

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам
общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Эталон Девелопмент»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Девелопмент» (ОГРН 1187847273360), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета 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 за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Девелопмент» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 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 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 аудируемого лица и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

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

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

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

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

Н.Ю. Мочуловская
Генеральный директор
(ОПНЗ 21606052656):



М.М. Спиридонова
Руководитель аудита,
по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОПНЗ 21606052713):



«07» февраля 2023 г.

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

Аудируемое лицо:
Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Эталон
Девелопмент».
ОПНЗ: 1187847273360.
197348, г. Санкт-Петербург, Богатырский
проспект, дом 2, литер А, кабинет 2.22.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Коды	
		0710001	
Дата (число, месяц, год)		31	12 2022
Форма по ОКУД	по ОКПО	33310891	
ИНН	ИНН	7814741709	
по ОКВЭД 2	по ОКВЭД 2	41.20	
по ОКОПФ / ОКФС	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
по ОКЕИ	по ОКЕИ	384	

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН ДЕВЕЛОПМЕНТ"**
 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
 Местонахождение (адрес) **197348, Санкт-Петербург г, Богатырский пр-кт, д. № 2, лит. А, кв. 2.22.**
 Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ
 Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора **АО "АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ ИНСТИТУТ ПРОБЛЕМ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА"**
 Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора
 Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН	7808033112
ОГРН/ОГРНИП	1027809211210

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.1	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	6 071	8 528	2 529 250
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.3	Финансовые вложения	1170	-	2 711	2 711
3.14	Отложенные налоговые активы	1180	140 497	57 375	35 170
3.4	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	2 353 637
	Итого по разделу I	1100	146 568	68 614	4 920 768
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.5	Запасы	1210	4 300 254	-	-
3.6	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	798	-
3.7	Дебиторская задолженность	1230	1 004 846	12 251 446	7 277 979
3.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.8	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	397 779	12 629	20 759
3.9	Прочие оборотные активы	1260	7 540 007	7 532 603	-
	Итого по разделу II	1200	13 242 886	19 797 476	7 298 738
	БАЛАНС	1600	13 389 454	19 866 090	12 219 506

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.10	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	(238 835)	1 000	512
	Итого по разделу III	1300	(238 825)	1 010	522
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.11	Заемные средства	1410	2 470 519	8 018 308	5 350 887
3.14	Отложенные налоговые обязательства	1420	80 789	57 625	35 298
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.12	Прочие обязательства	1450	20 302	5 254	-
	Итого по разделу IV	1400	2 571 610	8 081 187	5 386 185
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.15	Кредиторская задолженность	1520	20 628	31 389	54 210
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	5
3.15	Прочие обязательства	1550	11 036 041	11 752 504	6 778 584
	Итого по разделу V	1500	11 056 669	11 783 893	6 832 799
	БАЛАНС	1700	13 389 454	19 866 090	12 219 506

Руководитель

Титаренко Сергей Валерьевич (по дов. 78/96-н/78-2021-12-132 от 04.10.2021)

(подпись)

(расшифровка подписи)

16 января 2023 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью**
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН ДЕВЕЛОПМЕНТ"
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	2022
33310891		
7814741709		
41.20		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
3.16	Коммерческие расходы	2210	(2 010)	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 010)	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.16	Проценты к получению	2320	2 222	510
3.16	Проценты к уплате	2330	(298 807)	-
3.16	Прочие доходы	2340	4 567	646
3.16	Прочие расходы	2350	(5 765)	(546)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(299 793)	610
	Налог на прибыль	2410	59 958	(122)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	59 958	(122)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(239 835)	488

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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	(239 835)	488
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Титаренко Сергей Валерьевич (по
докум. 78/96-н/78-2021-12-132 от
04.10.2021)

(расшифровка подписи)

16 января 2023 г.



Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
33310891		
7814741709		
41.20		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭТАЛОН ДЕВЕЛОПМЕНТ"

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКФС / ОКФС

по ОКЕИ

по ОКФС / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	10	-	-	-	512	522
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	488	488
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	488	488
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	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

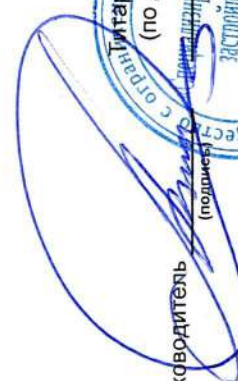
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10	-	-	-	1 000	1 010
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	-	-	-	-	(239 835)	(239 835)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(239 835)	(239 835)
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 2022 г.	3300	10	-	-	-	(238 835)	(238 825)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(238 825)	1 010	522

Руководитель  (подпись)
 Титаренко Сергей Валерьевич
 (по дов. 78/96-н/78-2021-12-132 от 04.10.2021)
 (подпись)
 16 января 2023 г.

Застойщик
 «Эталон Девелопмент»
 ОГРН 118784733960
 Санкт-Петербург

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2022 г.

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

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
33310891		
7814741709		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	405 751	1 571
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	401 609	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	2 157	1 183
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	1 985	388
Платежи - всего	4120	(3 963 221)	(2 676 862)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 952 100)	(2 672 182)
в связи с оплатой труда работников	4122	(191)	(105)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
налог на добавленную стоимость	4125	(202)	(116)
земельный налог	4126	(2 042)	(422)
прочие платежи	4129	(8 686)	(4 037)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 557 470)	(2 675 291)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	2 888	-
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	2 711	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	177	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(4 528)	(260)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(4 528)	(260)
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	(1 640)	(260)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	3 996 682	2 671 623
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 996 682	2 671 623
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	(52 422)	(4 202)
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	(52 422)	(4 202)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 944 260	2 667 421
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	385 150	(8 130)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	12 629	20 759
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	397 779	12 629
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Титаренко Сергей Валерьевич (по
дов. 78/96-Н/78-2021-12-132 от
04.10.2021)

(расшифровка подписи)

16 января 2023 г.



ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2022 ГОД

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭТАЛОН ДЕВЕЛОПМЕНТ». Сокращенное наименование: ООО ««СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭТАЛОН ДЕВЕЛОПМЕНТ» (далее по тексту – Общество).

1.2. Местонахождение Общества: 197348, г. Санкт-Петербург, Богатырский пр., дом 2, литера А, кабинет 2.22.

1.3. Общество зарегистрировано МИ ФНС № 15 по Санкт-Петербургу 28 сентября 2018 года, ОГРН 1187847273360.

1.4. ИНН 7814741709, КПП 781401001.

1.5. Основной вид деятельности – строительство жилых и нежилых зданий.

1.6. Среднесписочная численность – 0 человек.

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

1.8. Ревизионная комиссия Общества – Твердохлебов Л.С., Гортлишвили Ш.А., Календарев И.С.

2. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

2.1. Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ, других федеральных законов и принятых в соответствии с ними нормативных правовых актов по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

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

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

Ежемесячно для внутреннего пользования составляется промежуточная бухгалтерская отчетность в составе:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах.

