

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «Специализированный застройщик «Восточный
ЛУЧ» за 2022 год

1. Содержание

1. Содержание	2
2. Общие сведения	3
2.1. Описание Общества.....	3
2.2. Аудитор Общества	4
2.3. Информация об органах управления по состоянию на 31 декабря 2022 года.....	5
2.4. Информация о существенных событиях	5
3. Учетная политика.....	5
3.1. Основа составления.....	5
3.2. Основные средства и незавершенное строительство	5
3.3. Финансовые вложения	6
3.4. Материально-производственные запасы	6
3.5. Порядок учета расчетов	7
3.6. Капитал и резервы	7
3.7. Кредиты и займы полученные.....	8
3.8. Признание доходов.....	8
3.9. Признание расходов	8
3.10. Оценочные обязательства	8
3.11. Нематериальные активы	9
3.12. Формирование отчета о движении денежных средств.....	9
3.14. Изменения учетной политики на 2022 год	9
4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса	9
4.1. Основные средства (статья 1150 Бухгалтерского баланса)	9
4.2. Финансовые вложения (статьи 1170, 1240 Бухгалтерского баланса)	10
4.4. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса)	10
4.5. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса)	10
4.6. Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Бухгалтерского баланса):	11
4.8. Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса):.....	11
4.9. Добавочный капитал (статья 1350 Бухгалтерского баланса).....	11
4.10. Резервный капитал (статьи 1360 Бухгалтерского баланса).....	11
4.11. Заемные средства (статьи 1410 и 1510 Бухгалтерского баланса).....	11
4.12. Отложенные налоговые активы и обязательства (статьи 1180 и 1420 Бухгалтерского баланса).....	12
4.13. Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса)	12
4.14. Оценочные обязательства (статья 1540 Бухгалтерского баланса)	12
5. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах.....	12
5.1. Доходы по обычным видам деятельности (статья 2110 Отчета о финансовых результатах).....	12
5.2. Расходы по обычным видам деятельности.....	12
5.2.1. Состав себестоимости (статья 2220 Отчета о финансовых результатах)	12
5.3. Прочие доходы и расходы (статьи 2340 и 2350 Отчета о финансовых результатах).....	13
5.3.1. Состав прочих доходов (статья 2340 Отчета о финансовых результатах)	13
5.3.2. Состав прочих расходов (статья 2350 Отчета о финансовых результатах).....	13
6. Пояснения к существенным статьям Отчета о движении денежных средств	14
6.1. В состав поступлений Отчета о движении денежных средств вошли следующие расчеты:.....	14
6.2. В состав платежей Отчета о движении денежных средств вошли следующие расчеты:.....	14
Наличие отрицательных денежных потоков обусловлено строительством жилых комплексов в 2022 году. Получение прибыли планируется после сдачи жилого дома в третьем квартале 2023 года.....	14
7. Расчеты со связанными сторонами	14
7.1. Перечень связанных сторон:.....	14
7.2. Операции со связанными сторонами за отчетный период.....	14
8. Информация о рисках хозяйственной деятельности	15
9. Условные обязательства, условные активы, обеспечения	17
9.1. Обеспечения обязательств и платежей.....	17
9.2. Существующие и потенциальные иски	17
10. Непрерывность деятельности	17
11. События после отчетной даты	18

2. Общие сведения

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998 года, а также Приказа о введении в действие Учетной политики ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ», утвержденного приказом от 30 декабря 2021 № 12/30/01.

Данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ» за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.1. Описание Общества

Полное фирменное наименование Общества:

- На русском языке – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ».

Сокращенное наименование Общества:

- На русском языке – ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ».

Сведения об изменениях в наименовании Общества:

- Общество с ограниченной ответственностью зарегистрировано: 15.04.2020 г.

Сведения о государственной регистрации Общества:

- Дата государственной регистрации эмитента: 15.06.2016 г.
- Орган, осуществивший государственную регистрацию: Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Владивостока.
- Основной государственный регистрационный номер: 1162536071290.

Идентификационный номер налогоплательщика Общества:

- 2543097430

Отраслевая принадлежность Общества:

По Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД):

- 71.12.2 – деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Место нахождения, почтовый адрес Общества и контактные телефоны:

- Место нахождения: 690002, Приморский край, г. Владивосток, проспект Красного Знамени, д.59, 9 этаж, офис19.
- Почтовый адрес: 690002, Приморский край, г. Владивосток, проспект Красного Знамени, д.59, 9 этаж, офис19.
- Тел.: (423) 279-07-47
- Адрес электронной почты: sz_vlzu@inbox.ru

Органы управления общества:

Высшим органом Общества является общее собрание участников Общества. Каждый участник Общества имеет на общем собрании участников Общества число голосов, пропорциональное в его доле в уставном капитале Общества.

