Аудиторское заключение
независимого аудитора

Участникам ООО «Специализированный застройщик «Группа компаний «Эфес»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Группа компаний «Эфес» (ОГРН 1116670008685), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Группа компаний «Эфес» 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 участников 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.

Участники 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 участниками 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.

Умнова Полина Викторовна
Директор аудиторской организации,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006087165)

Аудиторская организация
Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Финансовый сервис»,
620028, Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Татищева, д.58 к.48,
ОРНЗ 11206046946

«12» апреля 2024 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРУППА КОМПАНИЙ "ЭФЕС"**	по ОКПО	91384437		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	6670333528		
Вид экономической деятельности **Покупка и продажа собственного недвижимого имущества**	по ОКВЭД 2	68.10		
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)
620078, Свердловская обл, Екатеринбург г, Педагогическая ул, дом 5, корпус А, офис 14

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту [X] ДА [ ] НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	
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	-	-	-
	Основные средства	1150	1 298	1 557	3 973
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 064 188	517 622	353 700
	Итого по разделу I	1100	1 065 485	519 179	357 673
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	8 878	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	600 549	150 402	6 665
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	88 936	363 220	235 919
	Прочие оборотные активы	1260	1 546	889	214 189
	Итого по разделу II	1200	691 030	523 389	456 773
	БАЛАНС	1600	1 756 515	1 042 568	814 446

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	97 510	97 510	97 510
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	56 550	71 138	145 702
	Итого по разделу III	1300	154 060	168 648	243 212
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	730 530	635 565	407 927
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	65 034	56 329	23 680
	Итого по разделу IV	1400	795 564	691 894	431 607
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	8 213	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	224 443	106 807	132 940
	Доходы будущих периодов	1530	574 171	75 155	6 476
	Оценочные обязательства	1540	64	64	211
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	806 892	182 026	139 627
	БАЛАНС	1700	1 756 515	1 042 568	814 446

Руководитель _____ **Сотрихина Наталья Викторовна**
(подпись) (расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2023 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРУППА КОМПАНИЙ "ЭФЕС"**	по ОКПО	91384437		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	6670333528		
Вид экономической деятельности **Покупка и продажа собственного недвижимого имущества**	по ОКВЭД 2	68.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью** / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	5 935	215 669
	Себестоимость продаж	2120	(9 222)	(230 736)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(3 287)	(15 067)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(3 349)	(4 189)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(6 636)	(19 256)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2	5 850
	Проценты к уплате	2330	-	(44)
	Прочие доходы	2340	204	2 321
	Прочие расходы	2350	(8 158)	(63 435)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(14 588)	(74 564)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(14 588)	(74 564)

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	(14 588)	(74 564)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ **Сотрихина Наталья Викторовна**
(подпись) (расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2023 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710004		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация: **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРУППА КОМПАНИЙ "ЭФЕС"**	по ОКПО	91384437		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	6670333528		
Вид экономической деятельности: **Покупка и продажа собственного недвижимого имущества**	по ОКВЭД 2	68.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности: **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей.	по ОКЕИ	384		

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	97 510	-	-	-	145 702	243 212
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе: чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(74 564)	(74 564)
в том числе: убыток	3221	X	X	X	X	(74 564)	(74 564)
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	-	-

Форма 0710004 с.2

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	97 510	-	-	-	71 138	168 648
За 2023 г. Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе: чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
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	-	-	-	-	(14 588)	(14 588)
в том числе: убыток	3321	X	X	X	X	(14 588)	(14 588)
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	97 510	-	-	-	56 550	154 060

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	154 060	168 648	243 212

Руководитель _____ Сотрихина Наталья Викторовна
(подпись) (расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

Отчет о движении денежных средств

за Январь - Декабрь 2023 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710005		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРУППА КОМПАНИЙ "ЭФЕС"**	по ОКПО	91384437		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	6670333528		
Вид экономической деятельности **Покупка и продажа собственного недвижимого имущества**	по ОКВЭД 2	68.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью** / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	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	58 722	168 542
в том числе: от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	53 598	141 899
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	5 124	26 643
Платежи - всего	4120	(29 321)	(48 663)
в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(22 020)	(13 337)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 278)	(499)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(6 023)	(34 827)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	29 401	119 879
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	4 255	1 082 309
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	-	-
прочие поступления	4219	4 255	1 082 309
Платежи - всего	4220	(402 904)	(1 098 376)
в том числе: в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	(402 904)	(1 098 376)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(398 649)	(16 067)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	94 964	495 399
в том числе: получение кредитов и займов	4311	94 964	495 399
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	-	(261 910)
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	-	(261 910)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	94 964	233 489
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(274 284)	337 301
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	363 220	25 919
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	88 936	363 220
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель _____ **Сотрихина Наталья Викторовна**
(подпись) (расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

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

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

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

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
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	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
						Выбыло				
			первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанная на расходы за период	первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

Руководитель _____ Сотрихина Наталья Викторовна
(подпись) (расшифровка подписи)

12 марта 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	
						Выбыло объектов				Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	2 215	(658)	-	-	-	(260)	-	-	-	2 215	(918)
	5210	за 2022г.	7 233	(3 260)	-	(5 018)	3 152	(550)	-	-	-	2 215	(658)
в том числе: Сооружения	5201	за 2023г.	2 215	(658)	-	-	-	(260)	-	-	-	2 215	(918)
	5211	за 2022г.	7 233	(3 260)	-	(5 018)	3 152	(550)	-	-	-	2 215	(658)
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.	414 635	537 803	(60 576)	-	891 862
	5250	за 2022г.	440 214	713 403	(684 769)	-	468 848
в том числе:	5241	за 2023г.	414 635	537 803	(60 576)	-	891 862
	5251	за 2022г.	440 214	713 403	(684 769)	-	468 848

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
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 _____ Сотрихина Наталья Викторовна
(подпись) (расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

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

3.2. Иное использование финансовых вложений

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

Руководитель _____ Сотрихина Наталья Викторовна
(подпись) (расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
							выбыло						
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2023г.	8 878	-	8 878	3 824	(12 702)	-	-	X	-	-	-
	5420	за 2022г.	463	-	463	243 825	(235 410)	-	-	X	8 878	-	8 878
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	254	(254)	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2022г.	463	-	463	417	(879)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	8 878	-	8 878	-	(8 878)	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	239 156	(230 278)	-	-	-	8 878	-	8 878
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	3 570	(3 570)	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	4 252	(4 252)	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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:	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:	5446	-	-	-

Руководитель _____ Сотрихина Наталья Викторовна
(подпись) (расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

