств), необходимое для производства строительно-монтажных работ и обслуживания работников строительства.

Затраты по возведению временных сооружений вне зависимости от сроков службы в размере фактических расходов учитываются в разрезе объектов на счете 08.33.1, на номенклатурной группе соответствующего объекта строительства. По мере сдачи временных объектов, сроком службы более 12 месяцев в эксплуатацию оформляется «Акт о сдаче в эксплуатацию временного сооружения».

Затраты по возведению временных сооружений сроком службы до 12 месяцев учитываются в составе инвентаря и хозяйственных принадлежностей на счете 10.14 «Временные сооружения».

При ликвидации временных сооружений составляется акт на их разборку по форме № КС-9, в который заносятся данные о материалах, поступивших от разборки сооружения.

3.2. Учет нематериальных активов

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

Общество начнет применять ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» и новации ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» в отношении капитальных вложений в нематериальные активы, начиная с бухгалтерской отчетности за 2024 г.

В составе нематериальных активов учитываются произведения науки, литературы и искусства; программы для электронных вычислительных машин; изобретения; полезные модели; секреты производства (ноу-хау); товарные знаки и знаки обслуживания, используемые при производстве продукции, выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд организации в течение срока превышающего 12 месяцев или обычного операционного цикла.

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.

3.3. Учет материально-производственных запасов

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

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

Оценка материалов при их списании производится по средней себестоимости.

3.4. Учет по деятельности застройщика.

3.4.1. Учет затрат на строительство

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

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

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

В бухгалтерской отчетности затраты на строительство объектов отражаются в составе прочих оборотных активов.

3.4.2. Учет аренды.

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

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, 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.

Амортизация прав пользования арендованным имуществом начисляется линейным способом.

3.4.3. Учет капитальных вложений

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

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

В случае, когда справедливая стоимость оказывается ниже остаточной стоимости объекта незавершенных капитальных вложений, разница признается обесценением объекта.

3.4.4. Бухгалтерский учет завершенных строительством жилых и нежилых помещений.

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

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

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

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

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

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

Дт 76.33.3 (Обязательства дольщика)

Кт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству объекта) – на сумму возмещения затрат на строительство;

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

При поступлении денежных средств на ЭСКРОУ счет в бухгалтерском учёте делаются записи:

Дт 022 в разрезе контрагентов и договоров

3.5. Учет выручки от реализации товаров, работ, услуг

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

Выручка от реализации услуг, которые оказываются в течение длительного времени признаются в соответствии с п.13 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» по мере их оказания. Выручка отражается в бухгалтерском учете в сумме, рассчитанной исходя из условий договора, на основании бухгалтерской справки.

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

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

Общество ведет раздельный учет затрат по видам деятельности.

Для учета затрат на производство применяются следующие счета:

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

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

- 97.21 «Прочие расходы будущих периодов»;

В состав расходов будущих периодов включаются:

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

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

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

3.7. Учет прочих доходов и расходов

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;

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.

3.8. Учет финансовых вложений.

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

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

3.9. Учет распределения прибыли.

Распределение прибыли отражается в учете на основании решений участников Общества.

3.10. Оценочные обязательства и оценочные резервы.

Общество признает оценочное обязательство при одновременном соблюдении следующих условий:

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

Резерв 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.

Оценочное обязательство на покрытие предвиденных расходов отражается в балансе в составе прочих обязательств.

Для целей бухгалтерского учета превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. Резерв под снижение стоимости материальных ценностей создается ежегодно по состоянию на 31 декабря по каждой единице материально-производственных запасов.

Резерв по сомнительным долгам создается один раз в год по итогам года.

Резерв по сомнительным долгам не создается если:

- имеется уверенность в том, что просроченная задолженность будет погашена;
- одновременно имеется встречная кредиторская задолженность перед данным контрагентом, при условии, что она может покрыть дебиторскую задолженность и есть возможность провести зачет в одностороннем порядке

3.11. Исчисление налога на прибыль

Порядок признания доходов и расходов - по методу начисления.

