

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН В ШУШАРАХ"	Форма по ОКУД	Коды 0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПО			
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	7814799508		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	41.20		
Местонахождение (адрес)	197348, Санкт-Петербург г., Богатырский пр-кт, дом 2, литера А, офис 4.12	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	☒ ДА ☐ НЕТ	по ОКЕИ	384		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ЮНИКОН АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО	ИНН	7716021332		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1037739271701		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2,14	Основные средства	1150	11 626	13 739	4 101
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
20	Отложенные налоговые активы	1180	364 709	111 679	21 509
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	376 335	125 418	25 610
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4,15	Запасы	1210	9 433 313	5 398 178	3 006 132
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
5,16	Дебиторская задолженность	1230	9 054 354	5 171 340	1 334 562
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
17	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	884	614	1 410
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	18 488 551	10 570 132	4 342 104
	БАЛАНС	1600	18 864 886	10 695 550	4 367 714

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
18	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	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 094 178)	(446 766)	(86 039)
	Итого по разделу III	1300	(1 094 168)	(446 756)	(86 029)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
19	Заемные средства	1410	11 585 152	7 735 494	3 693 650
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	11 585 152	7 735 494	3 693 650
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
19	Заемные средства	1510	382 293	-	-
5,21	Кредиторская задолженность	1520	4 412 039	1 398 093	497 181
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
22	Прочие обязательства	1550	3 579 570	2 008 719	262 912
	Итого по разделу V	1500	8 373 902	3 406 812	760 093
	БАЛАНС	1700	18 864 886	10 695 550	4 367 714

Руководитель


 (подпись)

 Косолапов Илья Викторович
 по дов. № 17-ЭШУШ от
 24.10.2024
 (расшифровка подписи)

06 марта 2025 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью**
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН В ШУШАРАХ"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710002		
31	12	2024
7814799508		
41.20		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 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	-	-
15	Проценты к получению	2320	15	133
15	Проценты к уплате	2330	(900 561)	(450 978)
15	Прочие доходы	2340	106	-
15	Прочие расходы	2350	(3)	-
11	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(900 443)	(450 845)
	Налог на прибыль	2410	180 088	90 169
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
11	отложенный налог на прибыль	2412	180 088	90 169
11	Прочее	2460	72 942	(50)
11	Чистая прибыль (убыток)	2400	(647 413)	(360 726)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 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	-	-
20	Совокупный финансовый результат периода	2500	(647 413)	(360 726)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель


 (подпись)

Косолапов Илья
Викторович по дов. № 17-
ЭШУШ от 24.10.2024
(расшифровка подписи)

06 марта 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН В ШУШАРАХ"	Форма по ОКУД	Коды	
	Дата (число, месяц, год)	0710004	
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО	31	12 2024
Вид экономической деятельности	ИНН	7814799508	
Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20	
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	384	

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 2022 г.	3100	10	-	-	-	(86 039)	(86 029)
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	-	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(360 726)	(360 726)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(360 726)	(360 726)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г. За 2024 г.	3200	10	-	-	-	(446 766)	(446 756)
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	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(647 413)	(647 413)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(647 413)	(647 413)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	10	-	-	-	(1 094 178)	(1 094 168)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	Изменения капитала за 2023 г.		На 31 декабря 2023 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	5 101	56	-	5 157
корректировка в связи с:	3410	-	-	-	-
изменением учетной политики	3420	(91 130)	(360 782)	-	(451 912)
исправлением ошибок	3500	(86 029)	(360 726)	-	(446 755)
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	5 091	56	-	5 147
корректировка в связи с:	3411	-	-	-	-
изменением учетной политики	3421	(91 130)	(360 782)	-	(451 912)
исправлением ошибок	3501	(86 039)	(360 726)	-	(446 765)
после корректировок					
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:	3412	-	-	-	-
изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	-	-	-	-
после корректировок					

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	(1 094 168)	(446 756)	(86 029)

Руководитель _____
(подпись)

Косолапов Илья
Викторович по дов. № 17-
ЭШУШ от 24.10.2024
(расшифровка подписи)

06 марта 2025 г. _____

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2024 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО
ИНН
по
ОКВЭД 2
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКИ

Коды		
0710005		
31	12	2024
7814799508		
41.20		
12300	16	
384		

Общество с ограниченной ответственностью
Организация **"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН В ШУШАРАХ"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	374	756
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	374	756
Платежи - всего	4120	(3 327 497)	(3 581 677)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 824 746)	(3 543 773)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
Земельный налог	4125	(703)	(1 938)
НДФЛ (агент)	4126	(53 037)	(1 821)
прочие платежи	4129	(449 011)	(34 145)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 327 123)	(3 580 921)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
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	-	-
Платежи - всего	4220	(3 998)	(10 741)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(3 998)	(10 741)
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	(3 998)	(10 741)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	3 331 391	3 590 866
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 331 391	3 590 866
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	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 331 391	3 590 866
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	270	(796)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	614	1 410
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	884	614
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Косолапов Илья
Викторович по дов. № 17-
ЭШУШ от 24.10.2024

(расшифровка подписи)

06 марта 2025 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах за 2024 год (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
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 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		Поступило	Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5150	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5141	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5151	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	

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 2024г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	-

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
					Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	12 276	(2 777)	8 616	(2 110)	1 141	(5 520)	-	-	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
	5210	за 2023г.	4 456	(355)	7 821	-	-	(2 422)	-	-	12 276	(2 777)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2024г.	12 276	(2 777)	8 616	(2 110)	1 141	(5 520)	-	-	18 782	(7 156)
	5211	за 2023г.	4 456	(355)	7 821	-	-	(2 422)	-	-	12 276	(2 777)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 2024г.	4 240	4 376	-	(8 616)	-
	5250	за 2023г.	-	12 060	-	(7 821)	4 240
в том числе: Система IP наблюдения (СВН) и система контроля доступа (СКУД) (Супер! зона 9)	5241	за 2024г.	4 240	-	-	(4 240)	-
	5251	за 2023г.	-	4 240	-	-	4 240

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

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
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 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 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	23 296	23 296	-
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	-	-	-

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5305	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 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	-	-	-