22

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
					поступление		выбыло							
			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	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	150 402	-	520 716	-	(70 569)	-	-	-	-	-	600 549	-
	5530	за 2022г.	6 665	-	146 147	-	(2 411)	-	-	-	-	-	150 402	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	75 195	-	-	-	(48 898)	-	-	-	-	-	26 297	-
	5531	за 2022г.	-	-	75 195	-	-	-	-	-	-	-	75 195	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2023г.	75 207	-	520 716	-	(21 671)	-	-	-	-	-	574 252	-
	5533	за 2022г.	6 665	-	70 953	-	(2 411)	-	-	-	-	-	75 207	-
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2023г.	150 402	-	520 716	-	(70 569)	-	-	X	-	-	600 549	-
	5520	за 2022г.	6 665	-	146 147	-	(2 411)	-	-	X	-	-	150 402	-

23

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							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосроч-ную задолжен-ность	перевод из дебитор-ской в кре-диторскую задолжен-ность	перевод из кредитор-ской в де-биторскую задолжен-ность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше-ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	691 894	103 669	-	-	-	-	-	-	795 564
	5571	за 2022г.	431 607	455 217	-	(194 930)	-	-	-	-	691 894
в том числе: кредиты	5552	за 2023г.	400 888	35 114	-	-	-	-	-	-	436 003
	5572	за 2022г.	-	400 888	-	-	-	-	-	-	400 888
займы	5553	за 2023г.	234 677	59 850	-	-	-	-	-	-	294 527
	5573	за 2022г.	-	234 677	-	-	-	-	-	-	234 677
прочая	5554	за 2023г.	56 329	8 705	-	-	-	-	-	-	65 034
	5574	за 2022г.	23 680	54 329	-	(21 680)	-	-	-	-	56 329
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	106 807	181 919	8 251	(64 321)	-	-	-	-	232 656
	5580	за 2022г.	132 940	76 260	57	(102 449)	-	-	-	-	106 807
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	105 866	181 877	-	(64 135)	-	-	-	-	223 608
	5581	за 2022г.	132 479	75 836	-	(102 449)	-	-	-	-	105 866
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	762	42	38	(176)	-	-	-	-	666
	5583	за 2022г.	281	424	57	-	-	-	-	-	762
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	8 213	-	-	-	-	-	8 213
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	179	1	-	(10)	-	-	-	-	170
	5586	за 2022г.	179	-	-	-	-	-	-	-	179
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	798 701	285 588	8 251	(64 321)	-	X	-	-	1 028 220
	5570	за 2022г.	564 547	531 477	57	(297 379)	-	X	-	-	798 701

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 _____ Сотрихина Наталья Викторовна
(подпись) (расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	6	159
Расходы на оплату труда	5620	895	570
Отчисления на социальные нужды	5630	266	178
Амортизация	5640	260	550
Прочие затраты	5650	1 922	2 796
Итого по элементам	5660	3 349	4 253
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	3 349	4 253

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

Руководитель _____ Сотрихина Наталья Викторовна

(подпись) (расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

26

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	64	-	-	-	64

Руководитель _____ Сотрихина Наталья Викторовна
(подпись) (расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	504 005	3	772
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	2 791 671	-	-
в том числе:	5811	-	-	-

Руководитель _____ (подпись) Сотрихина Наталья Викторовна (расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

9. Государственная помощь

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

Руководитель _____ Сотрихина Наталья Викторовна

(подпись) (расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах
ООО Специализированный Застройщик Группа Компаний «Эфес»
за 2023 год

Данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности **ООО Специализированный Застройщик Группа Компаний «Эфес»** (далее - общество) за 2022 год.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована согласно правилам составления бухгалтерской отчетности, действующим в Российской Федерации на основе требований Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

Бухгалтерская отчетность подготовлена руководством Общества исходя из допущения о том, что Общество будет непрерывно продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем и у руководства Общества отсутствует намерение ликвидировать Общество или прекратить его деятельность.

Учетная политика Общества сформирована из допущений, предусмотренных п. 5 Положение по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008).

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5 процентов.

В соответствии с приказом Минфина России от 02.07.2010г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (далее - пояснения) оформлены в табличной и текстовой форме.

Основные сведения об обществе:

Полное наименование предприятия	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Группа Компаний "ЭФЕС"
Сокращенное наименование предприятия	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГК "ЭФЕС"
Организационно-правовая форма предприятия	Общество с ограниченной ответственностью
ОГРН	1116670008685
ИНН	6670333528
КПП	667001001
Информация о структурных подразделениях	нет
Юридический адрес предприятия	620078 г.Екатеринбург, ул.Педагогическая, 5А, оф.14
Фактический адрес предприятия	620078 г.Екатеринбург, ул.Педагогическая, 5А, оф.14
Должность, Ф.И.О. руководителя	Директор Сотрихина Наталья Викторовна
Номер и дата свидетельства о государственной регистрации	66 №006930073 от 29.03.2011
Основные характеристики видов деятельности	68.1 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
Средняя численность работающих за 2023 год (чел.)	1 чел.
Контрольный орган общества	Ревизионная комиссия

Филиалы и представительства	нет

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

Ведение бухгалтерского и налогового учета возложено на главного бухгалтера.

Общество самостоятельно определяют детализацию показателей по статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах.

Функциональной валютой общества является российский рубль. Все стоимостные показатели в таблицах представлены в тысячах рублей.

Отрицательные показатели приведены в круглых скобках.

УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА

Учетная политика акционерного общества утверждена приказом директора от 31 марта 2011г и разработана согласно ст.8 Федерального закона от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положению по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденному приказом Министерства финансов Российской Федерации от 06.10.2008 № 106н.

При формировании положений учетной политики обществом, согласно п. 4 ПБУ 1/2008, утверждены:

- рабочий план счетов бухгалтерского учета, содержащий синтетические и аналитические счета, необходимые для ведения бухгалтерского учета в соответствии с требованиями своевременности и полноты учета и отчетности;
- формы первичных учетных документов, регистров бухгалтерского и налогового учета, а также документов для внутренней бухгалтерской отчетности.

Учетная политика раскрывает основные понятия и принципы ведения бухгалтерского учета общества в соответствии с порядком, изложенным в ПБУ 1/2008. Принятая обществом учетная политика применяется последовательно в соответствии с требованиями ПБУ 1/2008.