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

Выручка от реализации недвижимого имущества (квартир, нежилых помещений) признается в момент передачи объектов недвижимого имущества покупателям по актам приемки-передачи и подачи документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вне зависимости от даты государственной регистрации таких прав.

Выручка от реализации имущества в рамках договоров на технологическое присоединение признается на дату подписания акта приема-передачи, или иных документов, подтверждающих исполнение договора.

Выручка от сдачи имущества в аренду относится ко внереализационным доходам.

Амортизируемым имуществом в целях налогообложения признаются имущество, результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности, которые находятся у организации на праве собственности (если иное не предусмотрено гл. 25 НК РФ).

Амортизируемым имуществом признается имущество, объекты интеллектуальной собственности со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью более 100 000 руб.

Прочие (внереализационные) доходы и расходы признаются по мере их образования (выявления).

Для доходов в виде дивидендов от долевого участия в деятельности других организаций – датой признания доходов признается дата поступления денежных средств на расчетный счет.

Проценты по полученным кредитам и займам учитываются в соответствии с положениями ст.265 и ст. 269 НК РФ.

Резерв на перенесенные работы – в налоговом учете не формируется, расходы, зарезервированные в бухгалтерском учете, признаются для целей налогообложения прибыли в момент их фактического осуществления.

Резерв по гарантийному ремонту не формируется. Расходы, обусловленные исполнением гарантийных обязательств Застройщиком, относятся к прочим расходам.

Общество ведет отдельный учет доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках целевого финансирования.

Прямые и косвенные расходы.

Расходы на производство и реализацию, осуществленные в течение отчетного (налогового) периода, подразделяются на:

- прямые
- косвенные.

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 услуги по регистрации;
- расходы на уплату государственных пошлин;
- расходы на уплату земельного налога и налога на имущество;

- расходы на приобретение программных продуктов, не относящихся к амортизируемому имуществу;
- расходы на страхование;
- расходы на оплату услуг банков;
- прочие расходы.

Расходы, связанные с продажей собственных построенных жилых и нежилых помещений, являются прямыми расходами. К ним относятся:

- расходы, связанные с формированием стоимости жилых и нежилых помещений;
- стоимость части земельного участка, приходящаяся на продаваемое жилое либо нежилое помещение.

Расходы, формирующие стоимость имущества, которое передается согласно условиям договоров на технологическое присоединение, являются прямыми расходами.

К косвенным расходам относятся все иные суммы расходов, за исключением внереализационных расходов, определяемых в соответствии со статьей 265 НК РФ.

В частности, это расходы, связанные с реализацией собственных жилых и нежилых помещений, расходы по содержанию собственных жилых и нежилых помещений, расходы по управлению организацией (после получения разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию).

3.12. Исчисление налога на добавленную стоимость

Для целей налогообложения налогом на добавленную стоимость выручка определяется по мере отгрузки. Организация формирует налоговую отчетность по НДС, в сроки, установленные НК РФ.

Раздельный учет НДС.

Общество ведет раздельный учет операций:

- подлежащих и не подлежащих налогообложению (освобождаемых от налогообложения);
- подлежащих налогообложению по ставкам 0%, 20%.

В качестве критерия для разделения "входящих" сумм НДС служит выручка за налоговый период. Раздельный учет сумм НДС ведется по приобретенным работам (услугам), в том числе основным средствам и нематериальным активам, используемым для осуществления как облагаемых, так и не облагаемых налогом операций.

3.13. Налог на имущество

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

В расчет налога на имущество не включаются основные средства, учтенные на балансовом счете 08.4, по которым нет одновременного выполнения всех обязательных условий, позволяющих классифицировать их как основные средства и не введенные в эксплуатацию.

В отношении транспортных средств, приобретенных в году их выпуска, датой изготовления считать первое число месяца приобретен

III. Раскрытие существенных показателей

В 2023 году Общество перешло на новую Учетную политику в связи со сменой группы собственника.

