



АУДИТОРСКАЯ
КОМПАНИЯ

ИНСТИТУТ
ПРОБЛЕМ
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Эталон Квартал Сюита»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Квартал Сюита» (ОГРН 1201600035988), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Квартал Сюита» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Прочие сведения

Аудит бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Эталон Квартал Сюита» за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, проводился другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении указанной бухгалтерской отчетности в аудиторском заключении от 17 февраля 2023 года.

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

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мочуловская Наталья Юрьевна
Генеральный директор аудиторской организации
(ОРНЗ 21606052656)



Коробова Наталия Александровна
Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 21606052634)



«09» апреля 2024 г.

Аудиторская организация:

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

Аудируемое лицо:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Эталон
Квартал Сюнта».
ОГРН: 1201600035988.
421001, Республика Татарстан, г. Казань, ул.
Сибгата Хакима, д. 46, оф. 1001

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2023
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН КВАРТАЛ СЮИТА"	по ОКПО	44301441		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	1657261339		
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, помещение 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 АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ ИНСТИТУТ ПРОБЛЕМ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7808033112		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1027809211210		

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	-	-	-
t2.1	Основные средства	1150	700	824	943
	в том числе:				
	Право пользования активом		84	161	232
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	9 299	13 489	2 107
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	9 999	14 313	3 050
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
t4.1	Запасы	1210	42 133	9	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	5 371	-	346
t5.1	Дебиторская задолженность	1230	1 772 237	2 220 073	1 305 291
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
4.8	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 137	224	11 898
	Прочие оборотные активы	1260	380 297	1 172 594	543 194
	Итого по разделу II	1200	2 204 175	3 392 900	1 860 729
	БАЛАНС	1600	2 214 174	3 407 213	1 863 779

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
4.10	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	101 347	(32 392)	(1 486)
	Итого по разделу III	1300	102 347	(31 392)	(486)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.11	Заемные средства	1410	155 621	460 199	477 402
	Отложенные налоговые обязательства	1420	18	3 657	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	84	167
	в том числе:				
	Обязательства по аренде		-	84	167
	Итого по разделу IV	1400	155 639	463 940	477 569
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	671 684	-
т5.3	Кредиторская задолженность	1520	135 358	130 142	89 826
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
т.7	Оценочные обязательства	1540	-	1	3
	Прочие обязательства	1550	1 820 830	2 172 838	1 296 867
	в том числе:				
	Обязательства по аренде		84	77	65
	Итого по разделу V	1500	1 956 188	2 974 665	1 386 696
	БАЛАНС	1700	2 214 174	3 407 213	1 863 779

Руководитель  Титаренко С.В.
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2024 г. По доверенности № 78/96-н/78-2024-2-334 от 01.03.2024 г

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН КВАРТАЛ СЮИТА"	ИНН	44301441		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	1657261339		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКФС / ОКФС	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
4.15	Выручка	2110	929 642	11 878
4.15	Себестоимость продаж	2120	(110 951)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	818 691	11 878
	Коммерческие расходы	2210	(1 816)	-
	Управленческие расходы	2220	(1 991)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	814 884	11 878
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	16 936	89
	Проценты к уплате	2330	(51 596)	(51 727)
4.15	Прочие доходы	2340	1 668	1 163
4.15	Прочие расходы	2350	(2 206)	(35)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	779 686	(38 632)
4.13	Налог на прибыль	2410	(155 947)	7 726
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(155 396)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(551)	7 726
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	623 739	(30 906)

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	623 739	(30 906)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  Титаренко С.В.
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2024 г. По доверенности № 78/96-н/78-2024-2-334 от 01.03.2024 г

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

Коды		
0710004		
31	12	2023
44301441		
1657261339		
41.20		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН КВАРТАЛ СЮИТА"

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	1 000	-	-	-	(1 486)	(486)
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	-	-
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(30 906)	(30 906)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(30 906)	(30 906)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

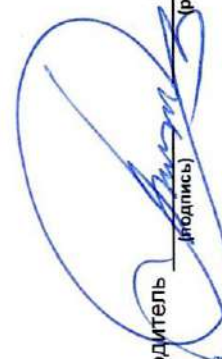
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	1 000	-	-	-	(32 392)	(31 392)
Увеличение капитала - всего: За 2023 г.	3310	-	-	-	-	623 739	623 739
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	623 739	623 739
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 реорганизация юридического лица	3315	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(490 000)	(490 000)
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	(490 000)	(490 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	1 000	-	-	-	101 347	102 347

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
		На 31 декабря 2021 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
Капитал - всего				
до корректировок	3400	7 940	10 462	18 402
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	(8 426)	(41 368)	(49 794)
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	(486)	(30 906)	(31 392)
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	6 940	10 462	17 402
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	(8 426)	(41 368)	(49 794)
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	(1 486)	(30 906)	(32 392)
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	1 000	-	1 000
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	1 000	-	1 000

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	102 347	(31 392)	(486)



Руководитель Титаренко С.В.
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2024 г. По доверенности № 78/96-н/78-2024-2-334 от 01.03.2024 г

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

		Коды		
		0710005		
		31	12	2023
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
по ОКПО	44301441			
ИНН	1657261339			
по ОКВЭД 2	41.20			
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16		
по ОКЕИ	384			
Общество с ограниченной ответственностью				
Организация	"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН КВАРТАЛ СЮИТА"			
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			

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 501 794	14 342
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 496 911	14 253
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
проценты по договору банковского счета	4114	-	89
прочие поступления	4119	4 883	-
Платежи - всего	4120	(996 927)	(628 707)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(839 751)	(616 223)
в связи с оплатой труда работников	4122	(20)	(39)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(154 283)	(6 614)
прочие платежи	4129	(2 873)	(5 831)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	1 504 867	(614 365)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	16 936	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	16 936	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	16 936	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 244 944	718 770
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 244 944	718 770
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(2 762 834)	(116 079)
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	(489 936)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(2 272 793)	(116 000)
прочие платежи	4329	(105)	(79)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(1 517 890)	602 691
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	3 913	(11 674)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	224	11 898
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	4 137	224
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель  Титаренко С.В.
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.

По доверенности № 78/96-н/78-2024-2-334 от 01.03.2024 г

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода				
			На начало года		Выбыло		Переоценка				
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Убыток от обесценения	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	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	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			Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	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	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-
	5190	за 2022г.	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-

Руководитель

Титаренко С.В.

(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2024 г. По доверенности № 78/96-н/78-2024-2-334 от 01.03.2024 г

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Выбыло объектов		Переоценка		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	947	(123)	-	(124)	-	947	(247)
	5210	за 2022г.	947	(4)	-	(119)	-	947	(123)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2023г.	715	(51)	-	(47)	-	715	(99)
	5211	за 2022г.	715	(4)	-	(48)	-	715	(52)
ППА Нежилое помещение (Офис) №1001, площадью 9,1 кв.м г.Казань, ул.С.Хакима.д.46	5202	за 2023г.	232	(71)	-	(77)	-	232	(148)
	5212	за 2022г.	232	-	-	(71)	-	232	(71)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	слисано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2023г.	-	-	-	-	
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	
	5241 5251	за 2023г. 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 в том числе:	5260	-	-	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего в том числе:	5261 5270 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  Титаренко С.В.
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2024 г. По доверенности № 78/96-н/78-2024-2-334 от 01.03.2024 г

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

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

3.2. Иное использование финансовых вложений

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

Руководитель  Титаренко С.В.
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2024 г. По Доверенности № 78/96-н/78-2024-2-334 от 01.03.2024 г

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года			выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	Балансовая стоимость
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	Балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2023г.	9	-	9	45 474	(1 523)	(1 827)	X	43 950	(1 827)	42 133
	5420	за 2022г.	-	-	-	9	-	-	X	9	-	9
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	45 462	(1 505)	(1 827)	-	43 957	(1 827)	42 130
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	9	-	9	12	(18)	-	-	3	-	3
	5426	за 2022г.	-	-	-	9	-	-	-	9	-	9
	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

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

Руководитель _____

(подпись)

Титаренко С.В.