Основополагающими принципами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с принятой учетной политикой являются:

1) ***принцип начисления*** - согласно этому принципу, результаты операций и прочих событий признаются, когда они возникают, а не при получении или выплате денежных средств или их эквивалентов, и отражаются в учетных записях и включаются в бухгалтерскую (финансовую) отчетность тех периодов, к которым они относятся;

2) ***непрерывность деятельности*** – бухгалтерская (финансовая) отчетность подготавливается на основе допущения, что предприятие функционирует непрерывно и будет вести операции в обозримом будущем, нет ни намерения, ни необходимости в ликвидации или в существенном сокращении масштабов деятельности;

3) ***понятность*** - основным качеством информации, предоставляемой в бухгалтерской (финансовой) отчетности, является то, что она легко понятна пользователям;

4) ***уместность*** - чтобы быть полезной, информация должна быть уместной для потребностей пользователей при принятии решений. Информация обладает качеством уместности, когда она влияет на экономические решения пользователей, помогая им оценивать прошлые, настоящие или будущие события, или подтверждая, или корректируя их прошлые оценки;

5) ***существенность*** - информация считается существенной, если ее пропуск или искажение могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принятые на основании бухгалтерской (финансовой) отчетности;

6) ***надежность*** - информация обладает качеством надежности, когда она свободна от существенных ошибок и пристрастности, и пользователи могут положиться на нее, как представляющую правдиво то, что она либо имеет целью представлять, либо от нее обоснованно ожидается, что она будет представлять;

7) ***сопоставимость*** - измерение и отражение финансовых результатов аналогичных операций и других событий должны осуществляться последовательно для всего предприятия на протяжении его существования и последовательно для разных организаций.

Признанию в бухгалтерской (финансовой) отчетности подлежат те элементы, которые отвечает критериям признания.

Критерии признания:

- существует вероятность получения или уменьшения будущих экономических выгод, связанных с объектом, отвечающим определению элемента;
- объект имеет стоимость или оценку, которая может быть надежно определена.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, и активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости (обесценение), а также оценочных обязательств, которые отражаются в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству (чаще всего – в величине, необходимой непосредственно для исполнения (погашения) обязательства по состоянию на отчетную дату).

Хозяйственных операций, а также остатков активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, в отчетном периоде не было.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженности, включая задолженность по кредитам и займам, а также оценочные обязательства, отнесены к краткосрочным (оборотным), если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

В течение 2023 года общество осуществляло ведение бухгалтерского учета и формирование бухгалтерской (финансовой) отчетности с соблюдением положений учетной политики.

Учетной политикой для целей бухгалтерского учета на 2023г. определены следующие основные методы и правила ведения учета:

- метод начисления амортизации по всем объектам основных средств – линейный;
- метод оценки выбытия запасов – по средней стоимости;
- метод признания доходов и расходов – метод начисления;
- управленческие расходы признаются в отчете о финансовых результатах для целей определения финансового результата полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Иные существенные положения учетной политики по основным статьям отчетности описаны в разделах ниже.

СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.2008 № 48н, связанными сторонами являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние.

Перечень связанных сторон, в том числе аффилированных лиц на 31.12.2023г.:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (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 АО, %	Доля принадлежащих аффилированному лицу обыкновенных акций АО, %
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**
	Белоусова Анастасия Анатольевна	Г.Екатеринбург	ст. 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 г. № 948-1	10.05.2018	72,2	-
1	ООО СЗ РК Эфес	Г.Екатеринбург	ст. 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 г. № 948-1	09.06.2018	59,97	-
2	ООО СЗ СК Эфес	Г.Екатеринбург ул.Чкалова,124 оф.21пом.27	ст. 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 г. № 948-1	28.12.2018	76	-

Операции с лицами, указанными выше Общество в 2023г. осуществляло с Белоусовой А.А Имеется долгосрочная кредиторская задолженность по договору купли-продажи земельных участков на сумму 28 140 тыс.рублей. Имеется дебиторская задолженность по договору долевого участия в строительстве на сумму 4500 тыс.руб.

Конечным Бенефициарным владельцем ООО СЗ ГК «Эфес» признается Белоусова Анастасия Анатольевна (72,2%), (пп.2 п.1 ст.7 закона №115-ФЗ).

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых обществом основному управленческому персоналу.

К ключевому управленческому персоналу Общество относит директора Общества.

В течение 2023, 2022 и 2021 годов общество выплатило следующие вознаграждения основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:

	2023г.	2022г.	2021г.
Краткосрочные вознаграждения			
- оплата труда, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи, отпуск, лечение, медицинское обслуживание, коммунальные услуги и т.п.	1162,4	820,5	727,4
Долгосрочные вознаграждения			
- вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи организации по договорам добровольного страхования, договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности;	-	-	-

- вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе;	-	-	-
- иные долгосрочные вознаграждения.	-	-	-

Иные выплаты управленческому персоналу в 2023 году не начислялись и не выплачивались. Начисленные налоги и взносы с вознаграждения управленческого персонала общества составили за 2023год – 391,2тыс. руб. (за 2022 год – 321,6 тыс. руб.).

Вознаграждения долгосрочного характера ключевому управленческому персоналу не выплачивались. Займы ключевому управленческому персоналу не предоставлялись.

В 2022г. Общество не начисляло и не выплачивало дивиденды.

НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве нематериальных активов Общества руководствуется Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» (ПБУ 14/2007), утвержденным приказом Минфина России от 27.12.2007 № 153н.

Первоначальной стоимостью нематериального актива признается сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности, уплаченная или начисленная при приобретении, создании актива и обеспечении условий для использования актива в запланированных целях.

Переоценка нематериальных активов не производится.

Амортизация по нематериальным активам начисляется линейным способом, исходя из срока их полезного использования.

По строке 1110 «Нематериальные активы» бухгалтерского баланса отражены следующие виды нематериальных активов:

Вид нематериальных активов	**На 31.12.2023**	**На 31.12.2022**	**На 31.12.2021**
	-	-	-
Прочие	-	-	-
Итого	-	-	-

Общество не имеет нематериальных активов с неопределенным сроком полезного использования.

Сроки полезного использования и способы амортизации нематериальных активов проверяются в конце каждого финансового года и, при необходимости, корректируются. Все корректировки отражаются на перспективной основе как изменения в оценочных значениях. В отчетном году сроки полезного использования и способ начисления амортизации нематериальных активов не изменялись по сравнению с предыдущим отчетным периодом.

Амортизация нематериальных активов:

Группа нематериальных активов	**На 31.12.2023**	**На 31.12.2022**	**На 31.12.2021**
	-	-	-
Прочие	-	-	-
Итого	-	-	-

Информация о наличии и движении нематериальных активов, первоначальной стоимости нематериальных активов, созданных Обществом, нематериальных активов с полностью погашенной стоимостью, а также о незаконченных операциях по приобретению нематериальных активов раскрыта в п.1 табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с ФСБУ 6/2020. Активы со сроком полезного использования более 12 месяцев и стоимостью не более 100 тыс.руб. не учитываются в качестве основных средств и признаются расходами периода, в котором были понесены.

Объекты основных средств, приобретенные за плату, принимаются к бухгалтерскому учету по стоимости, равной сумме расходов на их приобретение и доведение до состояния, пригодного к использованию.

Переоценка основных средств не производится.

Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом по нормам, исчисленным исходя из срока их полезного использования. Срок полезного использования объектов основных средств устанавливается в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 № 1.

По строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса отражены следующие виды основных средств:

№	Группа основных средств	Период	На начало года	Поступление	Увеличение стоимости	Выбытие	Уменьшение стоимости	На конец года
1	Здания и сооружения	**2023**	1557			(260)		1297
		2022	3973	-	-	(1866)	(550)	1557
2	Машины и оборудования	**2022**	-	-	-	-	-	-
		2021	-	-	-	-	-	-
3	Прочие	**2022**	-	-	-	-	-	-
		2021	-	-	-	-	-	-
	Итого	**2023**	1557			(260)		1297
		2022	3973	-	-	(1866)	(550)	1557

Амортизация основных средств:

№	Группа основных средств	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
1	Здания и сооружения	918	658	3260
2	Машины и оборудования	-	-	-
3	Прочие	-	-	-
	Итого	**918**	**658**	**3260**

Принятые Обществом сроки полезного использования основных средств:

Группа основных средств	Срок полезного использования
Здания и сооружения	От 20 лет и свыше 30 лет
Машины и оборудование	От 3 лет до 20 лет
Транспортные средства	От 5 лет до 10 лет
Прочие	От 2 лет до 15 лет

Основных средств, стоимость которых не погашается, нет.

Основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, в отчетном периоде нет.

Объектов недвижимости, принятых в эксплуатацию и фактически используемых, находящихся в процессе государственной регистрации, нет.

Расходы на приобретение основных средств учитываются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы». Аналитический учет по счету 08 «Вложения во внеоборотные активы» (в части расходов на приобретение ОС) ведется по видам затрат, связанных с приобретением и сооружением основных средств.

Затраты на обслуживание, эксплуатацию и ремонты основных средств списываются на затраты периода по мере их возникновения.

Информация о наличии и движении основных средств, ином использовании основных средств, незавершенных капитальных вложениях, изменении стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации, раскрыта в п.2 табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

В составе прочих внеоборотных активов по строке **«1190»** отражена стоимость строительства многоквартирных домов, в ходе которого предприятие выступает застройщиком. Объекты строительства предназначены для последующей передачи участникам долевого строительства. Стоимость объектов строительства составила (тыс.руб.):

Объект строительства	**на 31.12.2023**	**на 31.12.2022**	**на 31.12.2021**
Джамбула 1оч.	403985	126852	-
Техническая маг.2 оч	-	2950	
Техническая 3 очередь	-	-	-
Техническая 4 очередь	15	15	15
Техническая 5очередь	183700	6053	-
Техническая 8 очередь	2000	2000	2000
Итого:	**589700**	**137871**	**2015**

Авансы выданные в связи с созданием объектов строительства	на 31.12.23	На 31.12.22	На 31.12.21
Итого:	**76624**	**38370**	**5625**

Земельные участки под строительство объектов	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Итого:	**302162**	**276764**	**262627**

Объекты недвижимости на зем. участках под строительство объектов	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Итого:	**63046**	**54213**	**52556**

Перспективные объекты строительства (Техническая)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Итого	**32441**	**10404**	**30879**

ТМЦ	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Итого	**214**	**-**	**-**

СТРОКА «1190»	**на 31.12.23**	**На 31.12.22**	**На 31.12.21**
ИТОГО:	**1064188**	**517622**	**353700**

Планируемые сроки сдачи объектов:

Объект строительства	**Стоимость на 31.12.23**	**Планируемый срок сдачи**
Джамбула 1оч.	403985	2 квартал 2024г
Техническая магазин 2 оч.	7845	Срок не определен
Техническая 4 оч.	1894	Срок не определен
Техническая 5 оч.	183700	Срок 1 квартал 2025г
Техническая 6 оч.	18517	Срок не определен
Техническая 7 оч	322	Срок не определен
Техническая 8 оч.	2816	Срок не определен
Техническая 9 оч.	618	Срок не определен
Техническая СОШ	1020	Срок не определен
Техническая 17 оч.	485	Срок не определен

ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

В составе прочих оборотных активов по строке **«1260»** отражена стоимость введенных в эксплуатацию объектов строительства, Стоимость объектов строительства составила (тыс.руб.):

Объект строительства	**на 31.12.23**	**на 31.12.22**	**на 31.12.2021**
Техническая 1очередь	-		2288
Техническая 2 очередь	-		3490
Техническая 3 очередь	-		169794
Итого:			**175572**
Авансы выданные в связи с вводом в эксплуатацию объектов строительства	на 31.12.23	На 31.12.22	На 31.12.21
Итого:	**970**	**705**	**38154**

Расходы будущих периодов.	**31.12.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Итого:	**576**	**184**	**-**

СТРОКА «1260»	**на 31.12.23**	**На 31.12.22**	**На 31.12.21**
ИТОГО:	**1546**	**889**	**214189**

ЗАПАСЫ

Бухгалтерский учет запасов осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учет «Запасы» (ФСБУ 5/2019), утвержденным приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н.

Материальные ценности, предназначенные для управленческих нужд, признаются в составе запасов.

Запасы учитываются по фактической себестоимости, а отражаются в бухгалтерской отчетности по наименьшей из следующих величин:

- фактическая себестоимость запасов;
- чистая стоимость продажи запасов.

В случае, если чистая стоимость продажи ниже фактической себестоимости запасов, в бухгалтерском учете признается резерв под обесценение запасов в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи.

При отпуске запасов в производство, списании запасов и в иных случаях выбытия, себестоимость запасов рассчитывается по средней стоимости.

Фактической себестоимостью запасов, выявленных в результате инвентаризации, считается их справедливая стоимость.

Авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченных в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов по состоянию на 31.12.2023 нет.

Запасов, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе запасов, находящихся в залоге, нет .

Информация о наличии и движении запасов, а также о балансовой стоимости запасах, находящихся в залоге, раскрыта п.4 табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Бухгалтерский учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/12), утвержденным приказом Минфина РФ от 10.12.2002 № 26н. В составе финансовых вложений в бухгалтерском балансе отражены вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные займы.

Указанные активы отражаются в бухгалтерском балансе в составе долгосрочных финансовых вложений в случае, если эти активы не планируются к отчуждению (погашению) в течение 12 месяцев после отчетной даты, и в составе краткосрочных финансовых вложений, если планируются к отчуждению (погашению) в течение 12 месяцев.

Финансовые вложения, по которым определяется их рыночная стоимость, в бухгалтерском балансе отражены по их рыночной стоимости на дату составления отчетности. Финансовые вложения, по которым их рыночная стоимость не определяется, в бухгалтерском балансе отражены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение.

Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, и по которым на отчетную дату существуют признаки устойчивого существенного снижения стоимости, отражены в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (балансовой) стоимости за минусом резерва под обесценение финансовых вложений. При исчислении величины резерва на основании доступной информации определяется расчетная стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения учетной (балансовой) стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создается резерв под обесценение финансовых вложений.

При выбытии финансовых вложений их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

По строке 1170 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса отражены следующие виды долгосрочных финансовых вложений:

№	Наименование показателя	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
1	Акции и вклады в уставные капиталы	-	-	-
2	Займы	-	-	-

38

	Итого	-	-	-

Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался

Информация о наличии и движении финансовых вложений, ином использовании финансовых вложений, величине резерва под обесценение финансовых вложений раскрыта в п.3 табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

Согласно учетной политики Общества денежные средства включают денежные средства в банках, наличные денежные средства в кассах, денежные документы и эквиваленты денежных средств, не ограниченные в использовании.

Кассовые операций в отчетном периоде Обществом не осуществлялась.

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса отражены:

Наименование показателя	**31.12.2023г.**	**31.12.2022г.**	**31.12.2021г.**
Денежные средства на банковских счетах - рубли	88936	363220	25919
Денежные средства на банковских счетах – прочие валюты	-	-	-
Итого отражено в бухгалтерском балансе и отчете о движении денежных средств	**88936**	**363220**	**25919**
Денежные эквиваленты (краткосрочные депозиты)	-	-	**210000**
Итого отражено в бухгалтерском балансе и отчете о движении денежных средств	**88936**	**363220**	**235919**

Денежные эквиваленты представляют собой высоколиквидные краткосрочные финансовые вложения, которые подвержены незначительному риску изменения стоимости и могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств.

В частности, к денежным эквивалентам относятся открытые в кредитных организациях депозиты до востребования, депозиты со сроком размещения до трех месяцев, а также приобретенные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев.

По состоянию на отчетную дату:

Суммы открытых организации, но не использованных ею кредитных линий	Нет
Величину денежных средств, которые могут быть получены организацией на условиях овердрафта	Нет
Полученные организацией поручительства третьих лиц, не использованные по состоянию на отчетную дату для получения кредита	Нет
Суммы займов (кредитов), недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам) 1.Обществом заключен договор об открытии кредитной линии с ПАО «Сбербанк России» №160B00C9E2LZMF от 18/11/2022г. для финансирования строительства. ЖК «Цветочный» Джамбула 1оч.) По состоянию на отчетную дату у организации есть возможность привлечь кредитные средства в размере 192490тыс.руб. 2.Договор кредитной линии № 160B00QPR2LZMF от 07.12.2023 Для финансирования строительства Техническая 5оч.По состоянию на отчетную дату у организации есть возможность привлечь кредитные средства в размере 787334тыс.руб.	Да
Имеющиеся существенные суммы денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией	Нет
Средства в аккредитивах, открытых в пользу организации	Нет

По строке «1250» бухгалтерского баланса также отражен аккредитив №S220002846 от 20/12/22 открытый в пользу ООО «ЭФЕС» по договору №184-гп от 04.05.22 в сумме 360 000 тыс.руб строительство ЖК «Цветочный» (Джамбула 1оч.) на основании кредитного договора №160B00C9E2LZMF от 18/11/2022г. Данный аккредитив является отзывным, разрешено частичное использование, в связи с чем, учитывается в составе денежных средств.

ДЕБИТОРСКАЯ И КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

По строке «1230» бухгалтерского баланса отражена дебиторская задолженность Общества.

В составе дебиторской задолженности отражены следующие имущественные права:

№	Виды дебиторской задолженности	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
1.	**Долгосрочная дебиторская задолженность**			
1.1	Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-
1.2	Расчеты по авансам выданным	-	-	-
1.3	Беспроцентные займы	-	-	-
1.4	Расчеты по прочим операциям	-	-	-
2.	**Краткосрочная дебиторская задолженность**			
2.1	Расчеты с покупателями и заказчиками	26297	75195	-
2.2	Расчеты по авансам выданным			
2.3	Расчеты по прочим операциям	574252	75207	6665
	Итого	**600549**	**150402**	**6665**

Крупнейшими дебиторами являются:

№	Дебитор	Задолженность на 31.12.2023
	Чистяков С.В.	**22624**
	ООО УК Июльская	**21955**
	ООО Эфес -Сити	**20940**

Аналитический учет дебиторской задолженности осуществляется в разрезе контрагентов и типов договоров.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой. Указанная задолженность учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания, для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Авансы выданные, связанные с созданием объектов строительства в сумме 77595тыс.руб., отражены по строкам 1190 «прочие внеоборотные активы» в сумме 76624тыс.руб. и 1260 «прочие оборотные активы» в сумме 970тыс.руб. в зависимости от степени готовности объектов строительства и ожидаемого срока оборачиваемости средств.

Информация о дебиторской задолженности раскрыта в п.5.1 и 5.2 табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса отражена краткосрочная кредиторская задолженность Общества:

Кредитор	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Поставщики и подрядчики	223608	105866	132479
Авансы полученные		-	-
Задолженность перед персоналом организации		-	-
Задолженность перед бюджетом по налогам и сборам	666	762	281

Прочие кредиторы	170	179	179
Итого	**232656**	**106807**	**132940**

Крупнейшими кредиторами являются:

№	Кредитор	Задолженность на 31.12.2023
1	ООО ЭФЕС	160148

Информация о краткосрочной кредиторской задолженности раскрыта в п.5.3 и 5.4 табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По строке 1450 «Прочие обязательства» отражена долгосрочная кредиторская задолженность по купле-продаже земельных участков в сумме 65034тыс.руб.

По строке 1530 «Доходы будущих периодов» отражены начисленные обязательства по договорам долевого участия в строительстве:

Наименование показателя	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
ДДУ	574171	75155	6476

ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденным приказом Минфина РФ от 13.12.2010 № 167н, и в соответствии с Учетной политикой созданы следующие оценочные обязательства:

- Резерв предстоящих расходов по объектам строительства

По строке 1540 «Оценочные обязательства» бухгалтерского баланса отражены:

Наименование показателя	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Резерв предстоящих расходов	64	64	211
Итого			

Информация о наличии и движении оценочных обязательств раскрыта в п.7 табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

КАПИТАЛ

Уставный капитал общества на 31.12.2023г. составляет 97510 тыс. руб.

Неоплаченного и изъятого капитала по состоянию на 31.12.2023г. не числится.

НЕРАСПРЕДЕЛЕННАЯ ПРИБЫЛЬ (НЕПОКРЫТЫЙ УБЫТОК).

По строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» отражается информация о нераспределенной прибыли (непокрытом убытке).

Наименование	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	56550	71138	145702

ЗАЙМЫ И КРЕДИТЫ

По строке 1410 «Заемные средства» бухгалтерского баланса отражены долгосрочные займы и кредиты, полученные Обществом.