Учетная политика разработана на основе требований Федерального закона № 402-ФЗ от 06.12.2012г. «О бухгалтерском учете», ПБУ «Учетная политика организации» 1/2008 и

других действующих Федеральных стандартов бухгалтерского учета и Положений по бухгалтерскому учету.

В результате единовременной корректировки были изменены статьи бухгалтерской отчетности, в связи с изменением Учетной политики. Изменения представлены в таблице ниже.

Корректировки статей бухгалтерской отчетности

Код строки	Наименование строки	Основание	Сумма до корректировки	Сумма корректировки	Сумма с учетом корректировки
Корректировки показателей на 31.12.2022 г.					
Корректировка показателей актива баланса					
1150	Основные средства		141	0	141
1170	Финансовые вложения		400 478	0	400 478
1180	Отложенные налоговые активы		6 857	-50	6 807
	влияние корректировок	изменение УП		-50	
1210	Запасы		140 502	-114 131	26 371
	списание процентов, начисленных и уплаченных по договорам займа в БУ/НУ	изменение УП		-1 373	
	Перенос сальдо счетов 08.33, 20.01, 19.33.1 в стр 1260	изменение УП		-112 867	
	перенос НДС, относящегося к объектам строительства	изменение УП		109	
1220	НДС		9 476	-109	9 367
	НДС	изменение УП		-109	
1230	Дебиторская задолженность		6 931	0	6 931
1250	Денежные средства		44 060	0	44 060
1260	Прочие оборотные активы		11	112 867	112 878
	перенос счетов 08.33, 20.01, 19.33.1 в стр 1260	изменение УП		112 867	
1600	Баланс		608 456	-1 423	607 033
Корректировка показателей пассива баланса					
1310	Уставный капитал		300 000	0	300 000
1370	Нераспределенная прибыль		261 061	-1 155	259 906
	списание процентов начисленных и уплаченных по договорам займа в БУ/НУ	изменение УП		-1 373	
	влияние корректировки % на ОНА/ОНО, *20%	изменение УП		274	
	переквалификация ВР в ПР по сомнительной ДЗ	изменение УП		-56	
1410	Заемные средства		0	0	0
1450	Прочие обязательства		73	0	73
1420	Отложенные налоговые обязательства		301	-268	33
	влияние корректировок на ОНА	изменение УП		-268	
1520	Кредиторская задолженность		41 634	-28 146	13 488
	корректировка отражения 86	изменение УП		-28 146	
1540	Оценочные обязательства		5 319	0	5 319
1550	Прочие обязательства		68	28 146	28 214
	перенос счета 60 ВЭ в стр 1550	изменение УП		0	

	развернутое отражение 86.03, 76.ИД, 76.ЭС=76.33	изменение УП		28 146	
1700	Баланс		608 456	-1 423	607 033
Корректировки показателей на 31.12.2021 г.					
Корректировка показателей актива баланса					
1180	Отложенные налоговые активы		660	275	935
	влияние корректировки убытки на ОНА 20%	изменение УП		275	
1210	Запасы		811 145	-811 145	0
	перенос счетов 08.33, 20.01, 19.33.1 в стр 1260	изменение УП		-809 772	
	списание процентов начисленных и уплаченных по договорам займа в БУ/НУ	изменение УП		-1 373	
1230	Дебиторская задолженность		19 585	847 513	867 098
	развернутое отражение 86.03, 76.ИД, 76.ЭС=76.33	изменение УП		736 135	
1260	Прочие оборотные активы		2	809 772	809 774
	перенос счетов 08.33, 20.01, 19.33.1 в стр 1260	изменение УП		809 772	
1600	Баланс		949 349	846 415	1 795 764
Корректировка показателей пассива баланса					
1370	Нераспределенная прибыль		421 720	-1 098	420 622
	списание процентов начисленных и уплаченных по договорам займа в БУ/НУ	изменение УП		-1 373	
	влияние корректировки % на ОНА/ОНО, *20%	изменение УП		275	
1520	Кредиторская задолженность		223 853	-170 814	53 039
	корректировка отражения 76 ИД	изменение УП		-170 814	
1550	Прочие обязательства		57	1 018 327	1 018 384
	развернутое отражение 86.03, 76.ИД, 76.ЭС=76.33	изменение УП		1 018 327	
1700	Баланс		949 349	846 415	1 795 764