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода			
			себе-стоимость	резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости							
Запасы - всего в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности Готовая продукция Товары для перепродажи Товары и готовая продукция отгруженные Затраты в незавершенном производстве Прочие запасы и затраты Земельный участок Инвестиционные объекты для передачи полицьякам	5400	за 2024г.	5 398 178	-	5 398 178	4 035 333	(198)	-	-	X	9 433 313	-	9 433 313		
	5420	за 2023г.	3 006 132	-	3 006 132	2 392 203	(157)	-	-	X	5 398 178	-	5 398 178		
	5401	за 2024г.	66	-	66	458	(198)	-	-	-	-	326	-	326	
	5421	за 2023г.	66	-	66	157	(157)	-	-	130	66	-	66		
	5402	за 2024г.	-	-	-	969	-	-	-	-	969	-	969		
	5422	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5403	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5405	за 2024г.	109 885	-	109 885	1 839 450	-	-	-	-	1 949 335	-	1 949 335		
	5425	за 2023г.	29 212	-	29 212	80 673	-	-	-	-	109 885	-	109 885		
	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5407	за 2024г.	2 421 862	-	2 421 862	-	-	-	-	-	2 421 862	-	2 421 862		
	5427	за 2023г.	2 421 862	-	2 421 862	-	-	-	-	-	2 421 862	-	2 421 862		
5408	за 2024г.	2 866 365	-	2 866 365	2 194 456	-	-	-	-	5 060 821	-	5 060 821			
5428	за 2023г.	554 992	-	554 992	2 311 373	-	-	-	-	2 866 365	-	2 866 365			

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
Земельные участки	5446	2 421 862	2 421 862	2 421 862
Инвестиционные объекты для передачи дольщикам	5447	5 866 365	2 866 365	554 992
Незавершенное строительство	5448	1 949 335	109 885	29 212

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат	восста- новление резерва	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	учтенная резерва по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	3 683 722	-	627 206	-	(1 140 225)	-	-	(1 648 798)	-	-	1 521 905	-
	5521	за 2023г.	775 720	-	2 908 067	-	(65)	-	-	-	-	-	3 683 722	-
	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2024г.	2 345 772	-	627 206	-	(88)	-	-	(1 450 985)	-	-	1 521 905	-
	5523	за 2023г.	352 258	-	1 993 514	-	-	-	-	-	-	-	2 345 772	-
	5504	за 2024г.	1 337 950	-	-	-	(1 140 137)	-	-	(197 813)	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	423 462	-	914 553	-	(65)	-	-	-	-	-	1 337 950	-
	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	1 487 618	-	4 437 891	-	(41 858)	-	-	1 648 798	-	-	7 532 449	-
	5530	за 2023г.	558 841	-	953 408	-	(24 631)	-	-	-	-	-	1 487 618	-
	5511	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5512	за 2024г.	178 816	-	1 305 088	-	(41 858)	-	-	1 450 985	-	-	2 893 031	-
	5532	за 2023г.	89 344	-	113 848	-	(24 375)	-	-	-	-	-	178 816	-
	5513	за 2024г.	1 308 802	-	3 132 803	-	-	-	-	197 813	-	-	4 639 418	-
	5533	за 2023г.	469 497	-	839 560	-	(256)	-	-	-	-	-	1 308 802	-
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2024г.	5 171 340	-	5 065 097	-	(1 182 083)	-	-	X	-	-	9 054 354	-
	5520	за 2023г.	1 334 561	-	3 861 475	-	(24 696)	-	-	X	-	-	5 171 340	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.				На 31 декабря 2023 г.			
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	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)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	7 735 494	3 849 658	-	-	-	-	-	-	11 585 152
	5571	за 2023г.	3 693 650	4 041 844	-	-	-	-	-	-	7 735 494
	5552	за 2024г.	1 929 372	1 596 077	-	-	-	-	-	-	3 525 449
	5572	за 2023г.	328 690	1 600 682	-	-	-	-	-	-	1 929 372
	5553	за 2024г.	5 806 122	2 253 581	-	-	-	-	-	-	8 059 703
	5573	за 2023г.	3 364 960	2 441 162	-	-	-	-	-	-	5 806 122
	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	1 398 093	3 424 274	3	(28 038)	-	-	-	-	4 794 332
	5580	за 2023г.	497 181	928 851	50	(27 940)	(50)	-	-	-	1 398 093
	5561	за 2024г.	84 129	25 446	-	(28 025)	-	-	-	-	81 550
	5581	за 2023г.	24 429	84 128	-	(24 429)	-	-	-	-	84 129
	5562	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5563	за 2024г.	183	-	-	(10)	-	-	-	-	173
	5583	за 2023г.	155	183	50	(155)	(50)	-	-	-	183
	5564	за 2024г.	-	382 293	-	-	-	-	-	-	382 293
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность по налогам и взносам	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5566	за 2024г.	1 313 781	3 016 535	3	(3)	-	-	-	-	4 330 316
	5586	за 2023г.	472 597	844 540	-	(3 356)	-	-	-	-	1 313 781
	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5550	за 2024г.	9 133 587	7 273 932	3	(28 038)	-	X	-	-	16 379 484
	5570	за 2023г.	4 190 831	4 970 695	50	(27 940)	(50)	X	-	-	9 133 587

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
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

7. Оценочные обязательства

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

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
5801				
Выданные - всего	5810	40 189 980	14 367 654	4 563 813
в том числе:				
Залог недвижимого имущества (договор ипотеки)	5811	-	211 492	211 492
Залог имущественных прав (требований)	5812	4 248 979	4 248 979	4 193 821
Залог недвижимого имущества (договор ипотеки)	5813	158 501	158 501	158 501
Залог недвижимого имущества (договор ипотеки)	5814	211 492	211 492	-
Поручительство	5815	-	9 537 190	-
Поручительство	5816	35 571 008	-	-

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2024г.		за 2023г.	
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 2024г.	5910	-	-	-	-
за 2023г.	5920	-	-	-	-
в том числе:					
за 2024г.	5911	-	-	-	-
за 2023г.	5921	-	-	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2024 ГОД**
(тыс. руб., если не указано иное)

10. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Основным видом деятельности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон в Шушарах», далее по тексту - ООО «Специализированный застройщик «Эталон в Шушарах», (далее -Общество), в 2024 г. является строительство жилых и нежилых зданий (41.20).