(расшифровка подписи)

27 марта 2024 г. По доверенности № 78/96-н/78-2024-2-334 от 01.03.2024 г

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода							
			На начало года		выбыло		перевод из		перевод из					
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	долго-временно задолженность	дебиторской в кредиторскую задолженность	кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	2 220 073	-	1 623 553	322	(2 071 711)	-	-	-	-	-	-	1 772 237
	5530	за 2022г.	94	-	2 220 049	-	(70)	-	-	-	-	-	-	2 220 073
в том числе:														
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	1 471	-	-	(1 122)	-	-	-	-	-	-	349
	5531	за 2022г.	-	-	1 471	-	-	-	-	-	-	-	1 471	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	65 516	-	48 272	-	(51 689)	-	-	-	-	-	-	62 099
	5532	за 2022г.	-	-	65 516	-	-	-	-	-	-	-	-	65 516
Прочая	5513	за 2023г.	2 153 062	-	1 575 255	322	(2 018 852)	-	-	-	-	-	-	1 709 787
	5533	за 2022г.	-	-	2 153 062	-	-	-	-	-	-	-	-	2 153 062
Аренда ЗУ	5514	за 2023г.	24	-	23	-	(47)	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2022г.	94	-	(70)	-	-	-	-	-	X	X	-	24
Обязательное страхование	5515	за 2023г.	-	-	3	-	(1)	-	-	-	X	X	-	2
	5535	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2023г.	2 220 073	-	1 623 553	322	(2 071 711)	-	-	X	-	-	-	1 772 237
	5520	за 2022г.	94	-	2 220 049	-	(70)	-	-	X	-	-	-	2 220 073

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2023г. за 2022г.	460 189	201 571 1 131 883	-	(506 149)	-	(671 684)	-	155 621 460 189	
в том числе:											
кредиты	5552 5572	за 2023г. за 2022г.	-	155 621 621 070	-	-	-	(621 070)	-	155 621	
займы	5553 5573	за 2023г. за 2022г.	460 189	45 950 510 813	-	(506 149)	-	(50 614)	-	460 189	
прочая	5554 5574	за 2023г. за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555 5575	за 2023г. за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X X	X X	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2023г. за 2022г.	801 826 89 826	1 129 531 58 966	51 586 3	(1 847 585) (18 653)	-	671 684	-	135 358 801 826	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 5581	за 2023г. за 2022г.	129 858 86 159	84 320 58 949	- 3	(80 940) (15 253)	-	-	-	133 238 129 858	
авансы полученные	5562 5582	за 2023г. за 2022г.	-	646	-	-	-	-	-	646	
расчеты по налогам и взносам	5563 5583	за 2023г. за 2022г.	275 3 667	1 191 8	-	(1) (3 400)	-	-	-	1 465 275	
кредиты	5564 5584	за 2023г. за 2022г.	621 070	1 043 374	14 619	(1 679 063)	-	-	-	-	
займы	5565 5585	за 2023г. за 2022г.	50 614	-	36 967	(87 581)	-	621 070	-	621 070	
прочая	5566 5586	за 2023г. за 2022г.	9	-	-	-	-	50 614	-	50 614	
	5567 5587	за 2023г. за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X X	X X	
Итого	5550 5570	за 2023г. за 2022г.	1 262 025 89 826	1 331 102 1 190 849	51 586 3	(2 353 734) (18 653)	-	X	-	290 979 1 262 025	

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  Титаренко С.В.
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2024 г. По доверенности № 78/86-н/78-2024-2-334 от 01.03.2024 г

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	15	-
Расходы на оплату труда	5620	13	-
Отчисления на социальные нужды	5630	4	-
Амортизация	5640	77	-
Прочие затраты	5650	114 649	-
Итого по элементам	5660	114 758	-
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	114 758	-

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

Руководитель  Титаренко С.В.
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2024 г. По доверенности № 78/96-н/78-2024-2-334 от 01.03.2024 г

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1	1	(2)	-	-
в том числе:						
резерв на оплату неиспользованных отпусков	5701	1	1	(2)	-	-

Руководитель _____ Титаренко С.В.
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2024 г. По доверенности № 78/96-н/78-2024-2-334 от 01.03.2024 г

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	110 000	1 593 977	-
Банковские поручительства и залог	5811	110 000	1 593 977	-

Руководитель _____ Титаренко С.В.
 (подпись) _____ (расшифровка подписи)

27 марта 2024 г. _____ По Доверенности № 78/96-н/78-2024-2-334 от 01.03.2024 г

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  Титаренко С.В.
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2024 г. По Доверенности № 78/96-н/78-2024-2-334 от 01.03.2024 г

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 ГОД

I. Общая информация

1. Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Квартал Сюита»
2. Дата государственной регистрации – 26 мая 2020 г.,
ОГРН 1201600035988
ИНН 1657261339 / КПП 165701001
ОКОПФ 12300
ОКФС 16
Единица измерения – тыс. руб.
3. Сокращенное наименование ООО «Специализированный застройщик «Эталон Квартал Сюита»
4. Место нахождения – 421001, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Сибгата Хакима, д. 46, оф. 1001
5. Уставный капитал – 1 000 000 рублей
Уставный капитал полностью оплачен.
Участники Общества: АО «Эталон Перспектива» 99,9 %
ООО «Эталон ОЦО» 0,1%
6. Основной вид деятельности – строительство жилых и нежилых зданий
7. Среднесписочная численность на 31.12.22 1 человек, на 31.12.23г. – 0 человек
8. 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.
Ранее руководство Обществом осуществлялось следующими генеральными директорами:
- Сорокин Владимир Леонидович на основании решения б/н от 19.05.2020 г. с 19.05.2020 г по 30.05.2022 г
- Бородин Юрий Алексеевич на основании Протокола № 30-05/2022 от 30.05.2022 г с 31.05.2022 г. по 17.10.2022 г.
- Гусейнов Хадис Мусабегович на основании протокола б/н от 17.10.2022 г. с 18.10.2022 г. по 31.05.2023 г.
9. Ревизором Общества- Головачев Павел Юрьевич, утвержден Протоколом № 27-04/23 от 27.04.2023 г.

II. Основные элементы учетной политики Общества в 2023 году и представление информации в бухгалтерской отчетности

II.1. Основа составления отчетности

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

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

В 2023 году Общество перешло на новую Учетную политику 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 табл.

Таблица Корректировки статей бухгалтерской отчетности

Код строк и	Наименование строки	Основание	Сумма до корректировки	Сумма корректировки	Сумма с учетом корректировки
Корректировки показателей 2022 года					
Корректировка показателей актива баланса					
1150	Основные средства		824	0	824
1180	Отложенные налоговые активы		36	13 453	13 489
	влияние корректировки внеоборотные активы	изменение УП		-3	
	влияние корректировки НП на ОНА/ОНО	изменение УП		13 446	
	влияние корректировки 08.33 на ОНА/ОНО	изменение УП		7	
	влияние свернутого отражения счета 09			3	
1210	Запасы		1 252 953	-1 252 953	0

Код строк и	Наименование строки	Основание	Сумма до корректировки	Сумма корректировки	Сумма с учетом корректировки
	списание процентов начисленных и уплаченных по договорам займа в БУ/НУ	изменение УП		-62 243	
	сторно начисленных, но не уплаченных процентов в БУ/НУ по кредитам Альфа-банк	изменение УП		-30	
	сторно начисленных, но не уплаченных процентов в БУ по займам АО Эталон Перспектива	изменение УП		-18 087	
	перенос счетов 08.33, 20.01, 19.33.1 в стр 1260	изменение УП		-1 172 593	
1230	Дебиторская задолженность		69 274	2 150 775	2 220 049
	налог на прибыль	изменение УП		2 620	
	расходы будущих периодов (аренда зем. участков на сч.97)	изменение УП		-24	
	развернутое отражение сч. 86.03, 76.ИД, 76.ЭС=76.33	изменение УП		2 148 179	
1260	Прочие оборотные активы		9	1 172 618	1 172 627
	перенос счетов 08.33, 20.01, 19.33.1 в стр 1260	изменение УП		1 172 594	
	расходы будущих периодов (аренда зем.участков на сч. 97)	изменение УП		24	
1600	Баланс		1 323 320	2 083 893	3 407 213
Корректировка показателей пассива баланса					
1370	Нераспределенная прибыль		17 402	-49 794	-32 392
	списание процентов начисленных и уплаченных по договорам займа в БУ/НУ	изменение УП		-62 243	
	влияние корректировки % на ОНА/ОНО, *20%	изменение УП		12 449	
1410	Заемные средства		476 500	-16 301	460 199
	сторно начисленных, но не уплаченных процентов в БУ по займам АО Эталон Перспектива	изменение УП		-16 301	
1420	Отложенные налоговые обязательства		32	3 625	3 657