1. Основные средства

Информация об основных средствах, полученных в аренду, представлена ниже:

№ п/п	Договор	Арендодатель	Площадь	Объект аренды	Срок аренды	Годовая плата	Рыночная стоимость
1	Договор субаренды №СП_RU080 4000_5_0007 от 13.05.2020	АО «ЭТАЛОН ПЕРСПЕКТИВ»	8м2	ППА Нежилое помещение (Офис) №1001, площадью 8 кв.м г.Казань, ул.С. Хакима, д.46	С 03.07.2020 по 31.12.2024	202 280,04 руб.	Договором не определена

2. Прочие внеоборотные активы

Прочие внеоборотные активы на 31.12.2023 г., 31.12.2022 г., 31.12.2021 г. отсутствуют.

3. Финансовые вложения

Финансовые вложения представлены выданными займами

Информация о наличии и движении финансовых вложений приведена в разделе 3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В текущем году действовал договор займа №RUS6 от 21.04.2021 г. с ООО «Эталон ОЦО».

	тыс. руб.
Сумма договора займа	1 765 000
Процентная ставка	5,4%
Сумма займа, полученного на 31.12.2023	180 478
Сумма начисленных процентов на 31.12.2023	11 375
Дата погашения	до 31.12.2025

В текущем году действовал договор займа ГР-ЭП-2023 от 31.07.2023 г. с АО «Эталон Перспектива».

	тыс. руб.
Сумма договора займа	185 000
Процентная ставка	6%
Сумма займа, полученного на 31.12.2023	109 682
Сумма начисленных процентов на 31.12.2023	2 186
Дата погашения	До 31.05.2026 г., но не ранее 30.04.2026 г.

Проценты, начисленные за пользование денежными средствами, учтены при формировании финансового результата за отчетный период.

4. Запасы

В строке 1210 «Запасы» отражены остатки товаров по счету 41 за вычетом резерва под снижение стоимости материальных ценностей

В строке Бухгалтерского баланса 1210 «Запасы» отражены:

	31.12.2023	31.12.2022
Готовая продукция (объекты недвижимости)	38 397	57 921
Резерв под снижение стоимости материальных ценностей	-20 569	-31 550
Итого	17 828	26 371

5. Дебиторская задолженность

Информация по раскрытию дебиторской задолженности приведена в разделе 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Состав дебиторской задолженности Общества:

Наименование		31.12.2023	31.12.2022
60.02	Расчеты по авансам выданным	175 182	1 467
	Сетевая компания АО	644	16 688
	НПО ИМС ООО	289	-
	СПМ-Жилстрой ООО	173 578	-
	Татэнергосбыт	484	-
	ЭКО ЛАБ МЕГАТЕХ ООО	140	-
	Архитектурный дом АДТ ООО	-	281
	Казэнерго ООО	-	1 295
	Прочие	47	681
76.01	Расчеты по имущественному, личному и добровольному страхованию	-	-
76.02	Расчеты по претензиям	-	-
76.ИД	Расчеты с инвесторами, дольщиками	-	-
76.ЭС	Расчеты по счетам эскроу	-	-
62.01	Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-
68.02	Налог на добавленную стоимость	-	-
68.04	Налог на прибыль	985	2 132

76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	13 576	3 614
76.33	Расчеты по ДДУ	534 087	-
Итого		723 830	7 213

* Суммы указаны без учета резерва по сомнительным долгам.

Информация о состоянии взаиморасчетов со связанными сторонами Общества представлена в разделе 13 Пояснений «Связанные стороны».