Бухгалтерский учет, а также внутренний контроль в организации осуществляется Управляющей компанией на основании Договора на оказание услуг управления.

В отчетном периоде ведение бухгалтерского учета осуществлялось автоматизированным способом с использованием программы «1С Бухгалтерия».

Хозяйственные операции совершаются и отражаются в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов, оформленных в соответствии с установленными требованиями.

Денежное измерение объектов бухгалтерского учета производится в валюте Российской Федерации (рублях и копейках).

2.2. Информация по сегментам

Общество осуществляет деятельность на территории г. Санкт-Петербурга.

2.3. Изменения в учетной политике

В 2022 году Общество впервые начало применение Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

В отчетном периоде внесены изменения в учетную политику в соответствии с ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 25/2018.

В отношении начала обязательного применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 25/2018 «Аренда»:

1) федеральные стандарты бухгалтерского учета применяются с отчетности за 2022 год;

2) единовременная корректировка статей бухгалтерской отчетности произведена на 31.12.2021г.;

3) корректировка предполагает пересчет сравнительных данных за 2021 год.

При переходе на Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» была проведена оценка договора аренды на предмет соответствия условий договора требованиям стандарта. Права пользования активом не были признаны в связи со следующим:

- В отношении договора аренды помещения было установлено, что его рыночная стоимость составляет менее 300 тыс. руб.

В результате единовременной корректировки были изменены следующие статьи бухгалтерской отчетности, в связи с введением ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и списанием основных средств, не превышающих установленный лимит, а также временных разниц, относящиеся к ним:

Наименование корректируемой статьи	Графа «На 31.12.2021»		
	В бухгалтерском балансе на 31 декабря 2021 г.	Корректировка	В бухгалтерском балансе на 31 декабря 2022 г.
Основные средства	8 901	373	8 528
Отложенные налоговые активы	57 459	84	57 375
Отложенные налоговые обязательства	57 709	84	57 625
Прочие оборотные активы	7 532 230	373	7 532 603

Кроме обстоятельства, описанного выше, в 2022 году не возникло изменений, которые могли бы существенным образом повлиять на бухгалтерскую отчетность.

3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

3.1. Нематериальные активы

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Аналитический учет нематериальных активов ведется по отдельным объектам нематериальных активов.

По состоянию на отчетные даты нематериальные активы у Общества отсутствуют.

3.2. Основные средства

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

Бухгалтерский учет основных средств ведется по инвентарным объектам.

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

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

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

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

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

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

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше установленного номинала 100 000 руб.

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.

Информация о первоначальной стоимости и суммах начисленной амортизации на начало и конец отчетного года, движении основных средств в течение отчетного года по основным группам основных средств, информация об ином использовании основных средств приведена в Приложении №2.

3.3. Финансовые вложения

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. В случае, если сопутствующие затраты на приобретение финансовых вложений составляют незначительную величину, они могут быть учтены в составе прочих расходов.

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

Информация о наличии финансовых вложений на начало и конец отчетного года, движении финансовых вложений в течение отчетного года, стоимость финансовых вложений, обремененных залогом, приведена в Приложении № 3.

3.4. Прочие внеоборотные активы

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» применяются перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

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

Первоначальная оценка капитальных вложений производится исходя из фактических затрат. 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.

По состоянию на отчетную дату и на 31.12.2021 г. прочие внеоборотные активы отсутствуют.

3.5. Запасы

Учет запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2018 «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. Резерв под снижение стоимости МПЗ не создавался, так как проведена оценка запасов по состоянию на 31.12.2022г. и цена продажи не ниже фактической себестоимости запасов.

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

Запасы Общества отражены в бухгалтерском балансе на 31.12.2022 г. в сумме 4 300 254 тыс. руб., в т.ч.:

- жилые и нежилые помещения, учитываемые в составе товаров, в сумме 2 853 334 тыс. руб.;
- объекты социального назначения в сумме 372 844 тыс. руб.
- часть стоимости земельного участка, передаваемого покупателям в размере 1 074 017 тыс. руб.
- материалы в сумме 59 тыс. руб.

В 2021 году запасы у Организации отсутствовали.

Информация о стоимости запасов на начало и конец отчетного года, движении запасов в течение отчетного года приведены в Приложении №4.

3.6. Информация о налоге на добавленную стоимость по приобретенным ценностям.

На 31.12.2022г. НДС отсутствует. На 31.12.2021 г. НДС, не предъявленный к вычету, составляет 798 тыс.руб.

3.7. Дебиторская задолженность

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

Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 1 004 846 тыс. руб., в том числе:

- краткосрочная дебиторская задолженность составляет 1 004 846 тыс. руб., в том числе:
 - расчеты с покупателями и заказчиками – 178 тыс. руб.;
 - авансы выданные – 641 721 тыс. руб.;
 - обязательства дольщиков по договорам долевого участия в строительстве – 300 675 тыс. руб.;
 - НДС к возмещению из бюджета – 59 741 руб.
 - задолженность по договорам с участием в расчетах – 1 867 тыс. руб.;
 - прочая дебиторская задолженность – 664 тыс. руб.;

Информация о наличии и движении отдельных видов дебиторской задолженности за 2021г. и 2022 г. приведена в Приложении № 5.

3.8. Денежные средства и денежные эквиваленты

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.

По состоянию на отчетную дату открытые аккредитивы в пользу Общества отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2022 г. остаток денежных средств на расчетном счете составил 779 тыс. руб. Депозиты размещены на сумму 397 000 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2021 г. остаток денежных средств на расчетном счете составил 9 тыс. руб. Депозиты размещены на сумму 12 620 тыс. руб.

3.9. Прочие оборотные активы

В бухгалтерском балансе на 31.12.2022 г. отражены прочие оборотные активы в сумме 7 540 007 тыс. руб., которые представляют собой:

- вложения в инвестиционные программы в сумме 4 650 138 тыс.руб.

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

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

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

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

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

- затраты на содержание заказчика-застройщика, которые учитываются на счете 20 «Незавершенное производство» в сумме 692 863 тыс.руб. Незавершенное производство отражается в бухгалтерском балансе по фактически произведенным затратам.

- Предъявляемый подрядчиками налог на добавленную стоимость в отношении объектов недвижимости, которые будут переданы участникам долевого строительства, либо поставлены на баланс как товар (жилая недвижимость), а также предъявленный поставщиками налог на добавленную стоимость, относящийся к расходам на содержание заказчика-застройщика. в сумме 747 404 тыс.руб.;

- Стоимость земельного участка, подлежащая передаче дольщикам и инвесторам в сумме 1 448 374 тыс.руб.

- Прочее 1 228 тыс.руб.

В бухгалтерском балансе на 31.12.2021 г. отражены прочие оборотные активы в сумме 7 532 603 тыс. руб., которые представляют собой:

- вложения в инвестиционные программы в сумме 3 797 574 тыс.руб.