Код строк и	Наименование строки	Основание	Сумма до корректировки	Сумма корректировки	Сумма с учетом корректировки
	влияние корректировки внеоборотные активы	изменение УП		5	
	влияние корректировки 08.33 на ОНА/ОНО	изменение УП		357	
	влияние корректировки НП на ОНА/ОНО	изменение УП		3 260	
	влияние корректировки % по обязательствам	изменение УП		3	
1510	Заемные средства		673 500	-1 816	671 684
	сторно начисленных, но не уплаченных процентов в БУ/НУ по кредитам Альфа банк	изменение УП		-30	
	сторно начисленных, но не уплаченных процентов в БУ по займам АО Эталон Перспектива	изменение УП		-1 786	
1520	Кредиторская задолженность		154 724	-24 582	130 142
	влияние пересчета налога на прибыль	изменение УП		0	
	корректировка отражения 76 ИД	изменение УП		-24 582	
1550	Прочие обязательства		77	2 172 761	2 172 838
	развернутое отражение 86.03, 76. ИД, 76. ЭС=76.33	изменение УП		2 172 761	
1700	Баланс		1 323 320	2 083 893	3 407 213
Корректировки показателей 2021 года					
Корректировка показателей актива баланса					
1180	Отложенные налоговые активы		1	2 106	2 107
	влияние корректировки убытки на ОНА 20%	изменение УП		2 106	
1210	Запасы		553 726	-553 726	0
	перенос счетов 08.33, 20.01, 19.33.1 в стр 1260	изменение УП		-543 194	
	списание процентов начисленных и уплаченных по договорам займа в БУ/НУ	изменение УП		-10 532	
1230	Дебиторская задолженность		18 303	1 286 988	1 305 291

Код строк и	Наименование строки	Основание	Сумма до корректировки	Сумма корректировки	Сумма с учетом корректировки
	развернутое отражение 86.03, 76.ИД, 76.ЭС=76.33	изменение УП		736 135	
1260	Прочие оборотные активы		0	543 194	543 194
	перенос счетов 08.33, 20.01, 19.33.1 в стр 1260	изменение УП		543 194	
1600	Баланс		585 217	1 278 562	1 863 779
Корректировка показателей пассива баланса					
1370	Нераспределенная прибыль		6 940	-8 426	-1 486
	списание процентов начисленных и уплаченных по договорам займа в БУ/НУ	изменение УП		-10 532	
	влияние корректировки % на ОНА/ОНО, *20%	изменение УП		2 106	
1520	Кредиторская задолженность		99 640	-9 814	89 826
	корректировка отражения 76 ИД	изменение УП		-9 814	
1550	Прочие обязательства		65	1 296 802	1 296 867
	развернутое отражение 86.03, 76.ИД, 76.ЭС=76.33	изменение УП		1 296 802	
1700	Баланс		585 217	1 278 562	1 863 779
Корректировка показателей ОФР за 2022 год					
2330	Проценты к уплате		-16	-51 711	-51 727
	Сторно неуплаченных, начисление уплаченных процентов	изменение УП		-51 711	
2411	текущий налог на прибыль		-2 620	2 620	0
	Влияние корректировок %	изменение УП		2 620	
2412	отложенный налог на прибыль		3	7 723	7 726
	Влияние корректировок за 2021-2022 годы	изменение УП		7 723	
2400	Чистая прибыль (убыток)		10 462	-41 368	-30 906

II.2. Избранные способы ведения бухгалтерского учета

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

Хозяйственные операции совершаются и отражаются в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов, оформленных в соответствии с установленными требованиями. Денежное измерение объектов бухгалтерского учета производится в валюте Российской Федерации (рублях и копейках).

II.3. Основные требования к составлению бухгалтерской отчетности

1. Промежуточная бухгалтерская отчетность.

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

Промежуточная бухгалтерская отчетность состоит из:

- Бухгалтерского баланса;
- Отчета о финансовых результатах.

2. Годовая бухгалтерская отчетность.

Годовая бухгалтерская отчетность составляется по формам, утвержденным Приказом Минфина России от 02.07.2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» в составе:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет об изменениях капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, составляемые в табличной и текстовой формах.

II.4. Раскрытие существенных показателей статей бухгалтерской отчетности

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

Изменения в Учетной политике на 2024 год связаны с изменением в законодательстве:

Общество начинает 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.

II.4.1 Информация о нематериальных активах

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

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

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

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

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

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

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

Амортизация начисляется только по нематериальным активам с определенным сроком использования и производится линейным способом исходя из первоначальной стоимости объекта и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования объекта.

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

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

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

Аналитический учет нематериальных активов ведется по отдельным объектам нематериальных активов.

По состоянию на отчетные даты нематериальные активы у Общества отсутствуют.

II.4.2 Информация об основных средствах

Основные средства общества состоят из права пользования активом (арендованного помещения) и инструмента, инвентаря.

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

Бухгалтерский учет основных средств ведется по инвентарным объектам.

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

- Здания;
- Сооружения;

- Машины и оборудование (кроме офисного);
- Офисное оборудование;
- Транспортные средства;
- Производственный и хозяйственный инвентарь;
- Земельные участки;
- Другие виды основных средств.

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

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

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

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

Переоценка инвестиционной недвижимости не проводится.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

П.4.3 Информация о финансовых вложениях

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения отражаются в зависимости от срока обращения (погашения): в качестве долгосрочных со сроком обращения (погашения) более 12 месяцев после отчетной даты, в качестве краткосрочных со сроком обращения (погашения) в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Финансовые вложения принимаются к учету в сумме фактических затрат на приобретение.

Финансовые вложения у Общества по состоянию на 31.12.2022г. и на 31.12.2023г. отсутствуют.

П.4.4 Информация о прочих внеоборотных активах

Общество применяет федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» начиная с бухгалтерской отчетности за 2022 год.

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

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

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

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

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

В качестве возмещаемой суммы признается справедливая стоимость незавершенных капитальных вложений.

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

Прочие внеоборотные активы в 2023 и 2022 гг. отсутствуют.

П.4.5 Информация о Запасах

Учет запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы». Материально-производственные запасы оцениваются в сумме фактических затрат на их приобретение.

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

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

Для целей бухгалтерского учета превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. Признаками обесценения запасов могут быть, в частности, моральное устаревание запасов, потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов. В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва. Резерв под снижение стоимости МПЗ создается ежегодно на 31 декабря отчетного года.

Запасы Общества отражены в бухгалтерском балансе на 31.12.2023 г. в сумме 42 133 тыс. руб. с учетом начисленного резерва под снижение стоимости МПЗ в сумме 1 827 тыс. руб., в т.ч.:

- жилые и нежилые помещения, учитываемые в составе товаров, в сумме 43 957 тыс. руб.;
- прочие запасы в сумме 3 тыс. руб.

Информация о стоимости запасов на начало и конец отчетного года, о величине резерва под снижение стоимости материальных ценностей, движении запасов в течение отчетного года приведены в разделе 4 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

П.4.6 Информация о налоге на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

По данной статье отражается налог на добавленную стоимость, предъявленный поставщиками и подрядчиками, правом на вычет которого Общество еще не воспользовалось. По состоянию на 31.12.2023г. сумма налога, не предъявленная к вычету, составила 5 371 тыс. руб., на 31.12.22г. – 0 руб.

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

П.4.7 Информация о дебиторской задолженности

На отчетную дату у Общества отсутствует сомнительная дебиторская задолженность. Резерв по сомнительным долгам не создавался.

Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2023 г. составляет 1 772 237 тыс. руб. (на 31.12.2022 г. 2 220 073 тыс. руб.), в том числе:

- авансы выданные – 62 099 тыс. руб. (на 31.12.2022 г. – 65 516 тыс. руб.);
- обязательства дольщиков по договорам долевого участия в строительстве – 1 708 926тыс. руб. (на 31.12.2022 г. – 2 148 179тыс. руб.);
- задолженность покупателей и заказчиков – 349 тыс. руб. (на 31.12.2022 г. – 1 471 тыс. руб.)
- прочая дебиторская задолженность – 863 тыс. руб. (на 31.12.2022 г. – 4907 тыс. руб.).

Информация о наличии и движении отдельных видов дебиторской задолженности приведена в таблице 5.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Обороты по поступлению и выбытию задолженности показаны в полной сумме задолженности за весь отчетный период.

Просроченная задолженность на отчетную дату не выявлена.

П.4.8 Информация о движении денежных средств и денежных эквивалентах

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

Информация о наличии и движении денежных средств представлена в «Отчете о движении денежных средств». Суммы денежных потоков представлены с учетом НДС, т.к. выделить полученные и уплаченные суммы НДС из денежных потоков технически трудоемко и экономически нецелесообразно.

Операции в иностранной валюте не совершались.

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

Аккредитивы в пользу Общества не открывались.

Информация о видах денежных средств и денежных эквивалентов приведена в отчете о движении денежных средств, а также в Таблице:

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

Наименование показателя	тыс. руб.	
	31.12.2023	31.12.2022
Средства на расчетных счетах	4 137	224
Итого	4 137	224

Информация о валютных курсах – в 2023 г. операций в валюте не было.

П. 4.9. Информация о прочих оборотных активах.

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

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Общество ведет учет объектов долевого строительства (жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства).