6. Денежные средства и денежные эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Средства на расчетных счетах	194	43 075	1
Средства на специальных счетах в банках	13 300	985	-
Итого	13 494	44 060	1

Величина денежных потоков, необходимых для поддержания существующего объема операций деятельности Общества, показана в составе текущих операций.

Расшифровка прочих поступлений и прочих платежей по текущей деятельности:

тыс. руб.

Строка ОДДС	2023	2022
Прочие поступления по текущей деятельности (ст. 4119), в т.ч.:	2 133	8
Возврат платы за выписку ЕГРН	1	8
Проценты, начисленные банком на остаток денежных средств на расчетных счетах	-	-
Возврат налога на прибыль за прошлый год	2 132	-
Прочие платежи по текущей деятельности (ст. 4129), тыс. руб., в т.ч.	6 290	16 388
Налоги и сборы	1 902	11 195
Госпошлины	304	2 248
Комиссии банков	4 084	2 724
Прочие платежи	0	221

7. Прочие оборотные активы

В составе прочих оборотных активов по строке 1260 отражены следующие активы:

тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Затраты на строительство (счет 08.33)	261 536	73 145	629 192
Затраты на содержание Заказчика-Застройщика (счет 20)	46 271	6 148	121 895
Предъявляемый подрядчиками НДС	38 364	1 830	44 467
Стоимость земельного участка	31 337	31 348	0
Прочее	382	407	14 220
Итого	377 890	112 878	809 774

8. Капитал и резервы

8.1 Уставный капитал

По состоянию на 31.12.2023 г. Уставный капитал Общества составляет 300 000 тыс. руб. и состоит из взносов участников:

АО «Эталон Перспектива» с долей владения 99,9% - 299 700 тыс. руб.

ООО «Эталон ОЦО» с долей владения 0,1% - 300 тыс. руб.

8.2. Добавочный капитал

В 2023 году добавочный капитал не создавался.

8.3. Резервный капитал

В 2023 году резервный капитал Обществом не создавался.

9. Займы полученные

Расчеты по договорам краткосрочного займа у Общества в 2023 году отсутствовали.

В 2023 году получен банковский кредит по проектному финансированию по договору 08YV5L от 07.06.2023 г. от АО «Альфа-Банк». Остаток задолженности на 31.12.2023 г. по договору составил 303 072 тыс. руб.

Сумма лимита – 905 000 000 руб.

Учет кредитов и займов ведется в сумме фактически полученных денежных средств.

Погашение кредита производится в соответствии с графиком с 25.03.2025 г. (74% от первоначальной суммы) по 25.03.2026 г.

Ставка по договору в течение 2023 г. составила от 0,01% до 2,85%.

Сумма процентов за 2023 г. 597 тыс. руб.

В качестве обеспечения по договору передан залог стоимостью 250 000 000 руб.

10. Кредиторская задолженность и прочие обязательства

Дополнительная информация о кредиторской задолженности приведена в разделе 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Суммы поступившей кредиторской задолженности в графах «в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)», «причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления», «погашение» и «списание на финансовый результат» раздела 5.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах отражены в развернутом виде.

Состав кредиторской задолженности Общества:

		тыс. руб.	
Наименование		31.12.2023	31.12.2022
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	9 418	12 739
	АО Эталон Перспектива	16	5 278
	АЛЮ-ПРОФИ ООО	-	262
	ДСК ЕВРО-СТРОЙ ООО	1 122	3 740
	АО "Казэнерго"	-	361
	Контитент-Плюс ООО	-	1 061
	ООО "НЕРУД СТРОЙ"	-	377
	ЭКМ-1 ООО	-	802
	ЮНИТ СЕРВИС КАЗАНЬ ООО	1 054	787
	АКСИОМ АРХИТЕКТ ООО	125	-
	ГК Эталон АО	5 279	-
	ЗАЩИТА ООО ЧОП	264	-
	НПО ИМС ООО	1 086	-
	ЭКМ ООО	120	-
	ЭКМ-1 ООО	231	-
	Прочие	121	71
62	Расчеты с покупателями и заказчиками	0	50
68.02	Налог на добавленную стоимость	13	5
68.04	Расчеты по налогу на прибыль	-	-
68.06	Земельный налог	1 362	681
69	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	-	1
70	Расчеты с персоналом по оплате труда	-	1
76.06	Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	-	3
76.07	Задолженность по арендным платежам	15	8
76.10	Расчеты с комиссионером (агентом, поверенным)	-	-
76.50	Учет арендных обязательств	-	-

