



АУДИТОРСКАЯ
КОМПАНИЯ

ИНСТИТУТ
ПРОБЛЕМ
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

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

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Новосибирск» (ОГРН 1215400036411) (Далее – ООО «Специализированный застройщик «Эталон Новосибирск»)), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

Основание для выражения мнения

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

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

Ответственность руководства и 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)



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



«29» февраля 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 Новосибирск»
ОГРН: 1215400036411.
Новосибирская обл., Рабочий поселок
Кольцово пр-кт Никольский д.1 офис 608.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Коды
		0710001
Дата (число, месяц, год)		31 12 2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН-НОВОСИБИРСК"	по ОКПО 50769545
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 5433978818
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) 630559, Новосибирская обл., Кольцово рп., Никольский пр-кт, дом 1, офис 608		
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

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	-	-	-
4.1	Основные средства	1150	7 233	1 670	1 844
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	28 862	13 627	1 666
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	36 094	15 297	3 510
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
4.4	Дебиторская задолженность	1230	1 217 460	18 731	15 940
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
4.5	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	276	1 149	144
4.6	Прочие оборотные активы	1260	1 132 648	791 239	684 448
	Итого по разделу II	1200	2 350 384	811 119	700 532
	БАЛАНС	1600	2 386 478	826 416	704 041

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
4.7	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
4.7	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	163	117	98
	Итого по разделу III	1300	173	127	108
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.10	Заемные средства	1410	1 302 938	735 700	700 500
	Отложенные налоговые обязательства	1420	28 903	13 566	1 572
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
4.10	Прочие обязательства	1450	1 496	1 403	1 564
	Итого по разделу IV	1400	1 333 337	750 669	703 635
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
4.10	Кредиторская задолженность	1520	938 672	75 293	18
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	в том числе:				
			-	-	-
			-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
4.10	Прочие обязательства	1550	114 296	327	280
	Итого по разделу V	1500	1 052 968	75 621	298
	БАЛАНС	1700	2 386 478	826 416	704 041



Руководитель

Бородин Юрий Алексеевич
(расшифровка подписи)

19 февраля 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-НОВОСИБИРСК"	ИНН	50769545		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	5433978818		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПОФ / 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.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	21	38
	Проценты к уплате	2330	(130)	(142)
	Прочие доходы	2340	258	191
	Прочие расходы	2350	-	(32)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	149	55
	Налог на прибыль	2410	(103)	(33)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(103)	(33)
	Прочее	2460	-	(3)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	46	19

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	46	19
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель
(подпись)

Бородин Юрий Алексеевич
(расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.

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

Коды		
0710004		
31	12	2023
50769545		
5433978818		
41.20		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью

"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН-НОВОСИБИРСК"

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	10	-	-	-	98	108
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	19	19
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	19	19
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	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости 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	10	-	-	-	117	127
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	46	46
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	46	46
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	163	173

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	173	127	108



Руководитель Вородин Юрий Алексеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2023
Общество с ограниченной ответственностью	"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН-НОВОСИБИРСК"		50769545		
Идентификационный номер налогоплательщика			ИНН 5433978818		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий		по ОКВЭД 2 41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей			по ОКЕИ 384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	275	164
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	32	164
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	243	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(565 991)	(33 805)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(550 628)	(33 674)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
НДС	4125	(56)	-
НДФЛ начисленный налоговым агентом	4126	(469)	-
Земельный налог	4127	(6 179)	-
Налог на имущество	4128	-	-
Уплата процентов по долговым обязательствам		-	-
прочие платежи	4129	(8 659)	(131)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(565 716)	(33 641)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	21	38
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	21	38
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(2 416)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(2 416)	-
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	(2 395)	38

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 506 789	35 200
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 506 789	35 200
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	(939 551)	(592)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(939 551)	-
прочие платежи	4329	-	(592)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	567 238	34 608
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(873)	1 005
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 149	144
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	276	1 149
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Бородин Юрий Алексеевич

(расшифровка подписи)

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

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Всего	5120	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-	-	-

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	Изменения за период				На конец периода					
			На начало года		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанная на расходы за период				
			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	списано затрат как не давших положительного результата	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	-
	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 Бородин Юрий Алексеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		начислено амортизации	Первоначальная стоимость			Накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	1 986	(315)	6 052	-	-	(545)	-	-	-	8 093	(860)
	5210	за 2022г.	1 844	-	142	-	-	(315)	-	-	-	-	1 986
Другие виды основных средств	5201	за 2023г.	1 986	(315)	-	-	-	(340)	-	-	-	2 041	(655)
	5211	за 2022г.	1 844	-	142	-	-	(315)	-	-	-	1 986	(315)
Сооружения	5202	за 2023г.	-	-	2 093	-	-	(34)	-	-	-	2 093	(34)
	5212	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5203	за 2023г.	-	-	3 636	-	-	(171)	-	-	-	3 636	(171)
	5213	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Здания	5204	за 2023г.	-	-	323	-	-	-	-	-	-	323	-
	5214	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	6 052	-	(6 052)	-
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе: Здание блочно-модульное 6,00*4,8м (штаб строительства)	5241	за 2023г.	-	824	-	(824)	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
КТПН-1	5242	за 2023г.	-	1 818	-	(1 818)	-
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
КТПН-2	5243	за 2023г.	-	1 818	-	(1 818)	-
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
Блок-модуль 8,0х2,4 м	5244	за 2023г.	-	590	-	(590)	-
	5254	за 2022г.	-	-	-	-	-
Блок-модуль 4,0х2,4 м	5245	за 2023г.	-	356	-	(356)	-
	5255	за 2022г.	-	-	-	-	-
Блок-модуль 2,4х2,4 м	5246	за 2023г.	-	646	-	(646)	-
	5256	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	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:
в том числе:	5260	-	-	-	-
	5261	-	-	-	-
в том числе:	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 (подпись) **Бородин Юрий Алексеевич**
(расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка
						первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка				
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 (подпись) Бородин Юрий Алексеевич
(расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