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

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

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

В состав прочих оборотных активов включено:

- вложения в инвестиционные программы в сумме 129 544 тыс. руб. (в 2022г.- 636 963 тыс. руб.)
- Предъявляемый подрядчиками налог на добавленную стоимость в отношении объектов недвижимости, которые будут переданы участникам долевого строительства, либо поставлены на баланс как товар (жилая недвижимость) в сумме 15 303 тыс. руб. (в 2022г. – 114 550 тыс. руб.) ;
- затраты на содержание заказчика–застройщика, которые учитываются на счете 20 «Незавершенное производство» в сумме 100 099 тыс.руб. (в 2022г.-63 064 тыс. руб.)
- Стоимость земельных участков, подлежащая передаче дольщикам и инвесторам в сумме 134 198 тыс. руб. (в 2022г.-348 673 тыс. руб.)
- Прочие оборотные активы в сумме 1 153 тыс. руб. (в 2022г. – 9344 тыс.руб.)

П.4.10. Информация о капитале Общества

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

Уставный капитал сформирован в размере, установленном Уставом Общества в сумме 1000 тыс. руб. Уставный капитал полностью оплачен. Изменений в уставном капитале в течение 2023 года не осуществлялось.

Дивиденды в отчетном периоде Обществом выплачивались на основании Протокола от 24.11.2023 в сумме 490 000 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль по состоянию на 31.12.2023г. составила 101 347 тыс. руб.

Чистая прибыль за 2023 год составила 623 739 тыс. руб.

П.4.11 Информация о заемных средствах. Долгосрочные обязательства. Краткосрочные обязательства

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

Альтернативный отчет о финансовых результатах

Тыс. руб.

Наименование показателя	2023 г. без применения альтернативного способа ведения учета	2023 г. с применением альтернативного способа ведения учета	2022 г. без применения альтернативного способа ведения учета	2022 г. с применением альтернативного способа ведения учета
Выручка	929 642	929 642	11 878	11 878
Себестоимость продаж	-110 951	-110 951		
Валовая прибыль (убыток)	818 691	818 691	11 878	11 878
Коммерческие расходы	-1 816	-1 816		
Управленческие расходы	-1 991	-1 991		
Прибыль (убыток) от продаж	814 884	814 884	11 878	11 878
Доходы от участия в других организациях				
Проценты к получению	16 936	16 936	89	89
Проценты к уплате	-51 599	-51 596	-69 843	-51 727
Прочие доходы	1 668	1 668	1 163	1 163
Прочие расходы	-2 206	-2 206	-35	-35
Прибыль (убыток) до налогообложения	779 683	779 686	-56 748	-38 632
Налог на прибыль	-155 948	-155 947	11 350	7 726
в том числе:				
текущий налог на прибыль	-155 397	-155 396		
отложенный налог на прибыль	-551	-551	11 350	7 726
прочее				
Чистая прибыль (убыток)	623 735	623 739	-45 398	-30 906

По состоянию на 31.12.2022 г. кредиты и займы отражены в бухгалтерском балансе в составе краткосрочных и долгосрочных обязательств.

Долгосрочные займы на 31.12.2022 г

тыс. руб.

Кредитор	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец года
		Поступило		Выбыло			
		В результате хозяйственных операций	Причитающиеся %	Переведено в краткосрочные	Зачет со счетом эскроу	Причитающиеся %	
АО «Эталон Перспектива» RUS820210927P2 от 14.10.2021	393 737	41 479	15 796*				451 012
АО «Эталон Перспектива» RUS820220216P3 от 24.02.2022: Квартал Сюита, 2 очередь, жилой дом	0	24 984	504*				25 488

Краткосрочные займы на 31.12.2022 г

тыс. руб.

Кредитор	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец года
		Поступило		Выбыло			
		В результате хозяйственных операций	Причитающиеся %	Переведено в краткосрочные	Зачет со счетом эскроу	Причитающиеся %	
АО «Эталон Перспектива» Договор кредита, займа, RUS820210311P118.03.2021	0	50 614	1 786*				52 400
АЛЬФА-БАНК АО Филиал «Санкт-Петербургский» Кредитное соглашение №04PG4L от 03.02.2022 г	0	621 070	30*				621 100

• Заём ЭТАЛОН ПЕРСПЕКТИВА АО RUS820210927P2 от 14.10.2021:

Сумма Договора займа	470 000 тыс. руб.
Процентная ставка	7,2% годовых
Сумма займа, полученного на 31.12.2022	435 216 тыс. руб.
Сумма начисленных процентов на 31.12.2022	-
Дата погашения	До 31.12.2025
Неиспользованная сумма займа по состоянию на 31.12.2022	34 784 тыс. руб.

Если бы Общество применяло п. 6 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), то сумма начисленных процентов за 2022г. составила бы 57 275 тыс. руб.

• **Заём ЭТАЛОН ПЕРСПЕКТИВА АО RUS820220216P3 от 24.02.2022:**

Сумма Договора займа	300 000 тыс. руб.
Процентная ставка	7,2% годовых
Сумма займа, полученного на 31.12.2022	24 984 тыс. руб.
Сумма начисленных процентов на 31.12.2022	-
Дата погашения	До 31.12.2025
Неиспользованная сумма займа по состоянию на 31.12.2022	275 016 тыс. руб.

Если бы Общество применяло п. 6 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), то сумма начисленных процентов за 2022г. составила бы 504 тыс. руб.

• **Заём ЭТАЛОН ПЕРСПЕКТИВА АО RUS820210311P1 18.03.2021:**

Сумма Договора займа	210 000 тыс. руб.
Процентная ставка	7,2% годовых
Сумма займа, полученного на 31.12.2022	50 614 тыс. руб.
Сумма начисленных процентов на 31.12.2022	-
Дата погашения	До 31.12.2025
Неиспользованная сумма займа по состоянию на 31.12.2022	159 386 тыс. руб.

Если бы Общество применяло п. 6 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), то сумма начисленных процентов за 2022г. составила бы 1 786 тыс. руб.

• **Заём АО АЛЬФА-БАНК 04PG4L от 03.02.2022 :**

Сумма Договора займа	1 983 977 тыс. руб.
Процентная ставка	не более 10,75% годовых
Сумма займа, полученного на 31.12.2022	621 070 тыс. руб.
Сумма начисленных процентов на 31.12.2022	-
Дата погашения	До 29.09.2023
Неиспользованная сумма займа по состоянию на 31.12.2022	1 362 907 тыс. руб.

Если бы Общество применяло п. 6 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), то сумма начисленных процентов за 2022г. составила бы 30 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 г. кредиты и займы отражены в бухгалтерском балансе в составе долгосрочных обязательств.

Долгосрочные займы и кредиты на 31.12.2023 г

тыс. руб.

Кредитор	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец года
		Поступило		Выбыло			
		В результате хозяйственных операций	Причитающиеся %	Переведено в краткосрочные	Зачет со счетом эскроу	Причитающиеся %	
АО «Эталон Перспектива» RUS820210927P2 от 14.10.2021	435 216				435 216	30480*	0
АО «Эталон Перспектива» RUS820220216P3 от 24.02.2022: Квартал Сюита, 2 очередь, жилой дом	24 984				24 984	2 991*	0
АО Альфа-банк 09D03L от 11.07.2023: БЕЗАДРЕСНЫЙ УЧЕТ	0	155 621	3*				155 624

*Причитающиеся % отражены на забалансовом счете 067 до момента возврата займа по договору.

• **Заём ЭТАЛОН ПЕРСПЕКТИВА АО RUS820210927P2 от 14.10.2021:**

Сумма Договора займа	470 000 тыс. руб.
Процентная ставка	7,2% ГОДОВЫХ
Сумма займа, полученного на 31.12.2023	0 тыс. руб.
Сумма начисленных процентов на 31.12.2022	-
Дата погашения	До 31.12.2025
Неиспользованная сумма займа по состоянию на 31.12.2022	470 000 тыс. руб.

Если бы Общество применяло п. 6 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), то сумма начисленных процентов за 2022г. составила бы 0 тыс. руб.

• **Заём ЭТАЛОН ПЕРСПЕКТИВА АО RUS820220216P3 от 24.02.2022:**

Сумма Договора займа	300 000 тыс. руб.
Процентная ставка	7,2% ГОДОВЫХ
Сумма займа, полученного на 31.12.2022	0 тыс. руб.
Сумма начисленных процентов на 31.12.2022	-
Дата погашения	До 31.12.2025
Неиспользованная сумма займа по состоянию на 31.12.2022	300 000 тыс. руб.

Если бы Общество применяло п. 6 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), то сумма начисленных процентов за 2022г. составила бы 0 тыс. руб.