- затраты на содержание заказчика-застройщика, которые учитываются на счете 20 «Незавершенное производство» в сумме 515 966 тыс.руб.

- Предъявляемый подрядчиками налог на добавленную стоимость в отношении объектов недвижимости, которые будут переданы участникам долевого строительства, либо поставлены на баланс как товар (жилая недвижимость), а также предъявленный поставщиками налог на добавленную стоимость, относящийся к расходам на содержание заказчика-застройщика. в сумме 696 580 тыс.руб.;

- Стоимость земельного участка, подлежащая передаче дольщикам и инвесторам в сумме 2 522 370 тыс.руб.

- Прочее 113 тыс.руб.

3.10. Капитал и резервы

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

Уставный капитал сформирован в размере, установленном Уставом Общества в сумме 10 тыс. руб. Уставный капитал полностью оплачен. Изменений в уставном капитале в течение 2022 года не осуществлялось. Дивиденды в отчетном периоде Обществом не начислялись и не выплачивались.

3.11. Кредиты и займы полученные со сроком погашения свыше 12 месяцев после отчетной даты

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

Показатели Отчета о финансовых результатах, сформированные, как если бы такое отступление не было сделано, приведены в таблице (в тыс. руб.):

Наименование показателя	2022 г. без применения альтернативного способа	2022 г. с применением альтернативного способа	2021 г. без применения альтернативного способа	2021 г. с применением альтернативного способа

	ведения учета	ведения учета	ведения учета	ведения учета
Выручка				
Себестоимость продаж				
Валовая прибыль (убыток)				
Коммерческие расходы	(2 010)	(2 010)		
Управленческие расходы				
Прибыль (убыток) от продаж	(2 010)	(2 010)		
Доходы от участия в других организациях				
Проценты к получению	2 222	2 222	510	510
Проценты к уплате	(424 528)	(298 807)	(212 024)	
Прочие доходы	4 567	4 567	646	646
Прочие расходы	(5 765)	(5 765)	(546)	(546)
Прибыль (убыток) до налогообложения	(425 514)	(299 793)	(211 414)	610
Налог на прибыль	85 103	59 958	42 283	(122)
в том числе:				
текущий налог на прибыль				
отложенный налог на прибыль	85 103	59 958	42 283	(122)
прочее				
Чистая прибыль (убыток)	(340 411)	(239 835)	(169 131)	488

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

По состоянию на 31.12.2022 г. у Общества имеется:

- **Займ:**

Сумма Договора займа	2 100 000 тыс. руб.
Процентная ставка	5,625 % годовых
Сумма займа, полученного на 31.12.2022	1 936 310 тыс. руб.
Сумма начисленных процентов на 31.12.2022	-
Дата погашения	до 31.03.2025
Неиспользованная сумма займа по состоянию на 31.12.2022	163 690 тыс. руб.

Если бы Общество применяло п. 6 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), то сумма начисленных процентов за 2022г. составила бы 108 917 тыс. руб. Сумма начисленных процентов на 31.12.2022 г. составила бы 370 756 тыс. руб.

- **Займ:**

Сумма Договора займа	1 363 000 тыс. руб.
Процентная ставка	5,25 % годовых

Сумма займа, полученного на 31.12.2022	195 296 тыс. руб.
Сумма начисленных процентов на 31.12.2022	-
Дата погашения	до 31.03.2025, но не ранее 01.04.2023
Неиспользованная сумма займа по состоянию на 31.12.2022	1 167 705 тыс. руб.

Если бы Общество применяло п. 6 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), то сумма начисленных процентов за 2022г. составила бы 6 881 тыс. руб. Сумма начисленных процентов на 31.12.2022 г. составила бы 33 186 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2021 г. у Общества имелись:

- **Заём:**

Сумма Договора займа	2 100 000 тыс. руб.
Процентная ставка	5,625 % годовых
Сумма займа, полученного на 31.12.2021	1 936 310 тыс. руб.
Сумма начисленных процентов на 31.12.2021	-
Дата погашения	до 31.03.2025, но не ранее 01.04.2023
Неиспользованная сумма займа по состоянию на 31.12.2021	163 690 тыс. руб.

Если бы Общество применяло п. 6 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), то сумма начисленных процентов за 2021г. составила бы 108 917 тыс. руб.

- **Заём:**

Сумма Договора займа	1 363 000 тыс. руб.
Процентная ставка	5,25 % годовых
Сумма займа, полученного на 31.12.2021	71 853 тыс. руб.
Сумма начисленных процентов на 31.12.2021	-
Дата погашения	до 31.03.2025, но не ранее 01.04.2023
Неиспользованная сумма займа по состоянию на 31.12.2021	1 291 147 тыс. руб.

Если бы Общество применяло п. 6 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), то сумма начисленных процентов за 2021г. составила бы 2 740 тыс. руб.

- **Кредит в форме невозобновляемой кредитной линии**

Информация об открытой кредитной линии приведена в Приложении № 10.

В 2022 г. была признана в составе прочих расходов сумма уплаченных процентов по кредиту 298 807 тыс.руб. Если бы Общество применяло п. 6 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), то сумма признанных в составе прочих расходов составила бы 308 730 тыс. руб. Сумма начисленных процентов на 31.12.2022 г. составила бы 9 923 тыс. руб.

В 2021г. если бы Общество применяло п. 6 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), то сумма начисленных процентов за 2021 г. составила бы 100 367 тыс. руб. Сумма начисленных процентов на 31.12.2021 г. составила бы 128 867 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022г. и 31.12.2021г. открытые аккредитивы в пользу Общества отсутствуют.

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

3.12. Прочие долгосрочные обязательства

По строке «Прочие долгосрочные обязательства» по состоянию на 31.12.2022 г. отражена кредиторская задолженность со сроком погашения свыше 12 месяцев после отчетной даты в сумме 20 302 тыс. руб. Из них:

- полученные авансы от покупателей в сумме 20 302 тыс. руб.

Дополнительная информация раскрыта в Приложении №5

3.13. Условные обязательства.

Информация об условных обязательствах.

1. Договор последующей ипотеки № 55/0000/0003/3/1/001/20-И от 31.03.2020 г. с ПАО СБЕРБАНК. Предметом данного договора является передача в последующий залог принадлежащих Обществу на праве собственности объектов недвижимого имущества. Залогом предмета залога обеспечивается исполнение Обществом всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 55/0000/003/3/1/001/20 от 31.03.2020 г.

Общая залоговая стоимость предмета залога составляет 2 488 440 тыс. руб.

Договор действует до полного выполнения обязательств по основному договору.