Обществом получены Разрешения на строительство:

78-016-0481-2018 от 28.06.2018г.;

78-016-0485-2018 от 30.06.2018г.;

78-016-0484-2018 от 29.06.2018г.;

78-016-0490-2018 от 02.07.2018г

собственного недвижимого имущества (41.20).

Общество зарегистрировано по адресу: 197348, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Комендантский аэродром, пр-кт Богатырский, д. 2, литера А, офис 4.12

Почтовый адрес Общества: 197348, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Комендантский аэродром, пр-кт Богатырский, д. 2, литера А, офис 4.12

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон в Шушарах» (сокращенное наименование — ООО «Специализированный застройщик «Эталон в Шушарах») зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по г. Санкт-Петербургу 27.10.2021 года, основной государственный регистрационный номер 1217800167309.

Решением единственного участника № 1 от 27.10.2021 г. Управляющей организацией Общества утверждено Акционерное Общество «Группа компаний «Эталон» (ОГРН 1027807571175).

Формирование системы показателей бухгалтерского учета осуществляет АО «ГК «Эталон»» на основании договора б/н от 27.10.2021 г.

Ответственность за организацию внутреннего контроля несет Президент АО «ГК «Эталон» - Управляющей организации ООО «Специализированный застройщик «Эталон в Шушарах» Бузулуцкий Михаил Игоревич.

По состоянию на 31.12.2024г. дочерних и зависимых обществ, обособленных подразделений Общество не имеет.

Среднесписочная численность работников Общества составляет по состоянию на 31.12.2024—0 человек, 31.12.2023— 0 человек, 31.12.2022— 0 человек.

Информация о владельцах Общества.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. основными владельцами долей Общества являются следующие лица:

Наименование Общества	Доля в уставном капитале
Уставный капитал, всего	100%
в том числе:	
Акционерное общество «Эталон-Финанс» (ИНН 7705619586, КПП 771701001, местонахождение: 129626, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, ул Новоалексеевская, д. 16, стр. 5, офис К-2)	100%

Бухгалтерский учет, а также внутренний контроль в организации осуществляется Управляющей компанией АО «ГК «Эталон» на основании Договоров на оказание услуг управления №001-Л-СУ/22 от 01.03.2022г., №002-Ш5-У/22 от 01.06.2022, №001-Ш9-У/22 от 01.11.2022г., №001-Ш25-У/22 от 01.11.2022г.

Уставный капитал

Уставный капитал Общества составляет 10 (Десять) тысяч рублей.

Уставный капитал Общества оплачен полностью.

Основные факторы, повлиявшие в отчетном году на деятельность компании.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2024 ГОД**
(тыс. руб., если не указано иное)

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для ООО «Специализированный застройщик «Эталон в Шушарах», является строительство жилых и нежилых зданий (41.20).

В 2024 году на мировых рынках наблюдается значительная нестабильность, вызванная такими факторами, как резкое снижение цен на нефть и фондовых индексов, а также обесценение российского рубля. Указанные обстоятельства не оказали влияния на деятельность Общества и на способность его продолжать свою деятельность.

11. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

1. Организационно-технические аспекты учетной политики:

1.1. Формирование системы показателей бухгалтерского учета осуществляется бухгалтерией под руководством главного бухгалтера.

1.2. Бухгалтерский учет ведется в соответствии с рабочим планом счетов, разработанным на основе утвержденного Минфином РФ Плана счетов согласно Приказа №94 н от 31.10.2000г. и утвержденными федеральными законами Положениями по бухгалтерскому учету. (Приложение №1 к настоящей учетной политике).

1.3. Для отражения финансово-хозяйственных операций используется бухгалтерская программа «1С-предприятие-Бухгалтерия 8.3» и «1С-предприятие-Зарплата и управление персоналом».

1.4 Принимаются к учету первичные документы, составленные по формам, содержащимся в альбомах, унифицированных (типовых) форм, утвержденных Госкомстатом России. При оформлении хозяйственных операций, по которым не предусмотрены типовые формы, применяются самостоятельно разработанные формы первичных документов с соблюдением требований Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Если форма первичного учетного документа не согласована с контрагентами, документ составляется по форме того контрагента, который его выписывает.

1.5 Инвентаризация имущества и обязательств проводится в соответствии с Порядком, утвержденным приказом Минфина России от 13.06.95 № 49. Сроки проведения инвентаризации конкретных видов имущества и обязательств устанавливаются отдельными приказами руководителя организации. Инвентаризация товарно-материальных ценностей, наличных денежных средств и расчетов проводится на конец каждого года перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в случаях обязательной инвентаризации, предусмотренных законодательством. Инвентаризация основных средств раз в три года. Инвентаризация имущества организации может проводиться по решению руководителя, если для этого есть основания.

1.6. Сроки и порядок выдачи денежных средств под отчет сотрудникам, оформления отчетов по их использованию утверждается отдельным приказом.

1.7. При исправлении ошибок в бухгалтерском учете руководствоваться ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденного Приказом Минфина России № 63н от 28.06.2010 года.

Для целей достоверного отражения показателей об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях при составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности установлен уровень существенности равный 5 процентам от величины объекта учета или статьи бухгалтерской отчетности.

Все показатели статей бухгалтерской (финансовой) отчетности, у которых уровень существенности более 5 процентов детализируются в письменных пояснениях к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2024 ГОД**
(тыс. руб., если не указано иное)

Существенная ошибка предшествующего отчетного года, выявленная после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в текущем отчетном периоде. При этом корреспондирующим счетом в записях является счет учета нераспределенной прибыли.

2. Основные требования к составлению бухгалтерской отчетности.

2.1. Составлять годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность один раз в год нарастающим итогом с начала года в объеме установленных законодательством. В состав годовой бухгалтерской отчетности входит:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств;
- пояснение к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Бухгалтерская отчетность составляется на бланках форм, рекомендованных Минфином России.

Показатели бухгалтерской отчетности приводятся за 3 года в формах, являющихся приложением к балансу.

2.2. Для целей достоверного отражения показателей об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях при составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности установить уровень существенности равный пяти процентам от величины объекта учета или статьи бухгалтерской отчетности.