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

4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель Бородин Юрий Алексеевич
(подпись) (подпись) (подпись)

19 февраля 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					учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам							
			учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго-в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность									
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	18 731	-	1 201 436	-	-	(2 707)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 217 460
	5530	за 2022г.	15 940	-	18 717	-	-	(15 926)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18 731
в том числе:	5511	за 2023г.	26	-	34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60
	5531	за 2022г.	-	-	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2023г.	18 635	-	335 781	-	-	(2 707)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	351 709
	5532	за 2022г.	15 940	-	18 621	-	-	(15 926)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18 635
Авансы выданные	5513	за 2023г.	70	-	865 621	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	865 691
	5533	за 2022г.	-	-	70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70
Прочая	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	18 731	-	1 201 436	-	-	(2 707)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 217 460
	5520	за 2022г.	15 940	-	18 717	-	-	(15 926)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18 731

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление			выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притянувшиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	737 103	2 329 382	-	(1 762 051)	-	-	-	-	1 304 434	
	5571	за 2022г.	702 064	35 200	-	(161)	-	-	-	-	737 103	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2023г.	-	1 033 654	-	-	-	-	-	-	1 033 654	
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2023г.	735 700	1 295 635	-	(1 762 051)	-	-	-	-	269 284	
	5573	за 2022г.	700 500	35 200	-	-	-	-	-	-	735 700	
прочая	5554	за 2023г.	1 403	93	-	-	-	-	-	-	1 496	
	5574	за 2022г.	1 564	-	-	(161)	-	-	-	-	1 403	
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	75 621	1 087 441	-	(110 093)	-	-	-	-	1 052 958	
	5580	за 2022г.	298	75 320	3	-	-	-	-	-	75 621	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	75 238	59 533	-	(75 233)	-	-	-	-	59 538	
	5581	за 2022г.	5	75 233	-	-	-	-	-	-	75 238	
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	55	785	-	(14)	-	-	-	-	826	
	5583	за 2022г.	13	39	3	-	-	-	-	-	55	
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2023г.	-	913 154	-	(34 846)	-	-	-	-	878 308	
	5586	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5567	за 2023г.	327	113 969	-	-	-	-	X	X	114 296	
	5587	за 2022г.	280	47	-	-	-	-	X	X	327	
Итого	5550	за 2023г.	812 724	3 416 823	-	(1 872 144)	-	-	X	X	2 357 402	
	5570	за 2022г.	702 362	110 520	3	(161)	-	-	X	X	812 724	

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 Борисов Юрий Алексеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	-	-
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	-	-

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



Руководитель Бородин Юрий Алексеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

19 февраля 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	70 124	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	809 000	-	-
	5811	-	-	-



Руководитель Бородин Юрий Алексеевич
(подпись, г.о. расшифровка подписи)
(расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.

9. Государственная помощь

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



Руководитель Бородин Юрий Алексеевич
 (подпись) (часть г.о. расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА ПЕРИОД с
01.01.2023 г. по 31.12.2023г.**

I. Общая информация

1. Общество с Ограниченной Ответственностью «Специализированный застройщик» «Эталон Новосибирск».
2. Дата государственной регистрации – 25 августа 2021 года, ОГРН – 1215400036411, ИНН 5433978818, КПП 543301001
3. Место нахождения – Новосибирская обл. , Рабочий поселок Кольцово пр-кт Никольский д.1 офис 608
4. Уставный капитал – 10 000 рублей.
Учредители ООО «Эталон-Финанс» – 100%;
Уставный капитал полностью оплачен.
5. Состав органов управления Общества по состоянию на отчетную дату:
- Единоличный исполнительный орган Общества – управляющая организация АО «Группа компаний Эталон»
7. Ревизионная комиссия Общества – Горглишвили Ш.А., Головачев П.Ю., Ширяев А.В.
8. Среднегодовая численность работающих за отчетный период – 0 человек;
9. Основные виды деятельности Общества.
Основное отраслевое направление деятельности согласно ОКВЭД: 41.20 – Строительство жилых и нежилых зданий.
Основной деятельностью Общества, является предоставление услуг по созданию объектов недвижимости различного назначения с целью удовлетворения потребностей клиентов с учетом их возможностей инвестирования в оптимально пригодную для их нужд недвижимость.

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.

Настоящие основные принципы учетной политики последовательно применялись Обществом при подготовке бухгалтерской отчетности.

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 Положений по бухгалтерскому учету.

II.2. Избранные способы ведения бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет, а также внутренний контроль в осуществляется управляющей организацией АО «Группа компаний Эталон» - единоличным исполнительным органом. 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.

Ежеквартально для внутреннего пользования составляется промежуточная бухгалтерская отчетность в составе:

- 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.

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

II.4. Раскрытие существенных показателей статей бухгалтерской отчетности

«Изменения, повлиявшие на бухгалтерскую отчетность за текущий период».

Начиная с отчетности за 2023 год Общество применяет балансовый метод для расчета отложенных налогов. Поскольку последствия изменения учетной политики не оказали существенного влияния на финансовое положение Общества, финансовые результаты его деятельности и (или) движение денежных средств, такие последствия в отчетности за 2023 года отражены перспективно (без изменения сравнительных показателей). Влияние на чистую прибыль за 2022 год составило 0 тыс. руб., влияние на нераспределенную прибыль по состоянию на 31.12.2022 года составило 0 тыс. руб.

В 2024 году внесение изменений в Учетную политику планируется в соответствии с введением в действие с 01.01.2024 г. нового стандарта ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

II.4.1 Информация об основных средствах

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических затрат на их приобретение, сооружение и изготовление. Срок полезного использования определяется в соответствии с техническими условиями и рекомендациями организаций – изготовителей, руководствуясь разработанными нормами Классификации основных

средств. Активы, для которых выполняются условия п.4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и стоимостью до 100 000 рублей за единицу, учитываются в составе материально-производственных запасов и списываются единовременно на расходы по мере передачи их в эксплуатацию.