2. Договор залога имущественных прав № 55/0000/0003/3/1/001/20-ЗИП от 31.03.2020. с ПАО СБЕРБАНК. Предметом данного договора является передача в залог имущества, в том числе принадлежащих Обществу/возникающих в будущем у Общества имущественных прав (требования) на основании Договора ГЕНПОДРЯДА №176ГП/19 от «01» октября 2019г., заключенного между Обществом и Акционерным обществом «Новатор» (место нахождения: 197348, г. Санкт-Петербург, пр-кт. Богатырский, дом 2, корп. литер А, ком. 6.25, ИНН 7814118396, ОГРН 1027807570383, КПП 781401001, ОКПО 56190596).

Имущественные права (требования):

- право (требование) на получение жилых площадей, общей площадью 90 711,91 (Девяносто тысяч семьсот одиннадцать целых девяносто одна сотая) кв. м, количество квартир 1 698 (Одна тысяча шестьсот девяносто восемь), расположенных по адресу: 196084 г. Санкт-Петербург, р-н Московский, Черниговская улица, д 15, г. Санкт-Петербург, Черниговская улица, дом 15, литера В;
- право (требование) на получение коммерческих площадей, общей площадью 4286,62 (Четыре тысячи двести восемьдесят шесть целых шестьдесят две сотых) кв. м, количество помещений 43 (Сорок три), расположенных по адресу: 196084 г. Санкт-Петербург, р-н Московский, Черниговская улица, д 15, г. Санкт-Петербург, Черниговская улица, дом 15, литера В;
- право (требование) на получение площадей подземного паркинга, общей площадью 3 988,25 (Три целых девятьсот восемьдесят восемь целых двадцать пять) кв. м, количество помещений 301 (Триста один), расположенных по адресу: 196084 г. Санкт-Петербург, р-н Московский, Черниговская улица, д 15, г. Санкт-Петербург, Черниговская улица, дом 15, литера В;

Залогом Предмета залога обеспечивается исполнение Обществом всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 55/0000/0003/3/1/001/20 от «31» марта 2020 г.

Общая залоговая стоимость предмета залога составляет 11 742 347 тыс. руб.

Договор действует до полного выполнения обязательств по основному договору.

3.14. Информация о налоге на прибыль. Отложенные налоговые активы и обязательства. Другие налоги.

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

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

За 2022 г.:

Величина налога на прибыль для целей налогообложения (текущего налога на прибыль) определена исходя из величины условного расхода, скорректированной на суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отчетного периода, и составила за 2022 год 0 руб.:

- условный доход по налогу на прибыль по данным бухгалтерского учета – 59 958 тыс. руб.;
- отложенное налоговое обязательство – (-) 23 164 тыс. руб.;
- отложенный налоговый актив – 83 122 тыс. руб.

Сумма земельного налога, начисленного за отчетный год, составляет 2 992 тыс. руб.

За 2021 г.:

Величина налога на прибыль для целей налогообложения (текущего налога на прибыль) составила за 2021 год 0 руб.:

- условный расход по налогу на прибыль по данным бухгалтерского учета – 122 тыс. руб.;
- отложенное налоговое обязательство – (-) 22 411 тыс. руб.;
- отложенный налоговый актив – 22 289 тыс. руб.

Сумма земельного налога, начисленного за отчетный год, составляет 422 тыс. руб.

3.15. Краткосрочная кредиторская задолженность и прочие краткосрочные обязательства.

В составе краткосрочной кредиторской задолженности Общество отражает информацию о следующих видах кредиторской задолженности со сроком погашения в течение 12 месяцев после отчетной даты:

- Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками, в суммах, признанных Обществом достоверными;
- Кредиторская задолженность по налогам и сборам, которая включает следующие виды задолженности:
 - по уплате НДС;

- по уплате налога на имущество;
- по уплате земельного налога;

В бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2022 г. отражена краткосрочная кредиторская задолженность в сумме 11 056 669 тыс. руб., в том числе:

- поставщики и подрядчики – 18 499 тыс. руб.;
- расчеты с агентом – 1 066 тыс. руб.;
- расчеты по налогам и сборам – 1 056 тыс. руб.;
- прочие обязательства – 7 тыс. руб.;

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

- обязательства застройщика по договорам долевого участия в строительстве;
- предъявленная к оплате стоимость выполненных работ, результат на которые переходит к заказчику после исполнения договора строительного подряда.

В Бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2022 г. отражены прочие краткосрочные обязательства в сумме 11 036 041 тыс. руб.

Дополнительная информация раскрыта в Приложении №5

3.16. Информация о выручке и расходах.

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

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

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

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

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

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

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

Доход от сдачи имущества в аренду отражается Обществом в составе прочих доходов.

Расходы на продажу, к которым, в частности относятся расходы, связанные с реализацией квартир и нежилых помещений, являющихся собственностью организации,

учитывались на сч.44.02 «Коммерческие расходы», с последующим их списанием на счет 90.07 «Расходы на продажу».

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

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб. 2022 год	Сумма, тыс.руб. 2021 год
Коммерческие расходы	2 010	0
Прочие доходы		
Проценты к получению	2 222	510
Доходы по имуществу, переданному в аренду	1 797	646
Прочие доходы	2 770	
Итого прочих доходов	6 789	1 156
Прочие расходы		
Проценты к уплате	298 807	0
Прочие расходы	5 765	546
Итого прочих расходов	304 572	546

3.17. Информация об объектах учета аренды

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

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

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

- в отношении договоров аренды, исполнение которых истечет до конца отчетного 2022 года, и по которым не планируется их пролонгация,
- в отношении договоров аренды, условия которых предполагают не регулярное предоставление имущества в аренду,
- в отношении земельных участков, арендованных с целью реализации инвестиционно-строительных проектов на этих участках,
- в отношении которых одновременно выполняются следующие условия:
 1. не предусмотрен переход права собственности на арендованное имущество к компании или его выкуп на льготных условиях;
 2. отсутствуют намерения сдавать арендованное имущество в субаренду;
 3. срок аренды не превышает 12 месяцев (или срока обычного операционного цикла) на дату предоставления предмета аренды или рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб.

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

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки. Приведенная стоимость

будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин по ключевой ставке.

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

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

Амортизация прав пользования арендованным имуществом начисляется линейным способом.

В 2022 году Общество являлось стороной в одном договоре аренды, право пользования активом по которым не признавалось. Объект аренды – офисное помещение:

- характер договора аренды, по которому организация не принимает к учету право пользования активом - рыночная стоимость предмета аренды – помещения - без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб.;
- характер деятельности организации, связанной с договором аренды – по заключенному договору аренды общество выступает арендатором
- расходы и будущие арендные платежи арендатора – в 2022 году расходы по договорам аренды составили 36 тыс. руб., в 2023 году будущие арендные платежи составят 36 тыс. руб.

В 2022 году Общество являлось арендодателем. Выручка составила 1 797 тыс. руб. Аренда является операционной.