Итого		10 808	13 488
--------------	--	---------------	---------------

В составе прочих краткосрочных обязательств по строке 1550 отражены следующие обязательства:

тыс. руб.			
Наименование показателя	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Обязательства застройщика по договорам долевого участия в строительстве	534 087	0	0
Предъявленная к оплате стоимость выполненных работ, результат на которые переходит к заказчику после исполнения договора строительного подряда	195 516	0	0
Задолженность по аренде ФСБУ 25	73	68	57
Оценочное обязательство на покрытие предвиденных расходов	1 931	28 146	1 018 327
Итого	731 607	28 214	1 018 384

11. Налоги

11.1. Налог на добавленную стоимость

Налог на добавленную стоимость (НДС) по проданным товарам, продукции, работам и услугам начисляется на дату фактической отгрузки (поставки) товаров, продукции, работ, услуг.

Сумма НДС по проданным в отчетном году товарам, продукции, работам, услугам составила 10 281 тыс. руб. НДС по приобретенным ценностям составил 9 940 тыс. руб., в том числе предъявленный к вычету – 10 252 тыс. руб.

11.2. Налог на прибыль организации

Текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый исходя из величины условного расхода по налогу на прибыль, скорректированной на суммы постоянного налогового обязательства (актива), увеличения или уменьшения отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отчетного периода.

Применимая к Обществу ставка налога на прибыль – 20%. По данным бухгалтерского учета за 2023 г. получена прибыль до налогообложения в размере 52 808 тыс. руб. Величина налоговой прибыли составила 40 294 тыс. руб. По итогам деятельности за 2023 год начислен налог на прибыль в размере 8 059 тыс. руб.

В текущем 2023 году были начислены и выплачены дивиденды по результатам 6 мес. 2022 г. в суммах: АО «Эталон Перспектива» – 219 780 тыс. руб., ООО «Эталон ОЦО» – 220 тыс. руб.

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.

11.3. Прочие налоги и сборы

Суммы начисленных прочих налогов и сборов включены в расходы по обычным видам деятельности в сумме 1 909 тыс. руб.

12. Выручка от продаж

Выручка Общества (строка 2110 отчета о финансовых результатах) сформирована в связи с продажей готовой продукции, товаров, работ, услуг по видам:

тыс. руб.

Наименование показателя	2023	2022г.
Выручка от реализации готовой продукции	7 878	0
Иные (вознаграждение за привлечение клиентов)	0	8771
Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика	0	222 986
Итого	7 875	231 757

13. Расходы по обычным видам деятельности

Себестоимость продаж Общества сформирована в связи с продажей готовой продукции, товаров, работ, услуг.

Себестоимость продаж (строка 2120 отчета о финансовых результатах)

в тыс. руб.

Наименование показателя	2023	2022г.
Себестоимость готовой продукции	8 543	241
Итого	8 543	241

Коммерческие расходы (строка 2210 отчета о финансовых результатах)

Наименование показателя	2023	2022
Коммунальные услуги по собственным помещениям	-	1 090
Агентские вознаграждения (косвенные)	410	-
Прочие услуги сторонних организаций	15	1 958
Расходы на регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним	1 125	-
Итого	1550	3 048

Управленческие расходы (строка 2220 отчета о финансовых результатах)

Наименование показателя	2023	2022
Эксплуатационные расходы	667	-
Услуги по управлению	11	-
Оплата труда и страховые взносы	17	-
Прочие	102	-
Итого	797	-

14. Прочие доходы и прочие расходы

тыс. руб.