Общество не производит переоценку основных средств.

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

В бухгалтерском балансе по статье «Основные средства» отражается информация об остаточной стоимости объектов основных средств, а также незавершенные капитальные вложения в объекты, которые будут приняты к учету в качестве собственных основных средств Общества.

В связи с вступлением в силу федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» стоимость земельных участков, занятых в строительстве и подлежащих передаче дольщикам и инвесторам, отражена в бухгалтерском балансе в составе прочих оборотных активов.

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 Табличных формах пояснений (Таб. №2).

В составе показателя основных средств отражается стоимость прав пользования активом по договорам аренды.

По состоянию на 31.12.2022г. 1 986 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023г. 2 041 тыс. руб.

Предполагаемый срок аренды был установлен до конца планового окончания строительства жилого комплекса – 31.12.2028г.

Расходы по приведению арендованных помещений в состояние, пригодное для использования отсутствуют и в будущем не предвидятся. Улучшений предмета аренды не производили.

Расходы, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде, отсутствуют.

В течении года фактически арендованные помещения использовались по целевому назначению.

В 2023г. поступили другие виды основных средств в сумме 6 052 тыс. руб.

Информация о первоначальной стоимости ППА, других видах основных средств и суммах начисленной амортизации на начало и конец отчетного года, движение ППА в течение отчетного года также приведены в Табличных формах пояснений (табл. №2).

П.4.2. Информация о прочих внеоборотных активах. Информация об инвестиционной деятельности

Прочие внеоборотные активы по состоянию на 31.12.2022г., 31.12.2023г. отсутствуют.

П.4.3. Информация о налоге на добавленную стоимость по приобретенным ценностям.

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 оборотных активов.

НДС относящийся к затратам на содержание заказчика-застройщика, отражается по строке «Прочие оборотные активы» и по состоянию на 31.12.2022г, 31.12.2023г. составляет 0 тыс. руб.

П.4.4. Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении отдельных видов дебиторской задолженности приведена в Табличных формах пояснений (табл. №5). Обороты по поступлению и выбытию задолженности показаны в полной сумме задолженности за весь отчетный период.

Просроченная задолженность на отчетную дату не выявлена. По сомнительной задолженности, резерв по сомнительным долгам не создан, т.к. по результатам инвентаризации, сомнительной задолженности не выявлено.

Дебиторская задолженность по состоянию на 31 декабря 2022 года составляет 18 731 тыс. руб., в том числе:

✓ Структура краткосрочной дебиторской задолженности:

- авансы выданные –18 635 тыс. руб. в т.ч. НДС
- расчеты с поставщиками и подрядчиками – 26 тыс. руб. .в т.ч. НДС
- прочая – 70 тыс. руб. в т.ч. НДС

Дебиторская задолженность по состоянию на 31 декабря 2023 года составляет 1 217 460 тыс. руб., в том числе:

✓ Структура краткосрочной дебиторской задолженности:

- авансы выданные –351 709 тыс. руб. в т.ч. НДС
- расчеты с поставщиками и подрядчиками – 60 тыс. руб. .в т.ч. НДС
- прочая – 865 691 тыс. руб. в т.ч. НДС

П.4.5. Информация о движении денежных средств и денежных эквивалентах

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

Операции в иностранной валюте не проводились.

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

Средства Общества не размещены на депозитных или иных аналогичных счетах в банках и иных кредитных организациях, лицензии которых были приостановлены либо отозваны, и в случае, если было принято решение о начале процедуры банкротства либо о признании таких организаций несостоятельными (банкротами).

Аккредитивы в пользу Общества не открывались.

По состоянию на 31.12.2022 г. в составе денежных средств и денежных эквивалентов учитываются остатки денежных средств:

- на расчетных счетах организации в сумме 49 тыс. руб.
- на депозитных счетах организации в сумме 1 100 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 г. в составе денежных средств и денежных эквивалентов учитываются остатки денежных средств:

- на расчетных счетах организации в сумме 276 тыс. руб.

Существенные денежные потоки между Обществом и связанными сторонами приведены в Приложении №2.

П.4.6. Информация о прочих оборотных активах

В бухгалтерском балансе на 31.12.2023 г. отражены прочие оборотные активы в сумме 1 132 648 тыс. руб., тыс. руб., которые представляют собой:

- вложения в инвестиционные программы в сумме 325 074 тыс.руб.

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 счете 08.33.5 «Строительство объектов основных средств (по выполненным этапам незавершенных работ)», с отражением суммы аванса, подлежащего перечислению подрядчику на счете 60 ВЭ «Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)».

- затраты на содержание заказчика–застройщика, которые учитываются на счете 20 «Незавершенное производство» в сумме 62 222 тыс.руб. Незавершенное производство отражается в бухгалтерском балансе по фактически произведенным затратам.

- Предъявляемый подрядчиками налог на добавленную стоимость в отношении объектов недвижимости, которые будут переданы участникам долевого строительства, либо поставлены на баланс как товар (жилая недвижимость), а также предъявленный поставщиками налог на добавленную стоимость, относящийся к расходам на содержание заказчика-застройщика.в сумме 61 240 тыс.руб.;

- Стоимость земельного участка, подлежащая передаче дольщикам и инвесторам в сумме 684 112 тыс.руб.

В бухгалтерском балансе на 31.12.2022 г. отражены прочие оборотные активы в сумме 791 239 тыс. руб., которые представляют собой:

- Капитальные вложения в инвестиционные программы в сумме 90 594 тыс. руб.

- затраты на содержание заказчика–застройщика, которые учитываются на счете 20 «Незавершенное производство» в сумме 1 139 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), а также предъявленный

поставщиками налог на добавленную стоимость, относящийся к расходам на содержание заказчика-застройщика в сумме 15 394 тыс. руб.,

- Расходы будущих периодов (Стоимость земельного участка, подлежащая передаче дольщикам и инвесторам) - 684 112 тыс. руб.