3.18. Связанные стороны

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

№ п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер – в отношении иностранного юридического лица) / ИНН физического лица (при наличии) (Указывается только с согласия физического лица)
1	Акционерное общество «Группа компаний «Эталон»	1027807571175
2	Щербина Геннадий Филиппович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
3	Акционерное общество «Эталон ЛенСпецСМУ»	1027801544308
4	Акционерное общество «Новатор»	1027807570383
5	Гарипов Артур Гумарович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
6	Акционерное общество «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	1027807570504
7	Панин Сергей Александрович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
8	Общество с ограниченной	1037804067080

	ответственностью «ЭталонСтрой»	
9	Ловцевич Наталья Сергеевна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
10	Общество с ограниченной ответственностью «СПМ-жилстрой»	1027700357134
11	Максимов Александр Андреевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
12	Общество с ограниченной ответственностью «ЛСС-строй»	1037804067091
13	Общество с ограниченной ответственностью «МТ 27»	1107847341700
14	Роспотнюк Виктор Яковлевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
15	Акционерное общество «УПТК-ЛенСпецСМУ»	1037832053500
16	Пилипенко Борис Анатольевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
17	Общество с ограниченной ответственностью «ЛенСпецСМУ-Комфорт»	1057812514187
18	Алексеев Артём Васильевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
19	Акционерное общество «Строительное управление № 267»	1037825010156
20	Строганов Владимир Александрович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
21	Общество с ограниченной ответственностью «Управление механизации «Эталон»	1057813303767
22	Харитонов Олег Владимирович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
23	Акционерное общество «Электронстрой»	1077847445818
24	Дюмин Антон Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
25	Акционерное общество «Сервис-Недвижимость»	1077847491127
26	Дюмин Николай Иванович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
27	Акционерное общество «Затонское»	1035004473426
28	Гавриленко Геннадий Георгиевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
29	Закрытое акционерное общество «АРТ-БИЗНЕС-ТВ»	1027700090351
30	Общество с ограниченной ответственностью «Нева-Инвест»	1097847078581
31	Общество с ограниченной ответственностью «Волна-Инвест»	1097847078152
32	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Эталон»	1109847027520
33	Черников Сергей Александрович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
34	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Инвест»	1115024004413
35	Общество с ограниченной ответственностью «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон»	1115024007009
36	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Прогресс»	1135024001804

37	Кодинцева Виктория Олеговна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
38	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонПроект»	1147847233907
39	Журихин Алексей Иванович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
40	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Пушкин»	1117847434198
41	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонАктив»	1157847008219
42	Довженко Вадим Викторович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
43	Общество с ограниченной ответственностью «Научно-технический центр «Эталон»	1127847405971
44	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонПромстрой»	1167847280006
45	Архипов Максим Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
46	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛС-Риэлти»	1167746692464
47	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дмитровская»	1167746414736
48	Общество с ограниченной ответственностью «Золотая звезда»	1145024004564
49	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Комплект»	1027739206131
50	Общество с ограниченной ответственностью «Тёплый дом»	1109847046572
51	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Летниковская»	1145024005763
52	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан»	1027700359587
53	Акционерное общество «Эталон-Финанс»	1047796714646
54	Общество с ограниченной ответственностью «Всеволожский»	5137746199730
55	Общество с ограниченной ответственностью «Даев»	5137746199762
56	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатино-1»	5137746199784
57	Общество с ограниченной ответственностью «Рогожский»	5137746202875
58	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатино-2»	5137746202886
59	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонСтрой Урал»	1147746009542
60	Общество с ограниченной ответственностью «Зеленодольская 41»	1157746778870
61	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Измайловское 20»	1157746778837

62	Общество с ограниченной ответственностью «Мичуринский 10»	1157746778925
63	Общество с ограниченной ответственностью «Нагатинская 4»	1157746778859
64	Общество с ограниченной ответственностью «Усиевича 10»	1157746778980
65	Акционерное общество «Лобачевского 120»	1147746772997
66	Общество с ограниченной ответственностью «Зорге 3»	1177746625957
67	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Фотиевой 5»	1177746625825
68	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Большая Черкизовская Плюс»	1167746750126
69	Общество с ограниченной ответственностью «Красногвардейский Плюс»	1167746750896
70	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Ломоносовский Плюс»	1167746750115
71	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор»	1037725042794
72	Etalon Group PLC (Эталон Груп ПИЭЛСИ)	HE 368052
73	TINCTORIA HOLDINGS LIMITED (ТИНКТОРИА ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД)	HE 248293
74	Общество с ограниченной ответственностью «РАЗВИТИЕ»	1157746994822
75	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Галактика»	1197847160609
76	Ермишкин Андрей Михайлович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
77	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон»	1207800011308
78	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ»	1147748024170
79	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон Инновации»	1207800144144
80	Общество с ограниченной ответственностью «ДАЙКАР»	1027739839896
81	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон в Московском»	1217800073182
82	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Омск»	1215500012452
83	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Регионы»	1217700337205
84	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон на Петроградской»	1217800111220
85	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон Безопасность»	1217800122682
86	Копылов Сергей Вениаминович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено

87	Общество с ограниченной ответственностью «Консьерж-1»	1057810394806
88	Общество с ограниченной ответственностью «Консьерж-2»	1057810389845
89	Общество с ограниченной ответственностью «Консьерж-3»	1057810389834
90	Общество с ограниченной ответственностью «Консьерж-4»	1069847511403
91	Общество с ограниченной ответственностью «Консьерж-5»	1069847510347
92	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Новосибирск»	1215400036411
93	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон на Охте»	1217800147806
94	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Нижекамск»	1211600062850
95	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон в Шушарах»	1217800167309
96	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Екатеринбург»	1217800171137
97	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Огородный 8»	1217700604340
98	Общество с ограниченной ответственностью «ЛДС»	1027700456354
99	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Страна-Эталон»	1217200016197
100	Общество с ограниченной ответственностью «Генеральный застройщик района Солнечный»	1146671001795
101	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Отрадное»	1227700055857
102	Усанов Алексей Евгеньевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
103	Общество с ограниченной ответственностью «Октябрьская»	1227700154142
104	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Октябрьский»	1217700400719
105	Дукова Александра Евгеньевна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
106	ETLN Russia Oy	2150894-6
107	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕММИНКЯЙНЕН СТРОЙ»	1037828041844
108	ETLN Salym Development Oy	1591096-3
109	Акционерное общество «ЮИТ Санкт-Петербург»	1057810048350
110	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Новоорловский»	1196658023957
111	Общество с ограниченной ответственностью	1207800079827

	ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Велламо»	
112	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Илона»	1207800079816
113	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Аксели»	1207800132760
114	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Грин»	1207800059752
115	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Квартал Сюнта»	1201600035988
116	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Казань»	1211600029222
117	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Урал-1»	1196658024265
118	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЮИТ Рифей»	1196658082367
119	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Суомен Ранта»	1206600024454
120	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Балтым»	1206600054088
121	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Раута»	1216600011143
122	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон СИТИЛАЙФ»	1207200019938
123	Общество с ограниченной ответственностью «3-я Гражданская, вл. 1»	1207700372065
124	Акционерное общество «Специализированный застройщик «ЮИТ Московский регион»	1115005000990
125	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ЮИТ Северный квартал»	1195081059172
126	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Финский»	1195081059282
127	ETLN Invest Export Oy	1065724-1
128	Акционерное общество «ЮИТ КантриСтрой»	1175027025535
129	Living Services Russia Oy	2348075-6
130	Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ Дон Сервис»	1096195004840
131	Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ Сервис Казань»	1121690069060
132	Общество с ограниченной ответственностью «Удобные решения»	1144501006737
133	Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ Сервис»	1089848022967
134	Общество с ограниченной	1085040002376