• **Заём АО АЛЬФА-БАНК 09D03L от 11.07.2023 :**

Сумма Договора займа	2 220 000 тыс. руб.
Процентная ставка	не более 10,75% годовых
Сумма займа, полученного на 31.12.2022	155 621 тыс. руб.
Сумма начисленных процентов на 31.12.2022	-
Дата погашения	До 29.06.2026
Неиспользованная сумма займа по состоянию на 31.12.2022	2 064 379 тыс. руб.

Если бы Общество применяло п. 6 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), то сумма начисленных процентов за 2022г. составила бы 3 тыс. руб.

Информация о наличии и движении долгосрочных и краткосрочных заемных обязательств приведена в Пояснении к отчетности №5 Таблица № 5.3 Наличие и движение долгосрочной и краткосрочной кредиторской задолженности.

П 4.12 Информация об оценочных обязательствах.

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

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

Сроки исполнения обязательств текущие, краткосрочные.

- Оценочное обязательство по оплате отпусков отражается в учете способом резервирования с установлением предельной суммы отчислений в резерв и ежемесячного процента отчислений резерва. Оценочное обязательство на оплату отпусков на отчетную дату сформировано исходя из количества неиспользованных дней отпуска и среднего заработка работника с учетом страховых взносов.
- Остаток обязательства на 31.12.2023г. отсутствует.

Информация об оценочных и прочих обязательствах, наличии их на начало и конец отчетного периода, движении средств каждого обязательства в течение отчетного периода приведена в Табличных пояснениях к бухгалтерской отчетности №7.

П.4.13 Информация о налоге на прибыль. Отложенные налоговые активы и обязательства.

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

Расчет текущего налога на прибыль производится путем уменьшения прибыли до налогообложения на величину условного расхода, скорректированную на суммы постоянного налогового расхода, увеличения отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отчетного периода (метод отсрочки или затратный метод).

Информация о налоге на прибыль приведена в таблице:

Показатель	2023г.	2022г.
1. Прибыль (убыток) до налогообложения	779 686	(38 632)
2. Условный расход (доход) по налогу на прибыль (стр.1x20%)	155 937	(7 726)
3. Налогооблагаемая временная разница, в том числе:	18222	
внеоборотные	24	
по ОС	77	
товары	-1	
по незаверш.пр-ву	25	
по процентным обязательствам	1 796	
РБП	16 301	
4.Изменение отложенного налогового обязательства (стр.3x20%)	3644	
5. Вычитаемая временная разница, в том числе:	-20 975	
ТМЦ	42	
внеоборотные	-3	
Арендные обязательства	-80	
Расходы будущих периодов	44531	
Убытки прошлых лет	-67231	
По незаверш	-61	
Готовая продукция	1 827	
6. Изменение отложенного налогового актива (стр.5x20%)	-4 195	
7. Постоянная разница, в том числе:	47	
Выплаты в пользу сотрудников	50	
Прочие расходы	-3	
8. Постоянное налоговое обязательство (актив) (стр.7x20%)	9	
9. Текущий налог на прибыль (стр.2+стр.4+стр.6+стр.8)	155 396	

Информация об отложенных налоговых активах и отложенных налоговых обязательствах приведена в таблице:

Отложенные налоговые активы и обязательства

Тыс. руб.

Наименование показателя	2023 год	2022 год	2021 год
Отложенные налоговые активы в т.ч	9299	35	1
Готовая продукция	366	0	0
Оценочные обязательства и резервы	0	0	1
Кредиторская задолженность	0	32	0
Арендные обязательства	19	0	0
Внеоборотные активы	0	3	0
Расходы будущих периодов	8 906	0	0
Товары	8	0	0
Отложенные налоговые обязательства в т.ч	18	32	1
Основные средства	17	32	0
Проценты по обязательствам	1	0	0
Внеоборотные активы	0	0	1

П.4.14 Информация о кредиторской задолженности. Информация о прочих обязательствах. Долгосрочные обязательства. Краткосрочные обязательства. Доходы будущих периодов.

Величина кредиторской задолженности определяется на основе данных бухгалтерского учета.

Сумма кредиторской задолженности и прочих долгосрочных обязательств по состоянию на 31 декабря 2023 года составила 290 979 тыс. руб. (на 31.12.2022 г - 1 262 024 тыс. руб.)

В составе прочих долгосрочных обязательств приведены прочие обязательства Общества, срок погашения которых превышает 12 месяцев после отчетной даты:

- расчеты с покупателями и заказчиками – в части задолженности перед покупателями и заказчиками, срок погашения которой превышает 12 месяцев (авансы и предварительные оплаты, полученные от покупателей недвижимого имущества);
- расчеты с поставщиками и подрядчиками – в части задолженности перед поставщиками и подрядчиками, срок погашения которой превышает 12 месяцев, включая обязательства по оплате подрядных работ с длительным производственным циклом;
- расчеты с разными дебиторами и кредиторами – в части прочей долгосрочной кредиторской задолженности и обязательств.

Долгосрочная кредиторская задолженность (прочие долгосрочные обязательства) – 155 621 тыс. руб. (на 31.12.2022 г - 460 199 тыс. руб.) Структура долгосрочной кредиторской задолженности:

- кредиты полученные – 155 621 тыс. руб. (на 31.12.2022 г - 460 199 тыс. руб.);

Краткосрочная кредиторская задолженность составляет на 31.12.2023 г - 135 358 тыс. руб. (на 31.12.2022г.- 801 826 тыс. руб.)

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

- Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками, в суммах, признанных Обществом достоверными:
 - за приобретенные материальные ценности;
 - за принятые выполненные работы;
 - за потребленные услуги;
- Кредиторская задолженность по налогам и сборам, которая включает задолженность по уплате земельного налога;

Кредиторская задолженность перед покупателями и заказчиками, которая возникла в случае получения аванса (предварительной оплаты) под передачу недвижимого имущества, имущественных прав, выполнение работ, оказание услуг (включая авансы и предварительные оплаты вознаграждения застройщика);

- Прочая кредиторская задолженность в части прочей краткосрочной кредиторской задолженности и обязательств, включая обязательства застройщика перед инвесторами по передаче недвижимого имущества и обязательства, срок исполнения которых не превышает длительности операционного цикла (полученное целевое финансирование от инвесторов и дольщиков, которое порождает обязательства застройщика перед инвесторами и дольщиками по передаче им построенного объекта).

Структура краткосрочной кредиторской задолженности:

- поставщики и подрядчики – 133 238 тыс. руб. (на 31.12.2022 г -129 858 тыс. руб., в том числе:
- авансы полученные – 646 тыс. руб.,(на 31.12.2022 г -0 тыс. руб.)
- расчеты по налогам и сборам – 1 465 тыс. руб. (на 31.12.2022- 275 тыс. руб.);
- задолженность перед персоналом организации – 0 тыс. руб.;
- задолженность по пенсионному, социальному и медицинскому страхованию – 0 тыс. руб.;

- задолженность по выплате дивидендов – 0 тыс. руб.;
- прочая краткосрочная кредиторская задолженность (прочие кредиторы) -9 тыс. руб. (на 31.12.2022 г -9 тыс. руб.)

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

- предъявленная к оплате стоимость выполненных работ, результат на которые переходит к заказчику после исполнения договора строительного подряда;
- целевое финансирование на компенсацию затрат на строительство;
- средства, полученные Обществом по договорам долевого участия в строительстве;
- оценочное обязательство на покрытие предвиденных расходов;

Прочие краткосрочные обязательства составляют – 1 820 830 тыс. руб., (на 31.12.2022 г -2 172 838 тыс. руб.) в т.ч :

- Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ) -14 533 тыс. руб. (на 31.12.2022 г. - 2 172 761 тыс. руб.)
- Расчеты по аренде -84 тыс. руб.(на 31.12.2022г - 77 тыс. руб.)
- Расчеты по купле-продаже недвижимости и финансированию строительства -1 759 190 тыс. руб. (на 31.12.2022 г - 0 тыс. руб)
- Резервы предстоящих расходов – 47 023 тыс. руб. (на 31.12.2022 г - 0 тыс. руб)

П.4.15 Информация о выручке и расходах

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

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

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

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

- расходы на оплату услуг банков;
- прочие расходы.

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

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

Расходы на продажу, к которым, в частности относятся расходы, связанные с реализацией квартир и нежилых помещений, являющихся собственностью организации, учитываются на сч.44.02 «Коммерческие расходы», с последующим их списанием на счет 90.07 «Расходы на продажу».

Выручка Общества

тыс. руб.

Наименование показателя	2023 г.	2022г.
Выручка от реализации готовой продукции	991	-
Иные (вознаграждение за привлечение клиентов)		11878
Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика	928 651	-
Итого	929 642	11878

Расходы по обычным видам деятельности

Себестоимость продаж (строка 2120 отчета о финансовых результатах)

в тыс. руб.