II.4.7. Информация о капитале Общества

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

Размер уставного капитала Общества составляет 10 тыс. руб.

Уставный капитал полностью оплачен.

В 2022г, 2023 г. уставный капитал увеличен не был.

В 2023 году Уставный капитал был продан по договору купли-продажи доли б\н от 14.04.2023 между ООО «Эталон-Регионы» и ООО «Эталон-Финанс» в размере 100%.

Нераспределенная прибыль за 2023 год составляла 163 тыс. руб., а за 2022г. составила 117 тыс. руб.

II.4.8. 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 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:

Наименование показателя	Период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022г. без применения альтернативного способа ведения учета	Период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022г. с применением альтернативного способа ведения учета	Период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023г. без применения альтернативного способа ведения учета	Период с 01.01.2023г. по 31.12.2023г. с применением альтернативного способа ведения учета
Выручка				
Себестоимость продаж				
Валовая прибыль (убыток)				
Коммерческие расходы				
Управленческие расходы				
Прибыль (убыток) от продаж				
Доходы от участия в других организациях				
Проценты к получению	38	38	21	21
Проценты к уплате	-60 112	-142	-76 864	-130
Прочие доходы	191	191	258	258
Прочие расходы	-32	-32		
Прибыль (убыток) до налогообложения	-59 915	55	-76 585	149
Налог на прибыль	-33	-33	-103	-103
в том числе:				
текущий налог на прибыль				
отложенный налог на прибыль	-33	-33	-103	-103
прочее	-3	-3		
Чистая прибыль (убыток)	-59 951	19	-76 688	46

В случае если бы Общество исполнило п. 6 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), то сумма признанных процентов по договорам займа составила:

- За 2022 год – 59 970 тыс. руб.
- За 2023 год – 76 734 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023г. показатели строк 1410 «Заемные средства», 1370 «Нераспределенная прибыль (убыток)», 1180 «Отложенные налоговые активы», 1420 «Отложенные налоговые обязательства» в бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2023г. сформированы без учета задолженности по процентам по займу в размере 76 734 тыс. руб.

В составе долгосрочных обязательств представлены долгосрочные займы в сумме 1 302 938 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 г. и 31.12.2022 г. кредиты и займы отражены в бухгалтерском балансе в составе долгосрочных обязательств.

По состоянию на 31.12.2022 г. у Общества имелись:

- **Займ:**

Сумма Договора займа	1 105 000
Процентная ставка	8,45
Сумма займа, полученного на 31.12.2022	735 700
Сумма начисленных процентов на 31.12.2022	
Дата погашения	31.08.2028
Неиспользованная сумма займа по состоянию на 31.12.2022	369 300

Если бы Общество применяло п. 6 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), Сумма начисленных процентов на 31.12.2023 г. составила бы 133 553тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 г. у Общества имелись:

- **Займ:**

Сумма Договора займа	1 000 000
Процентная ставка	10,5
Сумма займа, полученного на 31.12.2023	269 284
Сумма начисленных процентов на 31.12.2023	9 264
Дата погашения	31.08.2028
Неиспользованная сумма займа по состоянию на 31.12.2023	0

Если бы Общество применяло п. 6 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), Сумма начисленных процентов на 31.12.2023 г. составила бы 9 264..тыс. руб.

- **Займ:**

Сумма Договора займа	1 105 000
Процентная ставка	8,45
Сумма займа, полученного на 31.12.2023	524
Сумма начисленных процентов на 31.12.2023	133 553
Дата погашения	31.08.2028

Неиспользованная сумма займа по состоянию на 31.12.2022	0
---	---

Если бы Общество применяло п. 6 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), Сумма начисленных процентов на 31.12.2023 г. составила бы 133 553 тыс. руб.

- **Кредит в форме невозобновляемой кредитной линии**

Сумма кредита	6 355 000
Процентная ставка	Ставка зависит от сумм денежных средств на счетах Эскроу
Сумма кредита, полученного на 31.12.2023	1 033 654
Сумма начисленных процентов на 31.12.2023	1 746
Дата погашения	31.08.2028
Неиспользованная сумма кредита по состоянию на 31.12.2023	5 321 346

Общество привлекло денежные средства в форме невозобновляемой кредитной линии в 2023г.

Если бы Общество применяло п. 6 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), Сумма начисленных процентов на 31.12.2023 г. составила бы 1 746 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022г. и 31.12.2023г. открытые аккредитивы в пользу Общества отсутствуют.

Информация о наличии и движении долгосрочных заемных обязательств приведена в табличных формах №5.

П.4.9. 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).

Показатели за 2023г.:

Условный расход по налогу на прибыль:

149 тыс. руб. x 20% = 30 тыс. руб.

Временные разницы, увеличивающие (уменьшающие) текущий налог на прибыль:

Изменение отложенного налогового актива (ОНА) составило:

Убытки текущего периода: 74 710 тыс. руб. *20%= +14 942 тыс. руб.

Незавершенное производство 9 тыс. руб.*20% = +2 тыс. руб.

Арендные обязательства 1 879 тыс. руб.*20% = +376 тыс. руб.

Основные средства -425 тыс. руб.*20%= - 85 тыс. руб.

Всего ОНА 15 235 тыс. руб.

Изменение отложенного налогового обязательства (ОНО) составило:

Проценты по полученным займам: 74 989 тыс. руб. *20%= +14 998 тыс. руб.

Основные средства : 1 386 тыс. руб.*20% =+277 тыс. руб.

Процентные обязательства 313 тыс. руб.*20%= +63 тыс. руб.

Всего ОНО 15 338 тыс. руб.

Итого текущий налог на прибыль за отчетный год: 15 235 тыс. руб. -15 338 тыс. руб.= -103 тыс. руб.

В том числе отложенный налог на прибыль: = 30 тыс. руб.