Все показатели статей бухгалтерской (финансовой) отчетности, у которых уровень существенности более пяти процентов детализируются в письменных пояснениях к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

3. Учетная политика в целях бухгалтерского учета

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

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических затрат на их приобретение, сооружение и изготовление. Срок полезного использования определяется как ожидаемый срок использования. По каждому основному средству срок полезного использования устанавливается с учетом нормативно-правовых и других ограничений использования объекта исходя из производительности, мощности или ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше установленного номинала 100 000 рублей. Такие активы отражаются в составе материально-производственных запасов с последующим списанием их стоимости в состав расходов.

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

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

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

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

В 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.

Земельные участки, приобретенные в собственность для целей возведения на них объектов строительства, учитываются в составе основных средств или запасов, в зависимости от целей назначения

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2024 ГОД**
(тыс. руб., если не указано иное)

и использования. Стоимость земельных участков, учтенная в составе запасов, отражается в бухгалтерской отчетности в составе оборотных активов.

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения отражаются в зависимости от срока обращения (погашения): в качестве долгосрочных со сроком обращения (погашения) более 12 месяцев после отчетной даты, в качестве краткосрочных со сроком обращения (погашения) в течение 12 месяцев после отчетной даты. Финансовые вложения принимаются к учету в сумме фактических затрат на приобретение.

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

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

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

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

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

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

В качестве возмещаемой суммы признается справедливая стоимость незавершенных капитальных вложений.

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

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

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

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

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.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2024 ГОД**
(тыс. руб., если не указано иное)

В составе незавершенного строительства осуществляется формирование фактической себестоимости объектов инженерной инфраструктуры, которые будут передаваться в рамках договоров на присоединение к ресурсоснабжающим организациям.

Расходы на строительство перечисленных объектов отражаются в бухгалтерской отчетности в составе запасов.

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)». До момента принятия к учету итоговой справки о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3) и итогового акта о приемке выполненных работ (форма № КС-2), подтверждающих завершенность работ по договору (завершенному этапу договора), зачет выплаченных Генподрядчику (подрядчику) авансов в счет обязательств Застройщика перед Генподрядчиком (подрядчиком) по промежуточным этапам работ не производится. Обязательства Застройщика перед Генподрядчиком (подрядчиком) по промежуточным этапам работ отражаются в отчетности в составе прочих обязательств.

Затраты на содержание заказчика-застройщика учитываются на счете 20 «Незавершенное производство». Незавершенное производство отражается в бухгалтерском балансе по фактически произведенным затратам в составе запасов.

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 отражается в бухгалтерской отчетности в составе запасов.

По статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» Общество отражает денежные средства на расчетном и депозитных счетах в банке.

Информация о наличии и движении денежных средств представлена в «Отчете о движении денежных средств». Налог на добавленную стоимость из денежных потоков не выделялся. Суммы денежных средств, направленные на оплату энергоресурсов, показываются за вычетом сумм полученного возмещения за энергоресурсы. Операции в иностранной валюте не проводились.

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

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

Учет кредитов и займов ведется согласно ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам» в сумме фактически полученных денежных средств. В соответствии с положениями Учетной политики Общества проценты по займам и кредитам включаются в состав прочих расходов или в стоимость инвестиционного актива равномерно (ежемесячно), как правило, независимо от порядка, установленного в договоре займа или кредитном договоре.

12. ИЗМЕНЕНИЯ (ДОПОЛНЕНИЯ) В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон в Шушарах» (далее – Учетная политика), утвержденная приказом Общества от 29.12.2023 г. № б/н, разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2024 ГОД**
(тыс. руб., если не указано иное)

В связи с отказом от применения альтернативного способа ведения бухгалтерского учета по учету процентов по займам и кредитам были проведены ретроспективные корректировки показателей Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах.

13. РЕТРОСПЕКТИВНЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ ОТЧЕТНОСТИ

В бухгалтерской отчетности Общества за 2024 г., производились следующие ретроспективные корректировки показателей Бухгалтерского баланса на 31.12.2023 г. и 31.12.2022 г., и Отчета о финансовых результатах за 2023 г., в связи с исправлением ошибки и сопоставимости данных, при изменении представления отдельных показателей.

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки, руб.	Сумма корректировки, руб.	Сумма после корректировки, руб.
На 31 декабря 2023 г.				
Бухгалтерский Баланс				
Отложенные налоговые активы	1180	93 669	18 010	111 679
Запасы	1210	66	5 398 112	5 398 178
Прочие оборотные активы	1260	5 398 112	(5 398 112)	
Нераспределённая прибыль	1370	5 147	(451 912)	(446 765)
Заемные средства	1410	7 170 603	564 891	7 735 494
Отложенные налоговые обязательства	1420	94 969	(94 969)	
Заемные средства	1510			
Кредиторская задолженность	1520	91 715	1 306 377	1 398 092
Оценочные обязательства	1540			
Прочие обязательства	1550	3 315 096	(1 306 377)	2 008 719
Отчет о Финансовом Результате				
Проценты к уплате	2330		(450 978)	(450 978)
Расходы по отложенному налогу	2412	(27)	90 196	90 169
На 31 декабря 2022 г.				
Отложенные налоговые активы	1180	21 509		21 509
Запасы	1210	66	3 006 066	3 006 132
Прочие оборотные активы	1260	3 006 066	(3 006 066)	
Нераспределённая прибыль	1370	5 091	(91 130)	(86 039)
Заемные средства	1410	3 579 737	113 913	3 693 650
Отложенные налоговые обязательства	1420	22 782	(22 782)	
Заемные средства	1510			
Кредиторская задолженность	1520	27 940	469 241	497 181
Оценочные обязательства	1540			
Прочие обязательства	1550	732 153	(469 241)	262 912

14. Также внесены изменения в связанные показатели отчета об изменении капитала за 2023 год. Изменения отражены в таблице 2 отчета об изменении капитала.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2024 ГОД**
(тыс. руб., если не указано иное)

14. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Наименование показателей	Машины и оборудование (кроме офисного)
По состоянию на 31.12.2022 г.	
Первоначальная стоимость	4 456
Накопленная амортизация	(355)
Остаточная стоимость	4 101
По состоянию на 31.12.2023 г.	
Первоначальная стоимость	16 516
Накопленная амортизация	(2 777)
Остаточная стоимость	13 739
По состоянию на 31.12.2024 г.	
Первоначальная стоимость	18 782
Накопленная амортизация	(7 157)
Остаточная стоимость	11 626

По состоянию на 31.12.2024г. в составе незавершенных капитальных вложений Общества не числится.