Наименование показателя	2023	2022г.
Себестоимость	110 951	0
Итого	110 951	0

Коммерческие расходы (строка 2210 отчета о финансовых результатах)

Наименование показателя	2023	2022
Расходы на регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним	1 045	0
Агентские вознаграждения	771	0
Итого	1816	0

Управленческие расходы (строка 2220 отчета о финансовых результатах)

Наименование показателя	2023	2022
Амортизация ППА	32	0
Аудиторские услуги	132	0
Программное обеспечение	9	0
Эксплуатационные расходы	603	0
Прочие	1 215	0
Итого	1 991	0

В ходе финансово-хозяйственной деятельности Общество получало прочие доходы и несло прочие расходы, информация о которых представлена в таблице:

Прочие доходы и расходы

Тыс. руб.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб. 2023 год	Сумма, тыс. руб. 2022 год
Прочие доходы		
Реализация прочего имущества	1 346	0
Штрафы пени неустойки	322	1163
Проценты к получению	16 936	89
Итого прочих доходов	18 604	1 252
Прочие расходы		
Проценты к уплате	51 596	51 727
Прочие расходы	60	5
Штрафа пени неустойки		3
Банковские услуги	472	27
Налог на землю	278	
Поддержка ветеранов войны и труда	50	
Реализация прочего имущества	1 346	
Итого прочих расходов	53 802	51 762

П.4.16 Информация о связанных сторонах

1. Лица, принадлежащие к той же группе лиц, что и Общество.

№ 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)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %
1	Акционерное общество «Эталон Перспектива»	1057810048350	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие доли общества	26.05.2020	99,9
			Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	26.05.2020	
2	Акционерное общество «Группа компаний «Эталон»	1027807571175	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-

			Лицо осуществляет функции единоличного исполнительного органа общества	31.05.2023	
3	Щербина Геннадий Филиппович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
4	Акционерное общество «Эталон ЛенСпецСМУ»	1027801544308	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
5	Акционерное общество «Новатор»	1027807570383	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
6	Гарипов Артур Гумарович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
7	Акционерное общество «ЛенСпецСМУ- Реконструкция»	1027807570504	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
8	Панин Сергей Александрович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	22.09.2023	-
9	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонСтрой»	1037804067080	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
10	Ловцевич Наталья Сергеевна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	29.12.2022	-
11	Общество с ограниченной ответственностью «СПМ- жилстрой»	1027700357134	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
12	Максимов Александр Андреевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	29.09.2022	-
13	Акционерное общество «Строительное управление № 267»	1037825010156	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
14	Рябуха Денис Александрович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.06.2023	-
15	Акционерное общество «УПТК-Эталон»	1037832053500	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
16	Пилипенко Борис Анатольевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
17	Общество с ограниченной ответственностью «ЛенСпецСМУ-Комфорт»	1057812514187	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
18	Алексеев Артём Васильевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.06.2022	-
19	Акционерное общество «Электронстрой»	1077847445818	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
20	Дюмин Антон Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
21	Акционерное общество «Сервис-Недвижимость»	1077847491127	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
22	Дюмин Николай Иванович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-

23	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Эталон»	1109847027520	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
24	Черников Сергей Александрович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.08.2022	-
25	Общество с ограниченной ответственностью «Управление механизации «Эталон»	1057813303767	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
26	Харитонов Олег Владимирович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
27	Акционерное общество «Затонское»	1035004473426	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
28	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонПроект»	1147847233907	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
29	Журихин Алексей Иванович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
30	Общество с ограниченной ответственностью «ЛСС-строй»	1037804067091	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
31	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Инвест»	1115024004413	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
32	Общество с ограниченной ответственностью «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон»	1115024007009	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
33	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Прогресс»	1135024001804	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
34	Сычков Кирилл Владимирович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	17.11.2023	-
35	Закрытое акционерное общество «АРТ-БИЗНЕС-ТВ»	1027700090351	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
36	Общество с ограниченной ответственностью «Нева-Инвест»	1097847078581	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
37	Общество с ограниченной ответственностью «Волна-Инвест»	1097847078152	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
38	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Пушкин»	1117847434198	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
39	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонАктив»	1157847008219	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
40	Довженко Вадим Викторович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
41	Общество с ограниченной ответственностью «Научно-технический центр «Эталон»	1127847405971	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-

42	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонПромстрой»	1167847280006	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
43	Иванов Дмитрий Михайлович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	03.05.2023	-
44	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛС-Риэлти»	1167746692464	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
45	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дмитровская»	1167746414736	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
46	Общество с ограниченной ответственностью «Золотая звезда»	1145024004564	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
47	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Комплект»	1027739206131	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
48	Общество с ограниченной ответственностью «Тёплый дом»	1109847046572	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
49	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Летниковская»	1145024005763	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
50	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Девелопмент»	1187847273360	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
51	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан»	1027700359587	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
52	Акционерное общество «Эталон-Финанс»	1047796714646	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
53	Общество с ограниченной ответственностью «Всеволожский»	5137746199730	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
54	Общество с ограниченной ответственностью «Даев»	5137746199762	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
55	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатино-1»	5137746199784	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
56	Общество с ограниченной ответственностью «Рогожский»	5137746202875	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
57	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатино-2»	5137746202886	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
58	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонСтрой Урал»	1147746009542	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-

59	Общество с ограниченной ответственностью «Зеленодольская 41»	1157746778870	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
60	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Измайловское 20»	1157746778837	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
61	Общество с ограниченной ответственностью «Мичуринский 10»	1157746778925	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
62	Общество с ограниченной ответственностью «Нагатинская 4»	1157746778859	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
63	Общество с ограниченной ответственностью «Усиевича 10»	1157746778980	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
64	Акционерное общество «Лобачевского 120»	1147746772997	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
65	Общество с ограниченной ответственностью «Зорге 3»	1177746625957	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
66	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Фотиевой 5»	1177746625825	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
67	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Большая Черкизовская Плюс»	1167746750126	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
68	Общество с ограниченной ответственностью «Красногвардейский Плюс»	1167746750896	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
69	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Ломоносовский Плюс»	1167746750115	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
70	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор»	1037725042794	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
71	Etalon Group PLC (Эталон Груп ПИЭЛСИ)	HE 368052	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
72	TINCTORIA HOLDINGS LIMITED (ТИНКТОРИА ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД)	HE 248293	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
73	Общество с ограниченной ответственностью «РАЗВИТИЕ»	1157746994822	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
74	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Галактика»	1197847160609	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
75	Ермишкин Андрей Михайлович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	22.11.2022	-
76	Общество с ограниченной ответственностью	1207800011308	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-

	«Специализированный застройщик «Эталон»				
77	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ»	1147748024170	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
78	Общество с ограниченной ответственностью «ДАЙКАР»	1027739839896	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
79	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон Инновации»	1207800144144	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
80	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон в Московском»	1217800073182	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
81	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Омск»	1215500012452	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
82	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Регионы»	1217700337205	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
83	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон на Петроградской»	1217800111220	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
84	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон Безопасность»	1217800122682	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
85	Конев Владимир Анатольевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	10.02.2023	-
86	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Новосибирск»	1215400036411	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
87	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон на Охте»	1217800147806	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
88	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Нижекамск»	1211600062850	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
89	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон в Шушарах»	1217800167309	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
90	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Екатеринбург»	1217800171137	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-

91	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Огородный 8»	1217700604340	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
92	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Страна-Эталон»	1217200016197	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
93	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Отрадное»	1227700055857	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
94	Гусев Юрий Алексеевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	18.08.2023	-
95	Общество с ограниченной ответственностью «Октябрьская»	1227700154142	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
96	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Октябрьский»	1217700400719	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
97	Дукова Александра Евгеньевна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
98	ETLN Russia Oy	2150894-6	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
99	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕММИНКЯЙНЕН СТРОЙ»	1037828041844	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
100	ETLN Salym Development Oy	1591096-3	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
101	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Новоорловский»	1196658023957	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
102	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Велламо»	1207800079827	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
103	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Илона»	1207800079816	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
104	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Аксели»	1207800132760	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
105	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Грин»	1207800059752	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
106	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Казань»	1211600029222	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-