Налоги, начисленные в 2023:

Сумма земельного налога, начисленного за отчетный год, составляет 6 653 тыс. руб.

Сумма НДС, начисленного за отчетный год, составляет 51 тыс. руб.

Сумма НДФЛ, начисленного за отчетный год, составляет 469 тыс. руб.

Показатели за 2022г.:

Условный расход по налогу на прибыль:

55 тыс. руб. x 20% =11 тыс. руб.

Временные разницы, увеличивающие (уменьшающие) текущий налог на прибыль:

Изменение отложенного налогового актива (ОНА) составило:

Убытки текущего периода: 11 944 тыс. руб. *20%= +2 399 тыс. руб.

Изменение отложенного налогового обязательства (ОНО) составило:

Проценты по полученным займам: 11 961 тыс. руб. *20%= +2 392 тыс. руб.

Постоянный налоговый расход составил 4 тыс. руб.

Прочие налоговые расчеты 3 тыс. руб.

Итого текущий налог на прибыль за отчетный год: 11 тыс. руб. +2 399 тыс. руб. - 2 392 тыс. руб. + 4 тыс. руб.- 3 тыс. руб. =19 тыс. руб.

Налоги, начисленные в 2022г.:

Сумма земельного налога, начисленного за отчетный год, составляет 116 тыс. руб.

Сумма НДС, начисленного за отчетный год, составляет 32 тыс. руб.

II.4.10. 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 2022 года составила 737 103 тыс. руб.

Структура долгосрочной кредиторской задолженности:

- займы полученные – 735 700 тыс. руб.;
- прочие обязательства – 1 403 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022г. Краткосрочная кредиторская задолженность и прочие краткосрочные обязательства составляет 75 621 тыс. руб.

Структура краткосрочной кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2022г.:

- поставщики и подрядчики – 75 238 тыс. руб., в том числе:
- расчеты по налогам и сборам – 55 тыс. руб.;
- прочие обязательства – 327 тыс. руб.

Сумма кредиторской задолженности и прочих долгосрочных обязательств по состоянию на 31 декабря 2023 года составила 1 304 434 тыс. руб.

Структура долгосрочной кредиторской задолженности:

- займы полученные – 1 302 938 тыс. руб.;
- аренда – 1 496 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023г. Сумма кредиторской задолженности и прочих долгосрочных обязательств по состоянию на 31 декабря 2023 года составила 1 304 434 тыс. руб.

Структура долгосрочной кредиторской задолженности:

- займы полученные – 1 302 938 тыс. руб.;
- прочие обязательства – 1 496 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023г. Краткосрочная кредиторская задолженность и прочие краткосрочные обязательства составляет 1 052 968 тыс. руб.

Структура краткосрочной кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2023г.:

- поставщики и подрядчики – 59 538 тыс. руб., в том числе:
- расчеты по налогам и сборам – 826 тыс. руб.;
- прочая – 878 308 тыс. руб. ;

- прочие обязательства –114 296 тыс. руб.

Раскрытие информации об арендных обязательствах:

В составе показателя прочих обязательств по строкам 1450 и 1550 бухгалтерского баланса отражается стоимость арендных обязательств.

В межрасчетный период 31.12.2022г. в связи с переходом на ФСБУ 25/2018 единовременно признано право пользования активом (ППА) и обязательство по аренде по договору аренды офиса. Информация об этом договоре отражена в разделе П.4.2 «Информация об основных средствах». Суммы обязательств по аренде на начало и конец отчетного года приведена ниже в таблице:

Показатель	на 31 декабря 2023 год, тыс. руб.	На 31 декабря 2022год, тыс. руб.
Арендные обязательства (аренда помещения в номинальной стоимости с НДС до конца предполагаемого срока аренды - по 31.12.2028)	1879	2095
Всего обязательства в балансе (дисконтированная стоимость арендных обязательств до конца предполагаемого срока аренды), в том числе:	1493	1730
долгосрочные обязательства, строка 1450	1 165	1403
краткосрочные обязательства, строка 1550	328	327

В течение отчетного года по договорам аренды были начислены процентные расходы в размере 130 тыс. руб., которые отражены в Отчете о финансовых результатах по строке 2330 «Проценты к уплате».

П.4.12. 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.

В отчетном периоде доход от реализации услуг Застройщика у Общества отсутствует.

В ходе финансово-хозяйственной деятельности Общество получало прочие доходы за 2022г.:

проценты по депозитным вкладам в сумме 38 тыс. руб.

доходы от сдачи имущества в субаренду в сумме 191 тыс. руб.

Прочие расходы в отчетном периоде составили:

проценты по арендным обязательствам – 142 тыс. руб.

прочие – 32 тыс. руб.

В ходе финансово-хозяйственной деятельности Общество получало прочие доходы за 2023г. в сумме 279 тыс. руб.:

проценты по депозитным вкладам в сумме 21 тыс. руб.

доходы от сдачи имущества в субаренду в сумме 256 тыс. руб.

прочие доходы в сумме 2 тыс. руб.

Прочие расходы в отчетном периоде составили:

проценты по арендным обязательствам – 130 тыс. руб.

II.4.13. Условные обязательства.

Информация об условных обязательствах.

1. Договор залога имущественных прав № Д303 -000 В00LEU от 31.08.2023г. ПАО СБЕРБАНК (Залогодержателю) и Обществом (Залогодателем). Предметом данного

договора является передача в залог имущества, в том числе принадлежащих Обществу/возникающих в будущем у Общества имущественных прав (требования) на основании договора Генподряда № 2ГП-НС/23 от 01.09.2023г. с АО «Строительное управление 267».