По состоянию на 31.12.2024 г., 31.12.2023 г и 31.12.2022 г в составе основных средств Общества учитываются собственные основные средства.

Движение в течение отчетного периода отдельных видов основных средств раскрыто в табличных формах № 2.1. - 2.4.

15. ЗАПАСЫ

Наименование показателей	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.	По состоянию на 31.12.2022 г.
Запасы, в т.ч.:	9 433 313	5 398 178	3 006 132
сырье, материалы	326	66	66
незавершенное строительство	1 949 335	109 885	29 212
земельный участок	2 421 862	2 421 862	2 421 862
инвестиционные объекты для передачи дольщикам	5 060 821	2 866 365	554 992
готовая продукция (объекты недвижимости)	969		

В составе запасов учтены затраты на строительство многоквартирных жилых домов, помещения которых подлежат передаче инвесторам/дольщикам.

В составе запасов числятся земельные участки, являющиеся собственностью Организации.

Согласно подпункту 4 пункта 1 статьи 36 «Жилищного кодекса Российской Федерации» № 188-ФЗ от 29.12.2004 г. собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: земельный участок, на котором расположен данный дом.

Земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, согласно пункту 5 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие жилищного кодекса Российской Федерации» № 189-ФЗ от 29.12.2014 г.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей по состоянию на 31.12.2024 г., 31.12.2023 г и 31.12.2022 г., для этого отсутствовали предпосылки.

Дополнительная информация раскрыта в табличных формах № 4.1, 4.2.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2024 ГОД**
(тыс. руб., если не указано иное)

16. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наименование показателей	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.	По состоянию на 31.12.2022 г.
Дебиторская задолженность долгосрочная, в том числе:	1 521 905	3 683 722	775 720
Авансы выданные	1 521 905	2 345 772	352 258
Прочая дебиторская задолженность		1 337 950	423 462
Дебиторская задолженность краткосрочная, в том числе:	7 532 449	1 487 618	558 842
Авансы выданные	2 893 031	178 816	89 344
Обязательства дольщиков	4 305 559	1 306 378	469 242
Прочая дебиторская задолженность	333 859	2 424	256

В составе прочей дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2024 г. отражены: задолженность по налогам и взносам в сумме 55 тыс. руб., расчеты по претензиям в сумме 270 тыс. руб., задолженность контрагентов по перевыставлению ресурсов (электричество, водоснабжение, теплоснабжение) в сумме 3 845 тыс. руб., финансирование строительства ДОУ в сумме 329 689 тыс. руб.

В составе прочей дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2023 г. отражены: задолженность по налогам и взносам в сумме 11 тыс. руб., задолженность контрагентов по перевыставлению ресурсов (электричество, водоснабжение, теплоснабжение) в сумме 2 413 тыс. руб., финансирование строительства ДОУ и Школы в сумме 1 337 727 тыс. руб., прочая в сумме 223 тыс. руб.

В составе прочей дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2022 г. отражены: задолженность контрагентов по перевыставлению ресурсов (электричество, водоснабжение, теплоснабжение) в сумме 256 тыс. руб., финансирование строительства ДОУ и Школы в сумме 423 175 тыс. руб., прочая в сумме 287 тыс. руб.

Резерв по сомнительной задолженности на 31.12.2024 г., на 31.12.2023 г., на 31.12.2022 г. не создавался.

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе с учетом НДС.

Дополнительная информация раскрыта в табличной форме № 5.

17. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

Наименование показателей	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.	По состоянию на 31.12.2022 г.
Денежные средства и денежные эквиваленты, в т.ч.:	884	614	1 410
Средства на расчетных счетах	884	614	1 410

В разделе "Денежные потоки от текущих операций" по строкам 4119, 4129 «прочие поступления», «прочие платежи» отражены следующие операции:

Наименование показателей	За 2024 г.	За 2023 г.
Прочие поступления, в т.ч.:	374	756
Банковские депозиты	15	133
Прочие поступления по операционной деятельности	359	623
Прочие платежи, в т.ч.:	(449 011)	(34 145)
Выплаты комиссий	(7 994)	(7 984)
Оплата госпошлины	(75)	(95)
Оплата прочих операционных расходов	(71)	(60)
Выплата субсидий банку	(85 934)	(13 819)
Субсидирование первого взноса	(354 937)	(12 187)

При заполнении «Отчета о движении денежных средств» все данные за 2024 и 2023 года указаны с НДС.

Денежные средства на счетах эскроу на 31.12.2024 г., 31.12.2023 г., 31.12.2022 г. учтены на забалансовом счете в сумме 3 118 964 тыс. руб., 733 463 тыс. руб. и 236 641 тыс. руб., соответственно.

Помимо денежных средств на счетах эскроу, на 31.12.2024 г., 31.12.2023 г., 31.12.2022 г. иные денежные средства, ограниченные в использовании, отсутствуют

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2024 ГОД**
(тыс. руб., если не указано иное)

18. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

Уставный капитал

Наименование показателей	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.	По состоянию на 31.12.2022 г.
Уставный капитал	10	10	10

На 31.12.2024 г. величина уставного капитала составляет 10 тыс. руб. Уставный капитал полностью оплачен.

Основным участником Общества по состоянию на 31.12.2024, 31.12.2023, 31.12.2022 гг. является:

Акционеры	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.	По состоянию на 31.12.2022 г.
АО «Эталон-Финанс»	100%	100%	100%

В 2024 г. и 2023 г. Общество не производило отчисления в Резервный фонд из чистой прибыли.

19. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

Долгосрочные

Наименование показателей	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.	По состоянию на 31.12.2022 г.
Заемные средства, в т.ч.:	11 585 152	7 735 494	3 693 650
<i>Займы, предоставленные юр. лицами</i>			
АО «Эталон-Финанс»	7 329 925	5 124 469	2 723 958
ООО «СЗ «Эталон Галактика»	729 778	681 653	641 002
<i>Предоставленные кредиты</i>			
Сбербанк ПАО	3 525 449	1 929 372	328 690

Краткосрочные

	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.	По состоянию на 31.12.2022 г.
Заемные средства, в т.ч.:	382 293		
<i>Предоставленные кредиты</i>			
Сбербанк ПАО	382 293		

Общая сумма заемных и кредитных денежных средств, полученных в 2024г. составила 3 331 391 тыс. руб. Общая сумма погашенных займов – 0 тыс. руб., сумма выплаченных процентов по ним – 0 тыс. руб. Общая сумма погашенных кредитов – 0 тыс. руб., сумма выплаченных процентов по ним – 0 тыс. руб.