	На 31.12.2023	На 31.12.22	На 31.12.2021
Долгосрочные заемные средства	730530	635565	407927

По строке 1510 «Заемные средства» бухгалтерского баланса отражены начисленные проценты по кредитной линии.

	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Проценты по кредитной линии	8213	-	-

Основным кредитором (займодавцем) являются:

Кредитор	Валюта	Период погашения	Задолженность на 31.12.2023
ПАО Сбербанк России	Руб.		436003

Информация о наличии и движении задолженности по кредитам и займам раскрыта в п.5.3 табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

СВЕДЕНЬЯ О КРЕДИТНОМ СОГЛАШЕНИИ

Обществом заключен договор об открытии кредитной линии с ПАО «Сбербанк России» №160B00C9E2LZMF от 18/11/2022г. для финансирования строительства объекта недвижимости: трехсекционный жилой дом с пристроенной подземной одноуровневой автостоянкой, блочной комплектной трансформаторной подстанции в квартале улиц Фрезировщиков-Шефской-Войкова-Ст.Большевиков г.Екатеринбург (Джамбула 1оч. ЖК «Цветочный»). Лимит кредитной линии 897 169 тыс. руб. Погашение кредита до 05.03.2026г.

Обществом заключен договор об открытии кредитной линии с ПАО «Сбербанк России» №160B00QPR2LZMF от 07.12.23г. для финансирования строительства объекта недвижимости: 19-ти этажный жилой дом с пристроенной подземной одноуровневой автостоянкой и блочной ТП в границах улиц Техническая-Расточная-Строителей-Дружининская г.Екатеринбург Техническая 5оч. ЖК «7 ключей»). Лимит кредитной линии 790 312 тыс. руб. Погашение кредита до 05.02.2026 г

СВЕДЕНЬЯ О ЗАЛОГАХ И ПОРУЧИТЕЛЬСТВАХ

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ВЫДАНЫЕ НА ОБЩУЮ СУММУ 2 791 671 ТЫС.РУБ:

ЖК «Цветочный (Джамбула 1оч.)

В качестве обеспечения обязательств по кредитному договору№160B00C9E2LZMF от 18/11/2022г. для строительства ЖК «Цветочный (Джамбула 1оч.) общество (заемщик) представляет в залог:

-недвижимое имущество. Земельный участок, площадью 7732 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Кадастровый номер 66:41:0000108046:7336 г.Екатеринбург. Залоговая стоимость 288080000руб. Балансовая стоимость составляет 84068240 руб.

- -недвижимое имущество. Земельный участок, площадью 46 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: коммунальное обслуживание. Кадастровый номер 66:41:0000108046:7337 г.Екатеринбург залоговая стоимость 1710 000руб. Балансовая стоимость составляет 500147руб. Итого стороны оценивают предмет ипотеки в 289 790 000руб. Итого балансовая стоимость составляет 84568387руб. Договор ипотеки № ДИ01_160B00C9E2LZMF от 30.11.22.

-имущественные права из исходо-разрешительной документации на строящиеся площади объекта недвижимого имущества, возникающего в будущем в соответствии с договором залога имущественных прав № ДЗ01_160B00C9У2LZMF от 01/12/22г.
Сумма 1 196 883 523рублей.
-Долю участия в уставном капитале ООО СЗ ГК «Эфес» в размере 72,2% - Белоусова А.А.; 4,01% -Белоусов А.Ю; 6,89%- ООО УК Чкаловская. 6,36- ООО ТД Эфес, 5,36%- ООО УК Июльская, 5,18% - ООО Гарда в соответствии с договором залога № ДЗ02_160B00C9У2LZMF от 29/11/22г.

-Поручительство юридического лица:
Поручитель обязуется солидарно с должником ООО СЗ ГК «Эфес» отвечать перед Банком ПАО Сбербанк за исполнение всех обязательств по договору об открытии кредитной линии №160B00C9E2LZMF от 18/11/2022г. Сумма поручения 897 169 000руб., проценты по кредиту, рассчитанные в соответствии с условиями кредитного договора и договора поручения. Срок действия договора поручения до 05.03.29г.

Список договоров и поручителей:
ООО «ДЕЗ» договор № ДП06_60B00C9У2LZMF от 25.11.22
ООО «ЭФЕС» договор № ДП01_60B00C9У2LZMF от 30.11.22
ООО «Гарда» договор №ДП02_60B00C9У2LZMF от 25.11.22
ООО УК «Чкаловская» №ДП03_60B00C9У2LZMF от 25.11.22
ООО«УК Июльская» № ДП04_60B00C9У2LZMF от 25.11.22
ООО УК «ТД Эфес» ДП05_60B00C9У2LZMF от 25.11.22

ЖК «7 ключей» (Техническая 5оч.)

В качестве обеспечения обязательств по кредитному договору№160B00QPR2LZMF от 07.12.23г. для строительства общество (заемщик) представляет в залог:
-недвижимое имущество. Земельный участок, площадью 3580 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Кадастровый номер 66:41:0000000:191698 г.Екатеринбург. Залоговая стоимость 237516000руб. Балансовая стоимость составляет 22989651 руб.
-имущественные права из исходо-разрешительной документации на строящиеся площади объекта недвижимого имущества, возникающего в будущем в соответствии с договором залога имущественных прав № ДЗ01_160B00QPR2LZMF от 07/12/23г.
Сумма 1 030 892 800рублей.
-Долю участия в уставном капитале ООО СЗ ГК «Эфес» в размере 72,2% - Белоусова А.А.; 4,01% -Белоусов А.Ю; 6,89%- ООО УК Чкаловская. 6,36- ООО ТД Эфес, 5,36%- ООО УК Июльская, 5,18% - ООО Гарда в соответствии с договором залога № ДЗ02_160B00QPR2LZMF от 07.12.23г

-Поручительство юридического лица:
Поручитель обязуется солидарно с должником ООО СЗ ГК «Эфес» отвечать перед Банком ПАО Сбербанк за исполнение всех обязательств по договору об открытии кредитной линии №160B00QPR2LZMF от 07/12/2023г. Сумма поручения 790312000руб., проценты по кредиту, рассчитанные в соответствии с условиями кредитного договора и договора поручения. Срок действия договора поручения до 05.02.29г.