107	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Урал-1»	1196658024265	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
108	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Рифей»	1196658082367	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
109	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Суомен Ранта»	1206600024454	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
110	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Балтым»	1206600054088	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
111	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Раута»	1216600011143	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
112	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон СИТИЛАЙФ»	1207200019938	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
113	Общество с ограниченной ответственностью «3-я Гражданская, вл. 1»	1207700372065	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
114	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Эталон Московский регион»	1115005000990	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
115	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Финский»	1195081059282	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
116	ETLN Invest Export Oy	1065724-1	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
117	Акционерное общество «Эталон КантриСтрой»	1175027025535	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
118	Living Services Russia Oy	2348075-6	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
119	Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИТ Сервис Ростов»	1096195004840	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
120	Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИТ Сервис Казань»	1121690069060	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
121	Общество с ограниченной ответственностью «Удобные решения»	1144501006737	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
122	Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург»	1089848022967	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
123	Общество с ограниченной ответственностью «Ю Сервис»	1085040002376	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-

124	Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИТ Сервис Урал»	1086673017287	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
125	Общество с ограниченной ответственностью УК «Успенский»	1176658116414	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
126	Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИТ Сервис Тюмень»	1167232090123	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
127	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон ОЦО»	1171690046318	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	0,1
128	Васенев Виктор Юрьевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	28.07.2022	-
129	Пономарев Игорь Владимирович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	21.06.2023	-
130	Ямалтдинов Ринат Ильдарович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	06.06.2023	-
131	Марьяскин Егор Юрьевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
132	Пожидаева Анна Вячеславовна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
133	Общество с ограниченной ответственностью «Парковый квартал»	1157746034478	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	17.06.2022	-
134	Мягкий Антон Викторович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	30.06.2023	-
135	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонТехнопарк – ЛО»	1224700012294	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.07.2022	-
136	Общество с ограниченной ответственностью «Солнечное тепло»	1156671001321	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	29.07.2022	-
137	Общество с ограниченной ответственностью «Сетевая компания «Солнечный»	1156658031727	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	29.07.2022	-
138	Общество с ограниченной ответственностью «ВК «Солнечный»	1156658074308	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	29.07.2022	-
139	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Солнечный»	1156658005041	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	29.07.2022	-
140	Общество с ограниченной ответственностью «Технология парковки»	1156658069633	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	29.07.2022	-
141	Чубарова Зилия Даниловна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	29.07.2022	-
142	Борисов Дмитрий Павлович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	03.08.2023	-

143	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Царскосельский»	1227800113243	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	26.08.2022	-
144	Кашеев Игорь Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.09.2023	-
145	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон Тех»	1227800138488	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.10.2022	-
146	Шаповалов Олег Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	30.11.2023	-
147	Общество с ограниченной ответственностью «Специальная проектная компания «Физкультурно-оздоровительный комплекс в Солнечном»	1236600027762	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	27.04.2023	-
148	Общество с ограниченной ответственностью «ЗЕМЛЯ»	1037828042713	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	14.09.2023	-
149	Общество с ограниченной ответственностью «Нева Мегapolis»	1237800128060	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	09.11.2023	-
150	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Капитал»	1237800138707	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	04.12.2023	-
151	Общество с ограниченной ответственностью «Мегapolis-Инвест»	1207700457689	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	27.12.2023	-
152	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Сервис»	1197746547899	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	27.12.2023	-
153	Общество с ограниченной ответственностью «Индустрия»	1027739419707	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	27.12.2023	-
154	Общество с ограниченной ответственностью «Астелла Прим»	1027739400391	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	27.12.2023	-
155	Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Машстройинвест»	1027739419839	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	27.12.2023	-
156	Общество с ограниченной ответственностью «Электрокомбинат»	1077746264265	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	27.12.2023	-
157	Общество с ограниченной ответственностью «Теплоэнергострой»	5077746341910	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	27.12.2023	-
158	Публичное акционерное общество «Московский ордена Трудового красного знамени Завод автотракторного электрооборудования № 1»	1027739347580	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	27.12.2023	-
159	ERSO Energy Solutions AG	CHE-180.179.521	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	27.12.2023	-
160	Зюкин Дмитрий Александрович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	27.12.2023	-

161	Володин Дмитрий Олегович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	28.12.2023	-
-----	--------------------------	---	--	------------	---

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

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

Стоимость приобретенных товаров, продукции, работ, услуг оказанных связанными сторонами

тыс. руб.

Связанная сторона	Договор	2023	2022	2021
АО «Эталон Перспектива»	Агентский договор на продажу 7001 от 01.08.2021	2355	24 977	3 317
	Договор субаренды от 26.05.2020	96	105	17
	Техзаказчик 7002 от 01.08.2021	0	11	2 044
	СП_5_0017\Агентский договор (ОЦО) от 26.05.2020	0	21	1
	СЮ_0101_5_0001\8 от 12.01.2021	0	-	172
	СП_5_0007\RU 2201_5_0126 ОЦО_СЗ Квартал Сюита от 01.06.2020	0	240	20
	СЮ_RU0807001_5_0004\Техзаказчик 7001 от 09.07.2021	7 947	24 694	7 176
УПТК-ЭТАЛОН АО	Договор поставки от 01.08.2022	3 826	57 313	0
АО СУ-267	Договор подряда 01-С/08-22 от 01.08.2022	0	1 344	0
ЮНИТ СЕРВИС КАЗАНЬ ООО	26 от 15.09.2023	604	0	0
	42423-000113-КВСЮ от 02.11.2023	0	0	0
СПМ-Жилстрой ООО	4ГП-К/23 от 15.02.2023	14 533	0	0
	7/2023/У/СЮ от 31.01.2023	3550	0	0
ГК Эталон АО	08223-000785-АОГК от 15.09.2023	1 202	0	0
	б\н от 31.05.2023	12	0	0
	ГК/Ю-ЭКС от 01.01.2023: Услуги заказчика-застройщика (ФЗЗ по ДДУ	108 522	0	0
	Сюита/ГКЭТ от 01.01.2023	46 706	0	0
ВСЕГО закупки у связанных сторон		189 354	108 705	12 747

Операции закупок у связанных сторон проводились на обычных коммерческих условиях.

Прочие операции со связанными сторонами:

Связанная сторона	Договор	2023	2022	2021
АО «Эталон Перспектива»	договор займа RUS820210311P1 от 18.03.2021	3 496	73 000	82 000
	договор займа RUS820210927P2 от 14.10.2021	30 480	0	384 871
	договор займа RUS820220216P3 от 24.02.2022	48 941	24 700	0

Состояние расчетов со связанными сторонами

тыс. руб.

Наименование связанной стороны	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022
АО «Эталон Перспектива»	349	9	6 693	552 323
АО «СУ-267»	0	0	0	1 344
ООО «СПМ-Жилстрой»	0	1 345	0	0
ЮНИТ СЕРВИС КАЗАНЬ ООО	0	346	0	0
ГК Эталон АО	0	16 320	0	0
Итого	349	18020	6 693	553 667

Вся кредиторская задолженность подлежит оплате денежными средствами.

Поступления по связанным сторонами.

тыс. руб.

Наименование основного/дочернего/зависимого общества	Строка ОДС	Поступления	
		2023	2022
АО «Эталон Перспектива»	4311	45 950	97 700
Итого		45 950	97 700

Платежи связанными сторонами

тыс. руб.

Наименование основного/дочернего/зависимого общества	Строка ОДС	Платежи	
		2023	2022
АО «Эталон Перспектива»	4121	20 953	34 261
АО «ГК Эталон»	4121	140 122	0
СПМ-Жилстрой ООО	4121	16 641	0
АО «СУ-267»	4121	1 344	0
УПТК-ЭТАЛОН АО	4121	3 826	7 265
АО «Эталон Перспектива»	4323	593 730	116 000
АО «Эталон Перспектива»	4329	105	79
Итого		776 721	157 604

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.

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

3. Вознаграждения основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу Общество относит Генерального директора.

Вознаграждение Генеральному директору в 2023г. составило 14 тыс. руб., в т.ч. НДФЛ 13%. Страховые взносы - 4 тыс. руб. (В 2022 г. вознаграждение Генеральному директору составило 35тыс. руб., в т. ч НДФЛ 13% 4 тыс. руб. Страховые взносы -9 тыс. руб.)

Управление организацией осуществляется – единоличным исполнительным органом -АО «ГК Эталон» с 31.05.2023 г.