Наименование видов операций, формирующих прочие доходы / прочие расходы	2023		2022	
	Прочие доходы	Прочие расходы	Прочие доходы	Прочие расходы
Проценты на неснижаемый остаток по расчетному счету к получению	3 191	-	-	-
Проценты по выданным займам	17 595	-	46 983	-
Штрафы, пени, неустойки	-	-	-	-
Прочие услуги сторонних	-	117	-	1 010
Затраты после сдачи объектов	-	13 549	-	17 313
Реализация ОС	30 000	5 000	-	-
Доход от неиспользованного резерва	27 347	-	-	-
Банковские услуги	-	-	-	34
Госпошлина	-	134	-	-
Судебные расходы	-	40	-	-
Прочие затраты	1 136	3 801	-	135
Затраты прошлых периодов	-	805	-	-
Итого	79 269	23 446	46 983	18 492

15. Связанные стороны

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.

Перечень субъектов, осуществляющих контроль и оказывающих влияние на деятельность Общества:

№ 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-Ризлти»	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 «Лобачевского 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 Отрадное»	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 – ЛЮ»	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 Зилия 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	Кащеев 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 Мегapolis»	1237800128060
152	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Капитал»	1237800138707
153	Общество с ограниченной ответственностью «Мегapolis-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

Продажи связанным сторонам

Выручка Общества от продаж готовой продукции и оказания услуг связанным сторонам в 2023 году отсутствовала.

Закупки у связанных сторон

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

тыс. руб.

Наименование связанной стороны (вид закупок)	2023	2022г.
Организации Группы, к которой принадлежит Общество		
АО «Эталон Перспектива»	8 633	325 327
ЮНИТ Сервис Казань ООО	9 776	1 299
ГК Эталон АО	52 851	-
СПМ-Жилстрой ООО	196 998	-
ЭТАЛОН ОЦО ООО	227 649	-
Итого	495 907	326 626

Операции закупок у связанных сторон проводились на обычных коммерческих условиях.

Состояние расчетов со связанными сторонами (с НДС)

тыс. руб.

Наименование связанной стороны	Дебиторская задолженность На 31.12.2023	Кредиторская задолженность На 31.12.2023	Дебиторская задолженность На 31.12.2022	Кредиторская задолженность На 31.12.2022
Организации Группы, к которой принадлежит Общество				
АО «Эталон Перспектива»	111 867	31	-	5 286
ЮНИТ Сервис Казань ООО	-	1054	-	1 665
ГК Эталон АО	-	5 279	-	-
СПМ-Жилстрой ООО	-	21 938	-	-
ЭТАЛОН ОЦО ООО	191 852	-	404 092	-
Итого	303 719	28 302	404 092	6 951

Представленная в таблице дебиторская задолженность связанных сторон не является сомнительной.

Вся дебиторская задолженность подлежит оплате денежными средствами.

Поступления и платежи связанным сторонам составили (без НДС):

тыс. руб.

Наименование основного/дочернего/зависимого общества	Строка ОДС	Сумма	
		2023	2022
Эталон Перспектива АО	4121	-6 988	-321 707
ЮНИТ СЕРВИС КАЗАНЬ ООО	4121	-7 723	-560
ГК Эталон АО	4121	-42 897	-
СПМ-Жилстрой ООО	4121	-172 165	-
Эталон ОЦО ООО	4213	220 000	673 249
Эталон ОЦО ООО	4214	10 824	44 375
ЭТАЛОН ОЦО ООО	4322	-191	-153
Эталон Перспектива АО	4322	-219 780	-175 824
Эталон ОЦО ООО	4223	-	-955 975
Эталон Перспектива АО	4223	-109 682	-

Поступления и платежи по операциям со связанными сторонами (за исключением займов, предоставленных связанными сторонами, и займов, выданных связанным сторонам) относятся к денежным потокам по текущей деятельности.