Суммы займов (кредитов), недополученных по сравнению с условиями кредитного договора на 31.12.2024 г. составили 874 551 тыс. руб. (31.12.2023 год – 2 560 676 тыс. руб.)

Информация по срокам погашения полученных заемных средств (без учета процентов):

Наименование кредитора	Остаток на 31.12.2024 г., тыс. руб.	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения
Долгосрочные займы и кредиты:			
АО «Эталон-Финанс»	1 428 465	10,5	31.12.2027
	2 118 035	10,5	31.12.2027
	1 355 161	10,5	31.12.2027
	1 450 149	10,5	31.12.2027
ООО «СЗ «Эталон Галактика»	416 978	7,7	31.12.2027
	207 756	7,71	31.12.2027
ПАО «Сбербанк»	3 525 449	расчетная	17.10.2026

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2024 ГОД**
(тыс. руб., если не указано иное)

Наименование кредитора	Остаток на 31.12.2023 г., тыс. руб.	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения
Долгосрочные займы и кредиты:			
АО «Эталон-Финанс»	1 016 209	9,5	31.12.2027
	1 418 471	10,5	31.12.2027
	1 171 800	10,5	31.12.2027
	1 100 066	10,5	31.12.2027
ООО «СЗ «Эталон Галактика»	416 978	7,7	31.12.2007
	207 756	7,71	31.12.2027
ПАО «Сбербанк»	1 839 324	расчетная	17.10.2026

Наименование кредитора	Остаток на 31.12.2022 г., тыс. руб.	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения
Долгосрочные займы и кредиты:			
АО «Эталон-Финанс»	985 515	9,5	31.12.2027
	416 600	10,5	31.12.2027
	674 900	10,5	31.12.2027
	549 300	10,5	31.12.2027
ООО «СЗ «Эталон Галактика»	416 978	7,7	31.12.2007
	207 756	7,71	31.12.2027
ПАО «Сбербанк»	328 688	расчетная	17.10.2026

Дополнительная информация раскрыта в табличной форме № 5.3.

20. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

Чистая прибыль (убыток):

Наименование показателя	За 2024 г.	За 2023 г.
Чистая прибыль (убыток)	(647 413)	(360 726)

Сверка по налогу на прибыль

Показатели	За 2024 г.	За 2023 г.
Прибыль (убыток) до налогообложения	(900 443)	(450 845)
Текущий налог на прибыль (стр.2411), в т. ч.:	-	-
Условный доход по налогу на прибыль	(180 088)	(90 169)
Постоянный налоговый расход (доход)		
Изменение отложенных налоговых активов	(180 088)	(90 169)
Изменение отложенных налоговых обязательств		
Отложенный налог на прибыль (стр.2412)	180 088	90 169
Эффект от изменения ставки налога	72 942	(50)

Применяемая ставка налога на прибыль в 2024 году – 20% (2023 г.- 20%).

Информация о расчетах по налогу на прибыль сформирована с применением балансового метода с отражением постоянных и временных разниц.

Изменение отложенного налогового актива и налогового обязательства

Наименование показателей	За 2024 г.	За 2023 г.
Изменение отложенного налогового актива	180 088	90 169
Прочие расходы	77 563	18 009
Убытки прошлых лет	102 525	72 160

Другие налоги

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2024 ГОД**
(тыс. руб., если не указано иное)

Наименование показателей	За 2024 г.	За 2023 г.
Налог на доходы физических лиц	53 037	1 821
Земельный налог	694	1 966

21. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наименование показателей	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.	По состоянию на 31.12.2022 г.
Краткосрочная кредиторская задолженность, в том числе:	4 412 039	1 398 093	497 181
задолженность поставщикам и подрядчикам	81 550	84 129	24 429
расчеты по налогам и взносам	173	183	155
прочая	4 330 316	1 313 781	472 597

По состоянию на 31.12.2024 г. в составе прочей кредиторской задолженности отражены:

- задолженность организации по агентским услугам в сумме 24 757 тыс. руб.,
- задолженность по обязательствам по договорам долевого участия 4 305 559 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023г. в составе прочей кредиторской задолженности отражены:

- задолженность организации по агентским услугам в сумме 7 403 тыс. руб.,
- задолженность по обязательствам по договорам долевого участия 1 306 378 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 г. в составе прочей кредиторской задолженности отражены:

- задолженность организации по агентским услугам в сумме 3 356 тыс. руб.,
- задолженность по обязательствам по договорам долевого участия 469 241 тыс. руб.

В составе кредиторской задолженности отсутствует просроченная задолженность. Кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе с учетом НДС.

Дополнительная информация раскрыта в табличной форме № 5.3.

22. ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Наименование показателей	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.	По состоянию на 31.12.2022 г.
Прочие обязательства краткосрочные, в том числе:			
кредиторская задолженность по промежуточным выполненным этапам	3 579 570	2 008 719	262 912

Дополнительная информация раскрыта в табличной форме № 5.3. и 5.4.

23. РАСКРЫТИЕ ЗАСТРОЙЩИКОМ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОГОВОРАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

- По состоянию на 31.12.2024 г. сумма денежных средств, полученных эскроу-агентом на счета эскроу, открытые участниками долевого строительства в уполномоченном банке в соответствии с условиями договоров долевого участия в строительстве, составила 3 118 964 тыс. руб. (на 31.12.2023 – 733 463 тыс. руб.)

Срок условного депонирования денежных средств на счетах эскроу в соответствии с проектной декларацией, которая размещена ЕИЖС -31.12.2025

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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2024 ГОД**
(тыс. руб., если не указано иное)

По состоянию на 31.12.2024г права на объекты долевого строительства участникам долевого строительства не передавались.