Имущественные права (требования): залог имущественных прав на 100 (сто) процентов нереализованных площадей в Корпусе №2-8 в составе Объекта:

- Право (требование) на получение жилых помещений (квартир), общей площадью 33 739,30 кв. м, расположенных в строящемся объекте по адресу: Новосибирская обл., р. п. Кольцово
- Право (требование) на получение нежилых помещений(кладовая) в количестве 143 штуки, общей площадью 567,90 кв. м. расположенных в строящемся объекте по адресу: Новосибирская обл., р. п. Кольцово.
- Право (требование) на получение нежилых помещений (помещений свободного назначения) в количестве 18 штук, общей площадью 1 691,20 кв. м., расположенных в строящемся объекте по адресу: Новосибирская обл., р. п. Кольцово.
- Право (требование) на получение нежилых помещений (машино-мест) в количестве 224 штуки, общей площадью 3 062,20 кв. м. расположенных в строящемся объекте по адресу: Новосибирская обл., р. п. Кольцово.
- Право (требование) на получение от контрагента уплаченной ему Залогодателем денежной суммы и начисленных на нее процентов, а также возмещения принижённых убытков и пр.

Залогодателю Залогом предмета залога обеспечивается исполнение Обществом всех обязательств по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 000B00LEU от 31.08.2023г.

Общая залоговая стоимость предмета залога составляет 3 338 208 тыс. руб.

Договор действует до полного выполнения обязательств по основному договору.

2. Договор Залога имущественных прав № Д301_000B00LEU от 31.08.2023г. , заключен в обеспечение исполнения Обществом всех обязательств по Договору № 000B00LEU от 31.08.2023г. об открытии невозобновляемой кредитной линии , заключенные между Обществом, в качестве Заемщика, и ПАО Сбербанк, в качестве Кредитора. Выгодоприобретателем по сделке является Общество.

Предметом данного договора является передача в залог имущества, в том числе принадлежащих Обществу/возникающих в будущем у Общества имущественных

прав (требования) на основании договора Генподряда № 1ГП-НС/23 от 01.03.2023г. с АО «Строительное управление 267».

Имущественные права (требования): залог имущественных прав на 100 (сто) процентов нереализованных площадей в Корпусе №1 в составе Объекта:

- Право (требование) на получение жилых помещений (квартир), общей площадью 19 464,90 кв. м, расположенных в строящемся объекте по адресу: Новосибирская обл., р. п. Кольцово
- Право (требование) на получение нежилых помещений(кладовая) в количестве 153 штуки, общей площадью 595,50 кв. м. расположенных в строящемся объекте по адресу: Новосибирская обл., р. п. Кольцово.
- Право (требование) на получение нежилых помещений (помещений свободного назначения) в количестве 12 штук, общей площадью 1301,30 кв. м., расположенных в строящемся объекте по адресу: Новосибирская обл., р. п. Кольцово.
- Право (требование) на получение нежилых помещений (машино-мест) в количестве 99 штуки, общей площадью 1 383,1 кв. м. расположенных в строящемся объекте по адресу: Новосибирская обл., р. п. Кольцово.
- Право (требование) на получение от контрагента уплаченной ему Залогодателем денежной суммы и начисленных на нее процентов, а также возмещения приниженных убытков и пр.

Залогодателю Залогом предмета залога обеспечивается исполнение Обществом всех обязательств по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 000B00LEU от 31.08.2023г.

Общая залоговая стоимость предмета залога составляет 1 904 871 тыс. руб.

Договор действует до полного выполнения обязательств по основному договору.

3. Договор последующей ипотеки №. ДИ01_000B00LEU от 31.08.2023 с ПАО СБЕРБАНК. Предметом данного договора является передача в последующий залог принадлежащих Обществу на праве собственности объектов недвижимого имущества. Залогом предмета залога обеспечивается исполнение Обществом всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00B00LEU от 31.08.2023

Общая залоговая стоимость предмета залога составляет 809 000 000 руб.

Договор действует до полного выполнения обязательств по основному договору.

III. Информация о связанных сторонах

Общество раскрывает информацию о связанных сторонах (юридических и (или) физических лицах, способных оказывать влияние на деятельность Общества, и (или) на деятельность которых Общество способно оказывать влияние) в объеме операций, совершаемых с связанными лицами (Приложение №2).

Список связанных сторон приведен в Приложении №1

В 2023 году Общество не заключало договоров о совместной деятельности. В этой части операции со связанными сторонами не совершались.

В 2023г. Общество не заключало договоров с негосударственными пенсионными фондами. В этой части операции со связанными сторонами не совершались.

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.

IV. Вознаграждения основному управленческому персоналу.

Выплаты основному управленческому персоналу не производились. Управление организацией осуществляется – единоличным исполнительным органом - АО «Группа компаний Эталон».

V. 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	отсутствовало

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

По состоянию на 31.12.2023г. у Общества отсутствуют судебные разбирательства, которые повлекут за собой существенное уменьшение экономических выгод.

VI. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

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

VII. Информация по сегментам

Общество специализируется на массовом жилищном строительстве по кирпично-монолитной технологии в сегменте жилой недвижимости класса «комфорт». Региональный рынок – г. Новосибирск

По каждому отчётному сегменту формируются финансовые показатели отдельно от других сегментов.

Выделение данного вида деятельности также обусловлено требованиями Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» к порядку привлечения денежных средств граждан, связанному с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию.

VIII. Информация по прекращаемой деятельности

В 2023 году не выделялась часть деятельности организации (такая как операционный или географический сегмент, его часть либо совокупность сегментов) по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности, по которой бы принималось решение о ее прекращении.

IX. Информация о рисках

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

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

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

Общество оценивает влияние валютного риска, исходя из следующих факторов:

- Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации и не участвует в операциях, связанных с экспортом (импортом) товаров, работ, услуг;
- валютные обязательства в составе кредитного портфеля Общества, по состоянию на 31.12.2023г. отсутствуют;
- Общество оценивает влияние риска роста процентных ставок по договорам займа исходя из следующих факторов.

Все договоры займа на 31.12.2023 заключены с АО Эталон-Финанс являющимся учредителем общества со 100 владением, все процентные ставки установлены на дату заключения договора.