Список договоров и поручителей:
ООО «Гарда» договор № ДП01_160B00QPR2LZMF от 07/12/23
ООО «ДЕЗ» договор № ДП02_160B00QPR2LZMF от 07/12/23
ООО «Эфес» договор №ДП03_160B00QPR2LZMF от 07/12/23
ООО УК «Чкаловская» №ДП04_160B00QPR2LZMF от 07/12/23

ООО СЗ «ТДЭфес» № ДП05_160B00QPR2LZMF от 07/12/23
ООО УК «Июльская» ДП06_160B00QPR2LZMF от 07/12/23

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПОЛУЧЕННЫЕ

Отражены поступления на счета эскроу по договорам долевого участия в строительстве по объекту строительства **Техническая 5оч., в сумме 14 637тыс. руб., ЖК «Цветочный» (Джамбула 1оч.) в сумме 489 367тыс.руб.**

СВЕДЕНЬЯ О АККРЕДИТИВАХ

На основании кредитного договора №160B00C9E2LZMF от 18/11/2022г. и перечисления кредитных средств открыт аккредитив S220002846 от 20/12/22 на сумму 400 000тыс.руб.в пользу ООО «ЭФЕС» по договору строительного подряда №184-гп от 04.05.22 строительство ЖК «Цветочный» (Джамбула 1оч.)Остаток аккредитива на 31.12.23г. 88346тыс.руб.

ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ.

1. Выручка от продажи товаров, продукции, работ и услуг

Выручка от продажи товаров (продукции) и оказания услуг (выполнения работ) признается по мере отгрузки товаров (продукции) или оказания услуг (выполнения работ) покупателям (заказчикам) и предъявления им расчетных документов. Выручка отражается в отчете о финансовых результатах за минусом налога на добавленную стоимость, таможенных пошлин и других аналогичных обязательных платежей.

В течение отчетного года общество не осуществляло реализацию товаров, работ, услуг, оплата которых по договору предусматривала исполнение обязательств контрагентов неденежными средствами.

Основными видами деятельности в 2023 году, как и в предыдущие годы, являлись:
- покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

По данным отчета о финансовых результатах доходы общества за 2023г.:

Наименование статей отчета о финансовых результатах	**за 2023г.**	**за 2022г.**
Выручка от реализации товаров, работ, услуг	5935	215669
Доходы от участия в других организациях	-	-
Проценты к получению	2	5850
Прочие доходы	204	2321
Итого доходов	**6141**	**223840**

Структура выручки по видам:

Наименование показателя	**За 2023 год**	**За 2022год**
Техническая 3оч.	4508	215667
Техническая 1оч.	1427	2
Итого	**5935**	**215669**

2. Себестоимость продаж

Расходами Общества в целях бухгалтерского учета признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала Общества, за исключением уменьшения вкладов по решению акционеров (собственников имущества).

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с изготовлением и продажей продукции, приобретением и продажей товаров, выполнением работ и оказанием услуг.

Структура себестоимости реализованной продукции (работ, услуг):

№	Наименование показателя	За 2023 год	За 2022 год
	Техническая 1оч.	-	351
	Техническая 2оч.	221	43
	Техническая 3оч.	9001	230341
	Итого	**9222**	**230736**

3. Управленческие расходы

Управленческие расходы признаются полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

По строке 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах отражена информация о расходах для нужд управления Общества.

№	Наименование показателя	За 2023 год	За 2022 год
1	материальные	6	176
2	Оплата труда	895	577
3	Прочие расходы, услуги	1845	2643
4	РБП	4	4
6	Страховые взносы	266	171
7	Услуги связи	31	26
8	Амортизация	260	550
9	Аренда	42	42
	Итого	**3349**	**4189**

В пояснении к бухгалтерской отчетности в разделе 6 «затраты на производство» отражены управленческие расходы на содержание организации. Сумма перерасхода по строительству объектов по ДДУ в данном разделе не указывается и отражается в отчете о финансовых результатах в стр.2120 «себестоимость продаж».

4 .Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и расходы включают результат от продажи иностранной валюты, финансовых вложений, результат от продажи основных средств и иных активов, курсовые разницы по операциям в иностранной валюте, восстановление и создание резервов, платежи по договорам предоставленного в аренду имущества, штрафы, пени, неустойки за нарушение договоров, расходы, связанные с оплатой услуг кредитных организаций и другие операции. Указанные доходы и расходы показываются в отчете о финансовых результатах в нетто-оценке (доходы за минусом соответствующих расходов).

Прочие доходы:

№	Наименование видов прочих доходов	За 2023 год	За 2022 год
1	**Проценты к получению**	**2**	**5850**
2	**Прочие доходы**	**204**	**2321**
2.1	Реализация ОС	-	1908
2.2	прочие	204	413

Прочие расходы:

№	Наименование видов прочих расходов	За 2023 год	За 2022год
1	**Проценты к уплате**	-	44
2	**Прочие расходы**	**8158**	**63435**
2.1	Госпошлины	509	2894
2.2	РКО	126	132
2.3	Реализация ОС	-	1866

45

2.4	Налоги	4817	-
2.5	Гарантийные работы, услуги	1857	-
2.6	Прочие	849	58544

Пояснение к отчету о финансовых результатах и отчету о движении денежных средств.

Общество является застройщиком и привлекает денежные средства дольщиков по 214-ФЗ. Процесс строительства имеет длительный производственный цикл. До ввода объекта строительства в эксплуатацию денежные средства аккумулируются на счетах эскроу и являются целевыми. При зачислении на расчетный счет отражаются как денежные потоки от инвестиционных операций по строке «4219» «прочие поступления». Расходы, связанные со строительством объектов, отражаются по строке «4229» «прочие платежи».

По строке «4129» прочие платежи денежных потоков от текущих операций отражены расходы связанные с управлением и содержанием организации, оплата налогов, сборов, РКО и прочие расходы связанные с текущей деятельностью организации.

Финансовый результат по объектам строительства определяется после ввода объекта в эксплуатацию. Убыток по организации образовался в результате освоения перспективных участков под строительство, расходов по сданному объекту строительства Техническая 3оч. Основной Доход по этому объекту были отражены в финансовом результате за 2021г. Резерв под данные расходы в 2021г не был сформирован. Во 2 квартале 2024г. сдается в эксплуатацию ЖК «Цветочный» (Джамбула 1оч.), по данному объекту активно идут продажи, планируем выйти на положительный финансовый результат. Получено разрешение на строительство по Технической 5оч. В 4 квартале 2023г. открыт старт продаж. Прерывание деятельности не планируем.

Поскольку организация имеет свободный доступ к источникам рефинансирования, сомнений в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность не возникает.

ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Оценочные обязательства в 2023году не создавались.

У Общества отсутствуют условные факты хозяйственной деятельности, по которым российские правила составления бухгалтерской отчетности требуют раскрытия в бухгалтерской отчетности за 2023 год.

У Общества отсутствуют текущие судебные разбирательства, а также предъявленные судебные иски.

Общество не имеет выданных или полученных обеспечений, активы Общества не заложены.

ПРЕКРАЩАЕМАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

В соответствии с программой развития общества на 2023г. не планируется прекращение какой - либо деятельности общества.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

Финансово-хозяйственные операции по поступлению и использованию средств целевого финансирования в 2023г. Обществом не осуществлялись.