- Задолженность по займам, привлеченным для долевого строительства – составляет 8 059 703 тыс. руб. (на 31.12.2023 г. – 5 806 122 тыс. руб.).
- Задолженность по кредитам на 31.12.2024 г. составляет 3 907 742 тыс. руб. (на 31.12.2023 г. – 1 929 372 тыс. руб.).
- Задолженность участников договора по оплате квартир после завершения долевого строительства – отсутствует
- Обязательства участников договора долевого строительства по внесению денежных средств по состоянию на 31.12.2024 г. составляют 4 305 559 тыс. руб., на 31.12.2023 составляет 1 306 378 тыс. руб.

17. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Дочерние и зависимые общества

По состоянию на 31.12.2024 г., 31.12.2023 г и 31.12.2022 г года дочерние и зависимые общества отсутствуют.

Сведения о конечном бенефициаре Общества:

АО «ГК «Эталон» через прямое и косвенное участие принадлежит 100% уставного капитала ООО «Специализированный застройщик «Эталон в Шушурах».

У АО «ГК «Эталон» отсутствует бенефициарный владелец – физическое лицо, имеющее преобладающее участие (прямое или косвенное) более 25 процентов в капитале указанной организации.

Компания Etalon Group PLC косвенно владеет 100% уставного капитала АО «ГК «Эталон». Etalon Group PLC является публичной компанией, глобальные депозитарные расписки на акции которой допущены к обращению на Московской бирже. Указанные депозитарные расписки находятся в свободном обращении.

Полный перечень связанных сторон, включая зависимые компании опубликован на сайте <http://www.e-disclosure.ru> в рамках раскрытий по компаниям АО «Эталон-Финанс», которым в свою очередь владеет АО «ГК «Эталон».

Все остальные компании Группы относятся к другим связанным сторонам.

Операции между связанными:

Наименование организации	Услуга	Доходы за 2024 г.	Расходы за 2024 г.	Доходы за 2023 г.	Расходы за 2023 г.
Участники	Проценты, начисленные по займам полученным		560 190		320 281
Прочие аффилированные лица	Услуги охраны		39 633		18 767
	Проектирование		275 039		277 971
	Агентские услуги		162 722		37 570
	Услуги управления инвестиционно-строительным проектом		145 191		176 674
	Услуги СМР		1 533 270		1 746 430
	Приобретение ТМЦ		461		1 828
	Услуги единоличного исполнительного органа		20		20
	Возмещение расходов по энергоресурсам	13 460		14 470	

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2024 ГОД**
(тыс. руб., если не указано иное)

	Хранение		16		
	Расчеты по претензиям	402		623	
	Проценты, начисленные по займам полученным		48 125		40 651
ИТОГО		13 862	2 764 667	15213	2 620 192

По состоянию на 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. и на 31.12.2022 г. сумма дебиторской задолженности связанных сторон составляет:

<i>Организация</i>	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.	По состоянию на 31.12.2022 г.
Участники	-	-	-
Прочие аффилированные лица	3 450 525	1 872 843	271 705
Итого	3 450 525	1 872 843	271 705

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

По состоянию на 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. и на 31.12.2022 г. сумма кредиторской задолженности связанных сторон составляет:

<i>Организация</i>	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.	По состоянию на 31.12.2022 г.
Участники	-	-	-
Прочие аффилированные лица	3 623 595	2 086 900	290 619
Итого	3 623 595	2 086 900	290 619

По состоянию на 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. и на 31.12.2022 г. сумма займов, полученных от связанных сторон, включая проценты составляет:

<i>Организация</i>	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.	По состоянию на 31.12.2022 г.
Участники	7 329 925	5 124 469	2 723 958
Прочие аффилированные лица	729 778	681 653	641 002
Итого	8 059 703	5 806 122	3 364 960

Информация о денежных потоках между связанными сторонами:

Наименование показателя	За 2024 г.	За 2023 г.
Поступления – всего, в том числе:	1 645 398	2 080 52
<i>Текущая деятельность:</i>	132	623
Прочие аффилированные лица	132	623
<i>Финансовая деятельность:</i>	1 645 266	2 080 230
Участники	1 645 266	2 080 230
Платежи всего, в том числе:	(2 183 608)	(2 046 463)
<i>Текущая деятельность:</i>	(2 183 608)	(2 046 463)
Прочие аффилированные лица	(2 183 608)	(2 046 463)

18. ОЦЕНОЧНЫЕ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Оценочные обязательства

По состоянию на 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. и 31.12.2022 г. Оценочные обязательства у Общества отсутствуют.

Условные обязательства

Резерв по незавершенным судебным разбирательствам, в которых Общество выступает ответчиком, создается в тех случаях, когда по оценке Общества, вероятность исхода судебных дел, определяется как «высокая». При вероятности исхода судебных дел, оцененной как «низкая», «средняя» резерв не

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2024 ГОД**
(тыс. руб., если не указано иное)

создается. При вероятности исхода судебных дел, оцененной как «средняя» Общество раскрывает сведения о сумме таких исков в примечаниях к бухгалтерской (финансовой) отчетности.

По состоянию на 31.12.2024 г., 31.12.2023 г., 31.12.2022 г. отсутствовали дела с вероятностью исхода, оцененной как «средняя».

В 2024 и 2023 году Обществом не выдавались обеспечения в форме поручительств третьим лицам по обязательствам других организаций.

19. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ ВЫДАННЫХ И ПОЛУЧЕННЫХ

Наименование показателя	По состоянию на 31.12.2024 г.	По состоянию на 31.12.2023 г.	По состоянию на 31.12.2022 г.
Выданные – всего, в том числе:	40 189 980	14 367 654	4 563 814
Залог недвижимого имущества (договор ипотеки)	369 993	581 485	369 993
Залог имущественных прав (требований)	4 248 979	4 248 979	4 193 821
Поручительство	35 571 008	9 537 190-	-