П.4.17 Обеспечение обязательств, полученных и выданных

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

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

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

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

На 31.12.2023 г. Обществом выданы следующие обеспечения обязательств:

Получатель	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец 2023 года
		2023		2022			
		Поступило	Выбыло	Поступило	Выбыло	Остаток на конец	
Альфа-банк АО 09D03Z001 от 11.07.2023: Квартал Сюита, 2 очередь, жилой дом	0	110 000		0	0		110 000

Получатель	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец 2023 года
		2023		2022			
		Поступило	Выбыло	Поступило	Выбыло	Остаток на конец	
САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ АО АЛЬФА-БАНК ФИЛИАЛ Договор залога №04PG4Z002 от 03.02.2022	1 483 977	0	1 483 977	1483 977	0	1 483 977	0
САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ АО АЛЬФА-БАНК ФИЛИАЛ Договор об ипотеке №04PG4Z001 от 03.02.2022	110 000	0	110 000	110 000	0	110 000	0

П.4.18 События после отчетной даты

Наименование события	Наличие/отсутствие события
<u>События, подтверждающие существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых организация вела свою деятельность:</u>	
– объявление в установленном порядке дебитора организации банкротом, если по состоянию на отчетную дату в отношении этого дебитора уже осуществлялась процедура банкротства;	отсутствовало
– произведенная после отчетной даты оценка активов, результаты которой свидетельствуют об устойчивом и существенном снижении их стоимости, определенной по состоянию на отчетную дату;	отсутствовало
– получение информации о финансовом состоянии и результатах деятельности дочернего или зависимого общества (товарищества), ценные бумаги которого котируются на фондовых биржах, подтверждающая устойчивое и существенное снижение стоимости долгосрочных финансовых вложений организации;	отсутствовало
– продажа производственных запасов после отчетной даты, показывающая, что расчет цены возможной реализации этих запасов по состоянию на отчетную дату был необоснован;	отсутствовало
– объявление дивидендов дочерними и зависимыми обществами за периоды, предшествовавшие отчетной дате;	отсутствовало
– обнаружение после отчетной даты того обстоятельства, что процент готовности объекта строительства, использованный для определения финансового результата по состоянию на отчетную дату методом «Доход по стоимости работ по мере их готовности», был необоснован;	отсутствовало
– получение от страховой организации материалов по уточнению размеров страхового возмещения, по которому по состоянию на отчетную дату велись переговоры;	отсутствовало

Наименование события	Наличие/отсутствие события
– обнаружение после отчетной даты существенной ошибки в бухгалтерском учете или нарушения законодательства при осуществлении деятельности организации, которые ведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период.	отсутствовало
<u>События, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация вела свою деятельность:</u>	
– принятие решения о реорганизации организации;	отсутствовало
– приобретение предприятия как имущественного комплекса;	отсутствовало
– реконструкция или планируемая реконструкция;	отсутствовало
– принятие решения об эмиссии акций и иных ценных бумаг;	отсутствовало
– крупная сделка, связанная с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений;	отсутствовало
– пожар, авария, стихийное бедствие или другая чрезвычайная ситуация, в результате которой уничтожена значительная часть активов организации;	отсутствовало
– прекращение существенной части основной деятельности организации, если это нельзя было предвидеть по состоянию на отчетную дату;	отсутствовало
– существенное снижение стоимости основных средств, если это снижение имело место после отчетной даты;	отсутствовало
– непрогнозируемое изменение курсов иностранных валют после отчетной даты;	отсутствовало
– действия органов государственной власти (национализация и т.п.).	отсутствовало

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

По состоянию на 31.12.2023г. у Общества отсутствуют судебные разбирательства.

П.4.19 Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

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

П.4.20 Информация по прекращаемой деятельности

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

П.4.21 Информация о рисках

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;
- доля импортных товаров, работ, услуг в составе себестоимости продукции Общества является незначительной;
- 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 плавающей и зависящей от значения инфляции.

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

Обществом на конец отчетного периода получены займы у связанных сторон. Информация о задолженности по займам между связанными сторонами раскрыта подробно в п. 4.11.

Общество оценивает влияние полученных займов от связанных сторон как умеренное.

Общество оценивает влияние инфляционного риска как умеренное по следующим причинам:

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

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.4.22 Раскрытие застройщиком информации по договорам участия в строительстве

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

По состоянию на 31.12.2023 г. сумма денежных средств, полученных эскроу-агентом на счета эскроу, открытые участниками долевого строительства в уполномоченном банке в соответствии с условиями договоров долевого участия в строительстве, составила 1 000 941 тыс. руб. (по состоянию на 31.12.2022г.- 2 081 222 тыс. руб.)

Срок условного депонирования денежных средств на счетах эскроу – 30.09.2026 г.

Обязательства участников договора долевого строительства по внесению денежных средств по состоянию на 31.12.2023 г. составляют 1 708 926 тыс. руб. Все платежи внесены в срок. (В 2022г. – 2 148 179 тыс. руб)

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

Задолженность по займам, привлеченным Обществом для осуществления строительства объектов в соответствии с Федеральным Законом № 214-ФЗ, по состоянию на 31.12.2023 г. составляет 0 тыс. руб. (по состоянию на 31.12.2022г.- 510 814 тыс. руб.)

Задолженность по кредиту, привлеченному Обществом для осуществления строительства объектов в соответствии с Федеральным Законом № 214-ФЗ, по состоянию на 31.12.2023 г. составляет 155 621 тыс. руб. (по состоянию на 31.12.2022г.- 621 070 тыс. руб.)

II.4.23 Раскрытие информации об объектах учета аренды

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

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

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

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

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

В отношении договоров, действующих на дату начала применения Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» применяется

упрощенный порядок отражения операций по аренде: по каждому договору аренды единовременно признается на конец года, предшествующего году, начиная с которого применяется настоящий Стандарт, право пользования активом и обязательство по аренде.

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

Величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода и процентной ставки. Проценты начисляются на дату арендного платежа и на конец месяца. Расчет процентов производится с применением функций программы 1С:Предприятие БИТ: Строительство (БИТ.ФИНАНС) КОРП (результат соответствует функции ЧИСТНЗ Microsoft Excel).

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

Амортизация прав пользования арендованным имуществом начисляется линейным способом.

Неоперационной (финансовой) аренды у Общества в 2023 году не было.

Выкуп предметов аренды по окончании срока аренды не предполагается.

Доходов и расходов от выбытия предметов аренды не предполагается.

Прочие обязательства	на 31 декабря 2023г.	На 31 декабря 2022г.
Арендные обязательства	114	218
НДС по арендным обязательствам	-17	-35
Проценты по аренде	-4	-14
Всего обязательства в балансе (дисконтированная стоимость арендных обязательств до конца предполагаемого срока аренды) , в том числе:	92	169
долгосрочные обязательства, строка 1450	0	84
краткосрочные обязательства, строка 1550	84	77

кредиторская задолженность, строка 1520	9	9
--	---	---

Арендные обязательства по состоянию на 31.12.2023г:

Контрагент	Договор	Срок окончания договора	Предмет договора	Сумма, тыс. руб.
ЭТАЛОН ПЕРСПЕКТИВА АО	Договор субаренды б/н от 26.05.2020	31.12.2024	ППА Нежилое помещение (Офис) №1001, площадью 9,1 кв.м г.Казань, ул.С.Хакима, д.46	92

Земельные участки, полученные в аренду.

С Исполнительным комитетом Муниципального образования города Казани (комитет земельных и имущественных отношений) заключен договор на аренду земельных участков в г.Казани , Приволжский район, ул.Шалапина в целях размещения вида объекта «площадки для размещения строительной техники и строительных грузов

№ пп	Договор	Арендодатель	Площадь	Кадастровый номер	Срок аренды	Годовая плата
1	П Р И К А З № 2088/КЗИО-ПК от 16.11.2021 г. О разрешении на использование земель/земельного участка без предоставления земельного участка и установления сервитута	Исполнительный комитет Муниципального образования города Казани (комитет земельных и имущественных отношений)	635 м2 г Казань ул. Шалапина	16:50:070104	С 16.11.2021 по 30.08.2023	70 675 (семьдесят тысяч шестьсот семьдесят пять) рублей 50 копеек
2	П Р И К А З №1575/КЗИО-ПК от 27.06.2022 г . О разрешении на использование земель/земельного участка без предоставления земельного участка и установления сервитута	Исполнительный комитет Муниципального образования города Казани (комитет земельных и имущественных отношений)	533 м2 г Казань ул. Шалапина	16:50:070104	С 27.06.2022 по 01.06.2025	68 447 (шестьдесят восемь тысяч четыреста сорок семь) рублей 86 копеек

3	П Р И К А З №2274//КЗИО-ПК от 16.10.2023 г . О разрешении на использование земель/земельного участка без предоставления земельного участка и установления сервитута	Исполнительный комитет Муниципального образования города Казани (комитет земельных и имущественных отношений)	402 м2 г Казань ул. Шалапина	16:50:070104	С 16.10.2023 по 31.03.2026	51 624 (пятьдесят одна тысяча шестьсот двадцать четыре) рубля 84 копейки
---	---	--	------------------------------------	--------------	-------------------------------------	--

27 марта 2024 года

Представитель по доверенности

За реестровым номером

78/96-н/78-2024-2-334

От 01.03.2024 г

С.В. Титаренко

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





www.ipp.spb.ru