УЧАСТИЕ В СОВМЕСТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общество в 2023г. не являлось участником договора о совместной деятельности.

СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

У Общества отсутствуют события после отчетной даты, по которым российские правила составления бухгалтерской отчетности требуют корректировки или раскрытия в бухгалтерской отчетности за 2023 год.

ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1. Условия ведения деятельности Общества

В России продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной систем, которые отвечали бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики во многом зависит от хода реформ в указанных областях, а также от эффективности предпринимаемых правительством и Банком России мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

Российская экономика подвержена влиянию рыночных колебаний и снижению темпов экономического роста в других странах мира. Серьезные изменения на глобальных рынках, связанные с пандемией коронавируса COVID-19 привели к неопределенности относительно будущего экономического роста, доступности финансирования и стоимости капитала, что может в будущем негативно повлиять на финансовое положение и финансовые результаты Общества. В 2021 году США и страны Европейского союза продлили санкции в отношении некоторых секторов российской экономики, компаний и физических лиц. Эти санкции не относятся напрямую к деятельности Общества, но могут оказать косвенный эффект на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

Данные события (коронавирус COVID-19) не оказали потенциального влияния на возможность ведения финансово – хозяйственной деятельности предприятия. Операционная деятельность Общества в течение 2023 года не приостанавливалась, нарушения условий договора не фиксировались.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все необходимые меры по поддержанию финансовой устойчивости Общества в данных условиях. Однако дальнейшее ухудшение ситуации в описанных выше областях может негативно повлиять на результаты и финансовое положение Общества. В настоящее время невозможно определить, каким именно может быть это влияние.

2.Кредитный риск

Кредитный риск – риск того, что Общество понесет убытки вследствие неисполнения контрагентами своих обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставлении отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги). Общество подвержено кредитному риску, связанному с операционной деятельностью, преимущественно с торговой дебиторской задолженностью и обесценением предоставленных займов.

Общество осуществляет мониторинг и анализ кредитного риска в разрезе каждого контрагента. Оценка риска проводится в отношении контрагентов, желающих получить отсрочку платежа, превышающую определенную сумму. С целью минимизации риска неоплаты проданного товара (работ, услуг) Общество отслеживает возникающую дебиторскую задолженность, принимает меры по досудебному решению проблемы, при необходимости взыскивает задолженность через суд и службу судебных приставов.

3. Рыночные риски

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен на товары, работы, услуги (ценовой риск), процентных ставок (процентный риск), курсов иностранных валют (валютный риск).

3.1. Процентный риск

Процентный риск вызван, в основном, возможностью роста процентной ставки по долгосрочным долговым обязательствам Общества. Существует риск значительного

повышения процентных ставок по новым кредитам и повышения фиксированных процентных ставок по действующим кредитам.

Изменение процентных ставок существенно не оказывает влияния на Общество. Ввиду политики ЦБ РФ наметилась тенденция к росту процентных ставок по кредитам и займам из-за роста ключевой процентной ставки в связи с мировыми инфляционными процессами. Так по итогам 2023 года ключевая ставка возросла в два раза и составила 16%.

В настоящее время Общество несет незначительную нагрузку в виде процентов по полученному займу.

Все прочие обязательства являются беспроцентными.

Активы Общества не имеют переменных процентных ставок.

3.2. Валютный риск

Валютный риск – это риск того, что справедливая стоимость финансовых активов и обязательств изменится в связи с изменением обменных курсов иностранных валют. Общество подвержено валютному риску по операциям продаж, закупок и заимствований, которые выражены в долларах США и евро.

Общество ведет свою деятельность на внутреннем рынке РФ. Все расчеты, связанные с финансово-хозяйственной деятельностью осуществляются Обществом в валюте Российской Федерации. Таким образом, влияние валютных курсов на выручку и себестоимость несущественно.

4. Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность перед поставщиками и подрядчиками, задолженность перед займодавцами по полученным кредитам и займам и др. Риск ликвидности - это риск, возникающий, когда сроки погашения активов и обязательств не совпадают. Несовпадение позиций потенциально увеличивает прибыльность, но может также увеличить риск убытков.

Общество стремится иметь достаточную ликвидность, чтобы выполнить свои текущие и будущие обязательства и привлекать финансирование по разумным рыночным ценам. В Обществе имеются процедуры минимизации таких убытков, например: жесткие требования к исполнению обязательств по договорам с поставщиками и покупателями, поддержание достаточного количества денежных средств и других высоколиквидных краткосрочных активов.

Финансовые обязательства анализируются по срокам погашения относительно отчетной даты в соответствии с условиями получения (заключенными договорами). Справедливая стоимость финансовых обязательств на отчетную дату не отличается от приведенной стоимости и практически определима. Риск начала процедуры банкротства или ликвидации Общества отсутствует. Анализ договоров, для которых сроки погашения являются основным фактором, свидетельствует о том, что договорные сроки погашения таких финансовых обязательств, являются несущественными, то есть риск ликвидности по таким договорам для Общества минимален.

5. Другие виды рисков

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством данного законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена налоговыми органами. Налоговые органы могут занять более жесткую позицию при проверке налоговых расчетов и предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Не представляется возможным оценить, каким образом несогласие налоговых органов с выбранной налоговой позицией может повлиять на финансовое положение Общества, однако такое влияние может оказаться существенным.

По мнению руководства Общества, положения налогового законодательства были интерпретированы корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

Деятельность Общества не подвержена контролю и регулированию со стороны федеральных, региональных и местных органов власти в области охраны окружающей среды.

Общество подвержено риску, связанному с политической ситуацией в мире. Следствием ухудшения международной политической обстановки стали значительное снижение курса рубля, снижение банками объемов кредитования и повышение процентных ставок. Все эти факторы могут значительно повлиять на финансовое положение и деятельность Общества.

В конце февраля 2022 года Евросоюз, США, Япония, Швейцария и другие страны ввели финансовые и экономические санкции против Российской Федерации в связи с проведением специальной военной операции на Украине. Эти санкции повышают риск нарастания кризисных явлений в экономике, что может оказать негативное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества. Общество не может оценить влияние этих факторов на финансовое положение и финансовые результаты деятельности.

ЧИСТЫЕ АКТИВЫ ОБЩЕСТВА

Чистые активы по состоянию на 31.12.2023 составляют 154060тыс.руб.

Директор _____ **Сотрихина Н.В.**

ООО Специализированный застройщик ГК «Эфес»

12 марта 2024г.

В Аудиторском заключении независимого аудитора по годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Группа компаний «Эфес» за 2023 год прошито, прошнуровано и пронумеровано 50 (пятьдесят) листов

Директор ООО «Аудиторская фирма «Финансовый сервис», руководитель аудита

_____ Умнова П.В. 12 апреля 2024г.