	ответственностью «ЮИТ-Сервис»	
135	Общество с ограниченной ответственностью «Брусника Сервис»	1196658076383
136	Общество с ограниченной ответственностью «Урал ЮИТ Сервис»	1086673017287
137	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Сервис и комфорт»	1176658116414
138	Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ Сервис Тюмень»	1167232090123
139	Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ ОЦО»	1171690046318
140	Пономарев Игорь Владимирович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
141	Васенев Виктор Юрьевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
142	Ямалтдинов Ринат Ильдарович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
143	Марьяскин Егор Юрьевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
144	Пепеляев Евгений Владимирович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
145	Строкач Александр Сергеевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
146	Володин Дмитрий Олегович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
147	Пожидаева Анна Вячеславовна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
148	Титаренко Сергей Валерьевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
149	Общество с ограниченной ответственностью «Парковый квартал»	1157746034478
150	Мягкий Антон Викторович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
151	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонТехнопарк – ЛО»	1224700012294
152	Общество с ограниченной ответственностью «Солнечное тепло»	1156671001321
153	Общество с ограниченной ответственностью «Сетевая компания «Солнечный»	1156658031727
154	Общество с ограниченной ответственностью «ВК «Солнечный»	1156658074308
155	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Солнечный»	1156658005041
156	Общество с ограниченной ответственностью «Технология парковки»	1156658069633
157	Чубарова Зилия Даниловна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
158	Борисов Дмитрий Павлович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
159	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Царскосельский»	1227800113243
160	Кашеев Игорь Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
161	Общество с ограниченной	1225000111643

	ответственностью «Отрадное-Инвест»	
162	Примаков Марина Александровна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
163	Гусейнов Хадис Мусабегович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
164	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон Тех»	1227800138488
165	Шаповалов Олег Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
166	Общество с ограниченной ответственностью «Кампус»	1210200051412

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

Движение денежных средств между Обществом и компаниями группы представлено в таблице:

Наименование компании группы	Объем денежных средств, тыс. руб.				Характер денежных потоков
	за 2022 год		за 2021 год		
	Выплачено	Поступило	Выплачено	Поступило	
АО «Эталон ЛенСпецСМУ»	54 846	173 000	123 815	35 040	Поступление заемных средств, оплата аренды, погашение займа, оплата за услуги по управлению, аг.услуги,
АО «Новатор»	3 027 478	20 377	2 019 204	36 095	Оплата авансов по СМР, возмещение за энергоресурсы
ООО «ЭталонАктив»	36	-	39	-	Оплата аренды
ООО «НТЦ Эталон»	8 701	-	23 694	-	Услуги по комплексному контролю строительства
АО «ГК «Эталон»	300 876	2 207	161 389	549	Оплата услуг по управлению, оплата аренды, агент.услуги, возмещение за энергоресурсы
Итого:	3 391 937	195 584	2 328 141	71 684	

Выручка Общества, приходящаяся на сделки со связанными сторонами, за 2022 год отсутствует.

Задолженность на конец отчетного периода по операциям между Обществом и компаниями группы представлена в таблицах:

- 1) Услуги, оказанные Обществом, дебиторская задолженность перед Обществом:

Наименование Покупателя - компании группы	Объем операций за 2022 год, тыс. руб.	Задолженность перед Обществом на 31.12.2022 г., тыс. руб.	Характер операций
АО «ГК «Эталон»	2 265	214	Сдача в аренду, возмещение за энергоресурсы
АО «Новатор»	19 199	199 465	Возмещение за энергоресурсы, авансы по СМР
Итого по компаниям группы	21 464	199 679	
Наименование Покупателя - компании группы	Объем операций за 2021 год, тыс. руб.	Задолженность перед Обществом на 31.12.2021 г., тыс. руб.	Характер операций
АО «ГК «Эталон»	734	185	Сдача в аренду, возмещение за энергоресурсы
АО «Новатор»	34 865	3 494 259	Возмещение за энергоресурсы, авансы по СМР
АО «Эталон ЛенСпецСМУ»	40	-	Сдача в аренду
Итого по компаниям группы	35 639	3 494 444	

2) Услуги, оказанные Обществу, кредиторская задолженность Общества:

Наименование Поставщика - компании группы	Объем операций за 2022 год, тыс. руб.	Задолженность Общества на 31.12.2022 г., тыс. руб.	Характер операций
АО «Эталон ЛенСпецСМУ»	173 620	2 131 605	Предоставление займов, агентские услуги
АО «Новатор»	6 321 063	-	СМР
АО «ГК «Эталон»	290 144	15 768	Услуги по управлению, агентские услуги
ООО «ЭталонАктив»	36	-	Аренда помещения
ООО «НТЦ Эталон»	6 525	-	Услуги по комплексному контролю строительства
Итого по компаниям	6 791 388	2 147 373	

группы			
Наименование Поставщика - компании группы	Объем операций за 2021 год, тыс. руб.	Задолженность Общества на 31.12.2021 г., тыс. руб.	Характер операций
АО «Эталон ЛенСпецСМУ»	118 692	2 012 831	Предоставление займов, услуги по управлению, агентские услуги
АО «Новатор»	2 057 470	-	СМР
ООО «НТЦ Эталон»	23 998	2 175	Услуги по комп- лексному контролю строительства
АО «ГК «Эталон»	187 889	26 500	Услуги по управлению, агентские услуги
ООО «ЭталонАктив»	36	-	Аренда помещения
Итого по компаниям группы	2 388 085	2 041 506	

3) Согласно располагаемой нами информации по состоянию на 31.12.2022 года у Общества отсутствуют акционеры - физические лица (включая косвенное и не прямое владение), владеющие более чем 25% акционерного капитала и/или голосующих прав в отношении Общества.

3.19. События после отчетной даты

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

3.20. Чрезвычайные доходы и расходы

В течение 2022 года Общество не получало чрезвычайных доходов и не несло чрезвычайных расходов.

3.21. Информация по прекращаемой деятельности

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

3.22. Риски хозяйственной деятельности

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

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

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

Общество оценивает влияние валютного риска, исходя из следующих факторов:

- Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации и не участвует в операциях, связанных с экспортом (импортом) товаров, работ, услуг;
- валютные обязательства в составе кредитного портфеля Общества, по состоянию на 31.12.2022г. отсутствуют;
- Обществом осуществляется постоянный контроль за ценой предложения продукции на первичном рынке недвижимости.