Поручите ль	№, дата договор а	Банк	Компания, в отношении которой выдано поручительство	Дата окончания действия	Сумма поручитель ства, тыс. руб.	Предмет поручительства
ООО «СЗ Эталон в Шушарах »	№ 4959/П- 39 от 29.02.20 24	ПАО «Сбербанк »	ООО «Эталон- Капитал»	20.03.2034 г	35 571 008	Обеспечение обязательств договору № 4959 от 20.12.2023 г. об открытии не возобновляемой кредитной линии
ООО «СЗ Эталон в Шушарах »	№4896/ 4 от 19.07.20 22 г.	ПАО «Сбербанк »	ООО «СЗ Эталон в Шушарах»	17.10.2026 г.	4 248 979	Обеспечение обязательств договору № 4896 от 18.07.2022 г. об открытии не возобновляемой кредитной линии
ООО «СЗ Эталон в Шушарах »	№4896/ 3 от 19.07.20 20 г.	ПАО «Сбербанк »	ООО «СЗ Эталон в Шушарах»	17.10.2026 г.	158 501	Обеспечение обязательств договору № 4896 от 18.07.2022 г. об открытии не возобновляемой кредитной линии
ООО «СЗ Эталон в Шушарах »	№4816/ 7 от 02.08.20 22г.	ПАО «Сбербанк »	ООО «СЗ Эталон Галактика»	22.10.2028 г.	211 492	Обеспечение обязательств договору № 4816 от 23.09.2020 г. об открытии не возобновляемой кредитной линии

По состоянию на 31.12.2024г. у Общества отсутствуют полученные обеспечения.

По состоянию на 31.12.2024г. общая сумма выданных обеспечений составляет 40 189 980 тыс. руб., в т.ч. предоставленные поручительства 35 571 008 тыс. руб.

Вероятность наступления событий по выплате поручительств по выданным обеспечениям оценивается как низкая. Общество не ожидает возникновения ситуаций, при которых потребуется использование данных обеспечений для погашения обязательств.

Информация о полученных и выданных обеспечениях приведена в табличной форме №8.

20. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В 2024 г. чрезвычайные факты хозяйственной деятельности, которые могли бы повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Общества, не возникали.

21. РИСКИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2024 ГОД**
(тыс. руб., если не указано иное)

Система управления рисками регулярно анализируется Обществом с целью оперативного внесения необходимых корректировок в связи с изменением рыночных условий. По результатам анализа чувствительности Общества к рискам, была определена вероятность наступления каждого риска.

Вид риска	Факторы, с которыми связано возникновение риска	Вероятность наступления
Рыночные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют	Умеренная
Кредитные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставления отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги)	Умеренная
Риск ликвидности	С возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др.	Умеренная
Правовые риски	С изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства	Низкая
Страновые и региональные риски	С политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и регионе (регионах), в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика	Низкая
Репутационный риск	С уменьшением числа заказчиков (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве реализуемой ею продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участия в ценовом сговоре и т.п.	Низкая

В 2024 году недружественные зарубежные государства продолжали вводить санкционные ограничения в отношении России и российских лиц как инструмент политического давления и недобросовестной экономической конкуренции, что затрудняло международную логистику и расчеты, ограничило импорт и экспорт определенных товаров и услуг. Руководство Общества приняло необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества, которые позволили удержать уровень ключевых рисков в приемлемом диапазоне.

Руководство Общества выражает уверенность, что Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно.

С учетом информации, доступной на данный момент, возможное влияние названных событий на деятельность Общества и на экономику Российской Федерации в целом не поддается прогнозу. Как следствие, возможность выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Общества с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе отсутствует.

Руководство Общества принимает во внимание следующие факторы:

- единственным рынком сбыта для Общества является Российская Федерация;

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2024 ГОД**
(тыс. руб., если не указано иное)

- вид деятельности Общества осуществляется внутри группы, при необходимости может быть оказана финансовая поддержка со стороны материнской компании и участников.

Общество не имеет обязательств, выраженных в иностранной валюте, следовательно, не так сильно подвержено валютным рискам. Руководство Общества выражает уверенность, что Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно.

Общество внимательно следит за развитием ситуации с тем, чтобы при возникновении любых индикаторов негативного влияния на его деятельность, произвести альтернативную оценку своих стратегических и операционных намерений и планов.

Так как Общество осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность преимущественно на территории Российской Федерации и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики и финансовых рынков Российской Федерации. События, произошедшие в феврале 2022 г. оказали негативное влияние на фондовый рынок Российской Федерации и привели к значительным колебаниям курсов валют, снижению стоимости российских активов на финансовых рынках, а также введению санкций западных стран в отношении финансовой системы и отдельных компаний РФ. С учетом информации, доступной на данный момент, оценить последующее влияние названных событий на экономику РФ в целом и на ее отдельные отрасли не представляется возможным. Как следствие, возможность выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Общества с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе отсутствует. Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества. Тем не менее, будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. Текущая конфликтная ситуация, а также введенные санкции, Общество оценивает, как не способные оказать влияние на достоверность показателей отчетности за 2024 год.

Указанные события и их последствия не привели к изменению уверенности руководства в том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем непрерывно.

22. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2024 ГОД**
(тыс. руб., если не указано иное)

Наименование события	Наличие/отсутствие события
финансового результата по состоянию на отчетную дату методом «Доход по стоимости работ по мере их готовности», был необоснован;	
– 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

23. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Величина чистых активов Общества меньше величины уставного капитала по состоянию на 31.12.2024, 31.12.2023, 31.12.2022, в сумме (1 094 178) тыс.руб., (446 766) тыс.руб., (86 039) тыс.руб. соответственно. По итогам деятельности за 2024 г.и 2023 г. Обществом получен убыток в сумме (647 413) тыс. руб. и (360 726) тыс. руб соответственно.

Данные факты могут свидетельствовать, что Общество не в состоянии реализовать свои активы и исполнить свои обязательства в ходе нормального осуществления своей деятельности. Однако, по мнению руководства, факты не вызывают сомнения или неопределенности в способности Общества продолжать свою деятельность. Общество планирует свою деятельность, как минимум, в течение 12 месяцев после отчетной даты. В планах руководства Общества продолжение деятельности, в том числе:

Перспективой погашения убытка и повышения чистых активов является реализация крупного проекта строительства объектов «Монография», «Клюква. Парк 1,2 и 3 очередь.

Планируемый ввод объектов в эксплуатацию ожидается в 2025 -2028 гг. По мере реализации проектов Общество ожидает получение прибыли и оздоровление чистых активов.

Руководитель



Косолапов И.В.
по доверенности
№17-ЭШУШ от 24.10.2024 г.

6 марта 2025 г.