В 2023 году Общество заключило соглашение об уступке права требования от 01.07.2023 по договору займа ВГФ-НОВ-2021 от 15.09.2021 с ООО «Эталон-Регионы» в пользу АО «Эталон-Финанс» процентная ставка 10,5%

Также общество заключило договор займа ЭФ-НОВ-1/2023 от 18.04.2023 процентная ставка 10,5%

В 2023 году у обществом были привлечены кредитные средства банка.

Договор 000B00LEU от 31.08.2023 с ПАО Сбербанк ставка установлена банком.

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 де-

нежных средств населения.

Общество оценивает влияние инфляционного риска как умеренное по следующим причинам:

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

- Общество обладает следующими элементами контроля за формированием себестоимости продукции:

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

- Политика Общества в отношении приобретения сырья и материалов регламентируется процедурой тендеров, что позволяет выбирать поставщиков, предлагающих наиболее выгодные условия поставок, экономить на удельной стоимости в результате больших 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 так же введенные санкции, Общество оценивает как не способные оказать влияние на достоверность показателей отчетности за 2023 год.

19 февраля 2024года

Уполномоченный представитель
по доверенности №78 АВ 0864041 от 03.09.2024г.



Бородин Ю.А.

Раскрытие информации о связанных сторонах

Перечень лиц, принадлежащих 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 «Группа компаний «Эталон»	1027807571175	Лицо осуществляет функции единоличного исполнительного органа общества Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
2	Акционерное общество «Эталон-Финанс»	1047796714646	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество Лицо имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие доли общества	25.08.2021 21.04.2023	100,0
3	Щербина Геннадий Филиппович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	28.12.2021	-
4	Акционерное общество «Эталон ЛенСпецСМУ»	1027801544308	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
5	Акционерное общество «Новатор»	1027807570383	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
6	Гаринов Артур Гумарович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	29.04.2022	-
7	Акционерное общество «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	1027807570504	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
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	25.08.2021	-

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	25.08.2021	-
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	25.08.2021	-
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	25.08.2021	-
16	Пилипенко Борис Анатольевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
17	Общество с ограниченной ответственностью «ЛенСпецСМУ-Комфорт»	1057812514187	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
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	25.08.2021	-
20	Дюмин Антон Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	09.11.2021	-
21	Акционерное общество «Сервис-Недвижимость»	1077847491127	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
22	Дюмин Николай Иванович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
23	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Эталон»	1109847027520	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
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	25.08.2021	-
26	Харитонов Олег Владимирович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	13.10.2023	-
27	Акционерное общество «Затонское»	1035004473426	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
28	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонПроект»	1147847233907	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
29	Журихин Алексей Иванович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	02.11.2021	-
30	Общество с ограниченной ответственностью «ЛСС-строй»	1037804067091	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
31	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Инвест»	1115024004413	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
32	Общество с ограниченной ответственностью «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон»	1115024007009	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
33	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Прогресс»	1135024001804	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
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	25.08.2021	-
36	Общество с ограниченной ответственностью «Нева-Инвест»	1097847078581	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
37	Общество с ограниченной ответственностью «Волна-Инвест»	1097847078152	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
38	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Пушкин»	1117847434198	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
39	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонАктив»	1157847008219	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
40	Довженко Вадим Викторович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
41	Общество с ограниченной ответственностью «Научно-технический центр «Эталон»	1127847405971	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-

42	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонПромстрой»	1167847280006	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
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	25.08.2021	-
45	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дмитровская»	1167746414736	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
46	Общество с ограниченной ответственностью «Золотая звезда»	1145024004564	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
47	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Комплект»	1027739206131	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
48	Общество с ограниченной ответственностью «Тёплый дом»	1109847046572	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
49	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Летниковская»	1145024005763	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
50	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Девелопмент»	1187847273360	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
51	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан»	1027700359587	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
52	Общество с ограниченной ответственностью «Всеволожский»	5137746199730	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
53	Общество с ограниченной ответственностью «Даев»	5137746199762	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
54	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатино-1»	5137746199784	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
55	Общество с ограниченной ответственностью «Рогожский»	5137746202875	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
56	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатино-2»	5137746202886	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
57	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонСтрой Урал»	1147746009542	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
58	Общество с ограниченной ответственностью «Зеленодольская 41»	1157746778870	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-

59	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Измайловское 20»	1157746778837	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
60	Общество с ограниченной ответственностью «Мичуринский 10»	1157746778925	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
61	Общество с ограниченной ответственностью «Нагатинская 4»	1157746778859	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
62	Общество с ограниченной ответственностью «Усиевича 10»	1157746778980	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
63	Акционерное общество «Лобачевского 120»	1147746772997	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
64	Общество с ограниченной ответственностью «Зорге 3»	1177746625957	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
65	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Фотиевой 5»	1177746625825	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
66	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Большая Черкизовская Плюс»	1167746750126	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
67	Общество с ограниченной ответственностью «Красногвардейский Плюс»	1167746750896	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
68	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Ломоносовский Плюс»	1167746750115	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
69	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор»	1037725042794	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
70	Etalon Group PLC (Эталон Груп ПИЭЛСИ)	HE 368052	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
71	TINCTORIA HOLDINGS LIMITED (ТИНКТОРИА ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД)	HE 248293	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
72	Общество с ограниченной ответственностью «РАЗВИТИЕ»	1157746994822	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
73	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Галактика»	1197847160609	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
74	Ермишкин Андрей Михайлович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	22.11.2022	-
75	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон»	1207800011308	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
76	Общество с ограниченной ответственностью	1147748024170	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-