Общество оценивает влияние риска роста процентных ставок по кредитным договорам исходя из следующих факторов.

Общество придерживается консервативной финансовой политики в части управления размером долговых обязательств, что подразумевает сохранение умеренной долговой нагрузки.

Общество не имеет ссудной задолженности, процентная ставка по которой является зависящей от значения инфляции.

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

Общество оценивает влияние инфляционного риска как умеренное по следующим причинам:

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

- Общество обладает следующими элементами контроля за формированием себестоимости продукции:

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

- Политика Общества в отношении приобретения сырья и материалов регламентируется процедурой тендеров, что позволяет выбирать поставщиков, предлагающих наиболее выгодные условия поставок, экономить на удельной стоимости в результате больших объёмов закупок, заключать долгосрочные контракты с фиксированными ценами.

Инфляция, превышающая темп роста цен на рынке недвижимости, приведет к опережающему росту затрат, снижению рентабельности строительства на рынке первичной недвижимости. При возникновении подобной ситуации предполагается, что Общество будет максимально эффективно задействовать внутренние производственные, организационные и финансовые ресурсы для снижения себестоимости продукции. Критическое значение уровня инфляции составляет не менее 30 % годовых.

Судебные разбирательства, приводящие к существенным экономическим рискам, по состоянию на 31.12.2022 г. у Общества отсутствуют.

У Общества отсутствует неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности. Текущая конфликтная ситуация, а так же введенные санкции, Общество оценивает как не способные оказать влияние на достоверность показателей отчетности за 2022 год

3.23. Раскрытие застройщиком информации по договорам долевого участия в строительстве.

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

По состоянию на 31.12.2022 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 41 612 тыс. руб.

Срок условного депонирования денежных средств на счетах эскроу – 30.12.2023 г.

Обязательства участников договора долевого строительства по внесению денежных средств по состоянию на 31.12.2022 г. составляют 300 675 тыс. руб. Все платежи внесены в срок.

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.

По состоянию на 31.12.2022 г. права на объекты долевого строительства участникам долевого строительства не передавались.

Задолженность по займам, привлеченным Обществом для осуществления строительства объектов в соответствии с Федеральным Законом № 214-ФЗ, по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 2 131 606 тыс. руб.

Задолженность по кредиту, привлеченному Обществом для осуществления строительства объектов в соответствии с Федеральным Законом № 214-ФЗ, по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 338 913 тыс. руб.

16.01.2023 г.

Уполномоченный представитель
по доверенности 78/96-н/78-2021-12-132
от 04.10.2021



В. Титаренко

Приложения к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
 ООО "Специализированный застройщик "Эталон Девелопмент" за 2022 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					Переоценка		На конец периода	
			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 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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			
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость		часть стоимости, списанной на расходы	
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									

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 в том числе:	5160	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего в том числе:	5180	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5181	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	-

Руководитель _____ (подпись)

16 января 2023 г.

Титаренко Сергей Валерьевич
(по дов. 78/96-Н/78-2021-12-132
от 04.10.2021)
(расшифровка подписи)

Официальная печать: ООО «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» ОГРН 118784723360

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					Переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения						
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	10 932	(2 404)	-	-	-	(2 457)	-	-	-	10 932	(4 861)
	5210	за 2021г.	2 529 734	(484)	3 989	(2 522 791)	(48)	(1 968)	-	-	-	10 932	(2 404)
Здания (СПИ 61 мес.)	5201	за 2022г.	2 896	(143)	-	-	-	(570)	-	-	-	-	-
	5211	за 2021г.	-	-	3 162	(266)	(27)	(170)	-	-	-	2 896	(713)
Производственный и хозяйственный инвентарь (СПИ 37 мес.)	5202	за 2022г.	672	(108)	-	-	-	(218)	-	-	-	2 896	(143)
	5212	за 2021г.	-	-	778	(106)	(9)	(117)	-	-	-	672	(326)
Машины и оборудование (кроме офисного) (СПИ 53 мес.)	5203	за 2022г.	7 364	(2 153)	-	-	-	(1 669)	-	-	-	672	(108)
	5213	за 2021г.	7 364	(484)	49	(49)	(12)	(1 681)	-	-	-	7 364	(3 822)
Земельные участки	5204	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7 364	(2 153)
	5214	за 2021г.	2 522 370	-	-	(2 522 370)	-	-	-	-	-	-	-

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 2022г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2021г.	3 989	-	-	(3 989)	-
в том числе:							
Здания	5241	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2021г.	3 162	-	-	(3 162)	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5242	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2021г.	778	-	-	(778)	-
Машины и оборудование	5243	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2021г.	49	-	-	(49)	-

2.3. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	5280	2 896	2 896	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	162	162	162
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	-	2 522 370	2 522 370
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель _____
 (подпись) (расшифровка подписи)
 Титаренко Сергей Валерьевич (по
 «Эталон» № 78/96-н/78-2021-12-132 от
 04.10.2021)
 Специализированный
 отдел
 Общество с ограниченной ответственностью
 «Эталон»
 Санкт-Петербург 190101

16 января 2023 г.

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка
						первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	2 711	-	-	(2 711)	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	2 711	-	-	-	-	-	-	2 711	-
в том числе:											
Вексель	5302	за 2022г.	2 711	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	2 711	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	2 711	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	2 711	-	-	(2 711)	-	-	-	-	-
	5310	за 2021г.	2 711	-	-	-	-	-	-	2 711	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	2 711	-
в том числе:				
Вексель	5321	-	2 711	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель _____

16 января 2023 г.

Титаренко Сергей
Валерьевич (по дов. 78/96-
н/78-2021-12-132 от
04.10.2021)

Специальная доверенность
на право подписи документов
Сторона 1187847233
Санкт-Петербург

(подпись) (расшифровка подписи)

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года					Изменения за период					На конец периода			
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость			
Запасы - всего	5400	за 2022г.	-	-	-	4 300 268	(14)	-	-	X	4 300 254	-	4 300 254	-	-	-
	5420	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-
в том числе:																
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2021г.	-	-	-	73	(14)	-	-	-	59	-	-	-	-	59
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	4 300 195	-	-	-	-	4 300 195	-	4 300 195	-	-	4 300 195
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

Руководитель _____

16 января 2023 г.