Займы, предоставленные связанными сторонами, и займы, выданные связанным сторонам, относятся к денежным потокам по финансовой и инвестиционной деятельности соответственно.

Вознаграждения основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу Общество относит членов Совета директоров, Генерального директора. На 31.12.2023 должность генерального директора упряднена. Сотрудникам, которые относятся к основному управленческому персоналу за выполнение должностных обязанностей начислено и выплачено в 2023 году 14 тыс. руб. Начисленные страховые взносы в государственные внебюджетные фонды составили 7 тыс. руб. в 2023 году.

16. О бенефициарных владельцах

По состоянию на 31.12.2023 г. у общества отсутствуют бенефициарные владельцы по смыслу пункта 8 статьи 6.1 Федерального закона Российской Федерации «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» от 07.08.2001 № 115-ФЗ (физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 % в капитале) юридическим лицом, либо имеет возможность контролировать его действия).

17. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

Информация об оценочных обязательствах приведена в разделе 7 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Условные обязательства

На отчетную дату у Общества отсутствуют обязательства застройщика перед участниками договора, возникающие в случае, если объект построен с отступлениями от условий, 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.

Однако Общество несет гарантии по качеству по Закону о долевом участии в строительстве в течение 5 лет с момента ввода объекта в эксплуатацию:

Объект	Дата ввода в эксплуатацию
4013 19-ти этажный ЖК Green	31.12.2020
4014 17-ти этажный ЖК Green	31.12.2020
4015 19-ти этажный ЖК Green	31.09.2022
4017 16-ти этажный ЖК Green	31.09.2022

Руководство Общества не исключает, что по поводу каких-то операций, произведенных в отчетном периоде, в будущем возможны споры с контролирующими органами, которые могут привести к изменениям результатов хозяйственной деятельности.

По мнению Руководства Общества по состоянию на 31.12.2023 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно.

Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с независимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной. Руководство Общества, полагает, что применяемые Обществом цены соответствуют рыночному уровню, и оно внедрило процедуры внутреннего контроля для выполнения требований законодательства по трансфертному ценообразованию.

18. Управление финансовыми рисками

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

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

Финансовый риск	Показатели финансовой отчётности 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;

- валютные обязательства в составе кредитного портфеля Общества, по состоянию на 31.12.2023г. отсутствуют.

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;

- Общество не имеет ссудной задолженности, процентная ставка по которой является 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:

1. Общество входит в группу «Эталон», в состав которой входят компании, обеспечивающие Общество всеми существенными для производства продукции ресурсами и услугами;

2. 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 объёмов 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.

19. События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, не происходили.

20. Прочая информация, раскрываемая в пояснениях к бухгалтерской отчетности

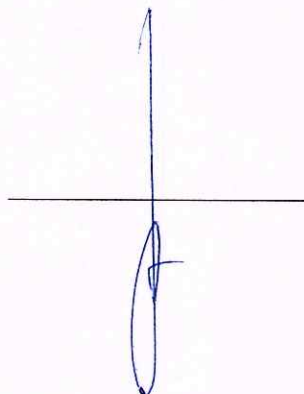
В 2023 году Общество не получало государственную помощь.

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, в связи с чем не раскрывает в пояснениях к бухгалтерской отчетности информацию по сегментам в соответствии с ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам».

Общество не является участником судебных разбирательств. Условные активы и обязательства по состоянию на 31 декабря 2023 г. в связи с данными обстоятельствами отсутствуют.

Общество осуществляет свою деятельность непрерывно, прекращение каких-либо видов деятельности в обозримом будущем не планируется, информация о прекращаемой деятельности по ПБУ 16/02 в связи с этим не раскрывается.

Представитель по доверенности
78/96-н/78-2023-2-1833 от 27.06.2023
ООО «Специализированный застройщик
«Эталон ГРИН»
27.02.2024 г.



Володин Д.О.