	«Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ»				
77	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон Инновации»	1207800144144	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
78	Общество с ограниченной ответственностью «ДАЙКАР»	1027739839896	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
79	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон в Московском»	1217800073182	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
80	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Омск»	1215500012452	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
81	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Регионы»	1217700337205	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
82	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон на Петроградской»	1217800111220	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
83	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон Безопасность»	1217800122682	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.08.2021	-
84	Конев Владимир Анатольевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	10.02.2023	-
85	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон на Охте»	1217800147806	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	24.09.2021	-
86	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Нижнекамск»	1211600062850	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	28.09.2021	-
87	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон в Шушарах»	1217800167309	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	27.10.2021	-
88	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Екатеринбург»	1217800171137	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	03.11.2021	-
89	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Огородный 8»	1217700604340	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	10.12.2021	-
90	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Страна-Эталон»	1217200016197	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	28.01.2022	-

91	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Отрадное»	1227700055857	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	08.02.2022	-
92	Гусев Юрий Алексеевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	18.08.2023	-
93	Общество с ограниченной ответственностью «Октябрьская»	1227700154142	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	21.03.2022	-
94	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Октябрьский»	1217700400719	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.04.2022	-
95	Дукова Александра Евгеньевна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	25.04.2022	-
96	ETLN Russia Oy	2150894-6	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
97	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕММИНКЯЙНЕН СТРОЙ»	1037828041844	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
98	ETLN Salym Development Oy	1591096-3	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
99	Акционерное общество «Эталон Перспектива»	1057810048350	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
100	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Новоорловский»	1196658023957	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
101	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Велламо»	1207800079827	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
102	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Илона»	1207800079816	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
103	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Аксели»	1207800132760	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
104	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Грин»	1207800059752	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2022	-
105	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Квартал Сюита»	1201600035988	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	-
128	Пономарев Игорь Владимирович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	21.06.2023	-
129	Васенев Виктор Юрьевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	28.07.2022	-
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	1156658005041	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	29.07.2022	-

	«Управляющая компания «Солнечный»				
140	Общество с ограниченной ответственностью «Технология парковки»	1156658069633	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	29.07.2022	-
141	Чубарова Зиля 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	Кацесев 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	-

Уполномоченное лицо
По доверенности

19 февраля 2024



Бородин Ю.А.

Приложение №2

Операции между Обществом и его связанными сторонами и информация о денежных потоках между связанными сторонами за 2023г.

Общество выступает в качестве покупателя товаров, работ, услуг (тыс. руб.)

Контрагент	2023 год Сумма с НДС	2022 год Сумма с НДС	Характер товаров, работ, услуг
ГК ЭТАЛОН ООО	55 778	20	Услуги по управлению
ЭТАЛОН ПРОЕКТ ООО	129 395	92 333	Услуги проектных, изыскательских и других специализированных организаций
СУ-267 АО	117 659	0	СМР
НПЦ Эталон ООО	140	0	Проектная документация
УПТК Эталон АО	2 416	0	Приобретение ОС
ИТОГО	305 928	92 353	

Общество выступает в качестве продавца товаров, работ, услуг (тыс. руб.)

Контрагент	2023 год Сумма с НДС	2022 год Сумма с НДС	Характер товаров, работ, услуг
ГК ЭТАЛОН ООО	139	40	Сдача в субаренду помещений
СУ-267 АО	49	0	Сдача в субаренду помещений
ИТОГО	188	40	

Общество выступает Заемщиком, тыс. руб.

Контрагент	2023 год	2022 год	Характер операций
ЭТАЛОН-РЕГИОНЫ ООО	86 800	35 200	Поступление займов
ЭТАЛОН-РЕГИОНЫ ООО	822 500	0	Возврат займов
ЭТАЛОН-ФИНАНС АО	1 208 835	0	Поступление займов
ЭТАЛОН-ФИНАНС АО	939 551		Возврат займов
ЭТАЛОН-РЕГИОНЫ ООО	0	59 970	Начисление % по займам (забалансовый учет)
ЭТАЛОН-РЕГИОНЫ ООО	0	0	Выплата % по займам

Информация о денежных потоках со связанными сторонами, тыс. руб.

	2023 год	2022 год
Денежные потоки от текущих операций		
ГК ЭТАЛОН ООО	41 418	20
ЭТАЛОН ПРОЕКТ ООО	241 407	24 208
СУ-267 АО	220 245	
Платежи - всего	503 070	24 228
Денежные потоки от текущих операций		
ГК ЭТАЛОН ООО	114	14
СУ-267 АО	40	0
НТЦ Эталон ООО	140	0
УПТК Эталон АО	2 416	0
Денежные потоки от финансовых операций		
Займы полученные		
ЭТАЛОН-РЕГИОНЫ ООО	86 800	35 200
ЭТАЛОН-ФИНАНС АО	386 335	0
Поступления - всего	475 845	35 214
Займы погашенные		
ЭТАЛОН-ФИНАНС АО	939 551	0

Сумма кредиторской задолженности связанным сторонам, тыс. руб:

Наименование контрагента	Сальдо на 31.12.2023	Сальдо на 31.12.2022	Примечание
ГК ЭТАЛОН ООО	14 364	5	
ЭТАЛОН ПРОЕКТ ООО	0	68 124	
ЭТАЛОН-РЕГИОНЫ ООО	0	803 529	Кредиты и % по кредитам, учтенные на забалансовом счете
ЭТАЛОН-ФИНАНС АО	269 284		
ИТОГО	283 648	871 658	

Сумма Дебиторской задолженности связанным сторонам, тыс. руб:

Наименование контрагента	Сальдо на 31.12.2023	Сальдо на 31.12.2022
ГК ЭТАЛОН ООО	51	26
ЭТАЛОНПРОЕКТ ООО	43 887	0
СУ-267 АО	102 595	0
ИТОГО	146 524	26

Уполномоченное лицо
По доверенности

19 февраля 2024



Бороздин Ю.А.

В настоящем документе прошито 65
(шестьдесят пять) листа (ов), в
том числе пронумеровано 65
листа (ов)





АУДИТОРСКАЯ
КОМПАНИЯ

ИНСТИТУТ
ПРОБЛЕМ
ПРЕДПРИИМАТЕЛЬСТВА

www.ipp.spb.ru