Титаренко Сергей Валерьевич (по дов. 78/96-Н/78/2021-12-132 от 04.10.2021)

(подпись) (расшифровка подписи)

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный завод № 1»

г. Санкт-Петербург

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, оплаты)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего в том числе:	5501	за 2022г.	217	-	-	-	-	(217)	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	283 936	-	124	-	-	-	-	-	283 843	-	-	217	-	-
	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	283 843	-	-	-	-	-	-	-	283 843	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	217	-	-	-	-	(217)	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	93	-	124	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	217	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5510	за 2022г.	12 251 229	-	2 946 635	-	-	(14 193 018)	-	-	-	X	X	-	1 004 846	-
	5530	за 2021г.	6 994 043	-	5 093 662	-	-	(120 319)	-	-	283 843	-	-	-	12 251 229	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего в том числе:	5511	за 2022г.	178	-	2 157	-	-	(2 157)	-	-	-	-	-	178	-	-
	5531	за 2021г.	-	-	178	-	-	-	-	-	-	-	-	178	-	-
	5512	за 2022г.	4 015 417	-	494 601	-	-	(3 868 297)	-	-	-	-	-	641 721	-	-
	5532	за 2021г.	1 621 701	-	2 228 953	-	-	(119 080)	-	-	283 843	-	-	4 015 417	-	-
	5513	за 2022г.	8 235 634	-	2 449 877	-	-	(10 322 564)	-	-	-	-	-	362 947	-	-
	5533	за 2021г.	5 372 342	-	2 864 531	-	-	(1 239)	-	-	-	-	-	8 235 634	-	-
Итого	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5500	за 2022г.	12 251 446	-	2 946 635	-	-	(14 193 235)	-	-	X	-	-	1 004 846	-	-
	5520	за 2021г.	7 277 979	-	5 093 786	-	-	(120 319)	-	-	X	-	-	12 251 446	-	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.				На 31 декабря 2020 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 долгов-краткосрочную задолжен-	перевод из дебиторской в кредиторскую задолжен-	перевод из кредиторской в дебиторскую задолжен-	Остаток на конец периода
				поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	8 023 562	4 016 422	-	(9 549 163)	-	-	-	-	-	2 490 821
	5571	за 2021г.	5 350 887	2 676 877	-	(4 202)	-	-	-	-	-	8 023 562
	в том числе:											
	5552	за 2022г.	6 010 145	3 823 682	-	(9 494 914)	-	-	-	-	-	338 913
	5572	за 2021г.	3 373 522	2 636 623	-	-	-	-	-	-	-	6 010 145
	5553	за 2022г.	2 008 163	173 000	-	(49 557)	-	-	-	-	-	2 131 606
	5573	за 2021г.	1 977 365	35 000	-	(4 202)	-	-	-	-	-	2 008 163
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	5555	за 2022г.	5 254	19 740	-	(4 692)	-	-	X	X	-	20 302
	5575	за 2021г.	-	5 254	-	-	-	-	X	X	-	5 254
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	11 783 893	13 084 012	-	(13 811 236)	-	-	-	-	-	11 056 669
	5580	за 2021г.	6 832 794	5 002 134	-	(51 035)	-	-	-	-	-	11 783 893
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	14 307	6 397	-	(2 205)	-	-	-	-	-	18 499
	5581	за 2021г.	22 577	11 132	-	(19 402)	-	-	-	-	-	14 307
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	193	1 056	-	(193)	-	-	-	-	-	-
	5583	за 2021г.	155	193	-	(155)	-	-	-	-	-	1 056
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	193
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	16 889	-	-	(15 823)	-	-	-	-	-	1 066
	5586	за 2021г.	31 478	16 889	-	(31 478)	-	-	-	-	-	16 889
Прочие обязательства	5567	за 2022г.	11 752 504	13 076 559	-	(13 793 015)	-	-	X	X	-	11 036 048
	5587	за 2021г.	6 778 584	4 973 920	-	-	-	-	X	X	-	11 752 504
	5550	за 2022г.	19 807 455	17 100 434	-	(23 360 399)	-	-	-	-	-	13 547 490
Итого	5570	за 2021г.	12 183 681	7 679 011	-	(55 237)	-	-	X	X	-	19 807 455

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель _____ (подпись)

16 января 2023 г.

Титаренко Сергей Валерьевич (по
докум. 78/96-И/8-2021-12-132 от
04.10.2021)

расшифровка подписи

Общество с ограниченной ответственностью
«Санкт-Петербург»

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	2 010	-
Итого по элементам	5660	2 010	-
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	2 010	-

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

Руководитель _____
(подпись) _____ (расшифровка подписи)
Титаренко Сергей
Валерьевич (по дов. 78/96-
2018-2021-12-132 от
04.10.2021)
ООО «Специализированная торговая компания»
Санкт-Петербург

16 января 2023 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-
в том числе:	5701	-	-	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)
Титаренко Сергей
Валерьевич (подп. 78/96-
«31» 11/8-2024 - 12-132 от
04.10.2024)
(расшифровка подписи)
Общество с ограниченной ответственностью «Сити-Сервис»
Санкт-Петербург

16 января 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	2 488 440	2 765 274	2 765 274
	5811	-	-	-

Руководитель _____

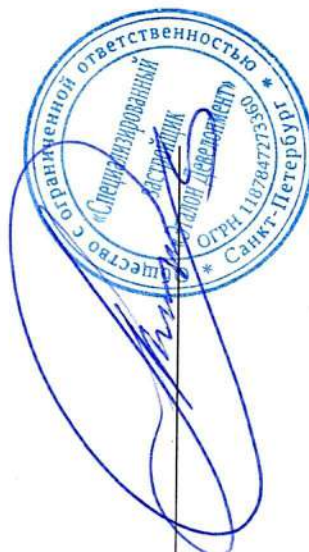
16 января 2023 г.

Титаренко Сергей
 Специальный представитель (по дов. 78/96-
 №78-2021 от 2-132 от
 04.10.2021)
 (подпись) _____ (расшифровка подписи)

Служба с организационной от...
 ОГРН 118784723560
 Санкт-Петербург

10. Информация об открытых кредитных линиях

Кредитный продукт	Сумма кредита (лимит)	Свободный лимит	Задолженность в валюте кредита на 31.12.2022г	% ставка на 31.12.2022 г	Дата выдачи	Дата погашения	График погашения долга / изм. лимита задолженности	График выплаты процентов	Поручительство
Невозобновляемая кредитная линия (ДНКЛ 55/0000/0003/3/1/001/20 от 31.03.2020)	11 742 347	1 908 520	338 913	2,93%	30.04.2020	30.03.2025	Период доступности к выборке до 26.10.2023 г. По графику: по 27.04.2024 г. 25% от выбранного лимита, по 27.07.2024 г. 25% от выбранного лимита, по 27.10.2024 г. 25% от выбранного лимита, по 30.03.2025 г. 25% от выбранного лимита.	Проценты, начисленные за период до момента раскрытия счетов эскроу – одновременно в момент раскрытия счетов эскроу. Далее – ежеквартально 27-го числа месяца, следующего за календарным кварталом и в дату полного погашения кредита	1. АО "Новатор" 2. АО "ГК "Эталон" (опцион)



Титаренко Сергей
Валерьевич (по дов. 78/96-
н/78-2021-12-132 от
04.10.2021)

Руководитель

16 января 2023 г.

В настоящем документе прошито 57
(пятьдесят семь) листа (ов), в
том числе пронумеровано 57
листа (ов)