Компетенция общего собрания участников Общества определяется уставом Общества в соответствии с Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью».

Единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор, который избирается на пять лет общим собранием участников Общества.

В настоящее время генеральным директором является Козлов Игорь Михайлович, избранный на срок с 29.09.2022 по 29.09.2027 года.

Участникам и бенефициарами Общества являются:

- Дарьинский Владислав Викторович (размер доли в уставном капитале 1/3, номинальная стоимость доли 4000-00 рублей)
- Козлов Игорь Михайлович (размер доли в уставном капитале 1/3, номинальная стоимость доли 4000-00 рублей)
- Дульнев Игорь Артурович (размер доли в уставном капитале 1/3, номинальная стоимость доли 4000-00 рублей).

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2022 года составила 23 человека (на 31 декабря 2021 года – 16 человек), среднесписочная численность работающих за отчетный период составила – 0 человек.

Основными видами деятельности Общества в соответствии с Уставом являются:

- строительство жилых и нежилых зданий;

Общество не имело в отчетном периоде филиалов и представительств.

Общество является резидентом свободного порта Владивосток, согласно Соглашения от 31 июля 2017 года, № СПВ-257/17 с дополнительными соглашениями № 1 от 05.10.2018 года и № 2 от 26.08.2021 года. Резидент осуществляет деятельность в рамках соглашения на территории земельного участка общей площадью 90719 кв м по адресу: г. Владивосток, ул. Русская, 59, а также на территории земельного участка в районе «Снеговая Падь» на территории земельного участка общей площадью 219 049 кв м.

2.2. Аудитор Общества

Аудитором Общества является:

- ООО «Аудиторская фирма «Эксперт»:
 - Место нахождения: 690106, г. Владивосток, ул. Нерчинская, д.10, оф. 402.
 - ИНН: 2536047685.
 - ОГРН: 1022501285894
 - Телефон: 242-91-78. +7-914-7914-715
 - Адрес электронной почты: office@afexpert.ru
 - Данные о членстве аудитора в саморегулируемых организациях аудиторов:

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (номер в Государственном реестре СРО аудиторов 06).

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций: 11206005985.

2.3. Информация об органах управления по состоянию на 31 декабря 2022 года

В состав Ревизионной комиссии входят:

1. Козлов Игорь Михайлович
2. Дульнев Игорь Артурович
3. Примакова Ольга Николаевна

2.4. Информация о существенных событиях

Общество заключило договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 700B009U9MF от 26.09.2022 г. и № 700B009UBMF от 26.09.2022 г.

3. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе учетной политики, основными положениями которой являются следующие:

3.1. Основа составления

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 года «О бухгалтерском учете» (в действующей редакции) и Положением «По ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ №34н от 29 июля 1998 года (в действующей редакции), а также действующими положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская отчетность Общества за 2022 год была подготовлена в соответствии указанными Законом и положениями.

3.2. Основные средства и незавершенное строительство

В составе основных средств отражены здания, сооружения, оборудование, транспортные средства, вычислительная техника, оргтехника, земельные участки, машины и другие объекты со сроком службы более 12 месяцев, используемые в оказании услуг и производстве продукции, для управленческих нужд Общества либо для предоставления за плату во временное владение и/или пользование, от использования которых Общество намерено получить экономические выгоды.

В отношении учета основных средств применяются нормы ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

Общество не проводит переоценку основных средств.

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации линейным способом, начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету, и производится до полного погашения стоимости этого объекта либо списания этого объекта с бухгалтерского учета.

Основные средства стоимостью не более 100 000 рублей (без НДС) за единицу отражаются в бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. Стоимость таких активов списывается в расходы по мере отпуска их в производство или эксплуатацию и признается материальными расходами.

Затраты на проведение ремонта объектов основных средств включаются в расходы по обычным видам деятельности того отчетного периода, к которому они относятся. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создается.

3.3. Финансовые вложения

В отношении учета финансовых вложений применяются нормы Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 10 декабря 2002 года № 126н.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

Финансовыми вложениями Общество признает инвестиции в ценные бумаги, в уставные капиталы других организаций, предоставленные займы и т.п., в отношении которых у Общества существует уверенность, что в дальнейшем эти инвестиции будут приносить Обществу экономические выгоды (доход) в форме процентов, дивидендов, прироста их стоимости либо в ином виде.

Общество разделяет финансовые вложения на долгосрочные и краткосрочные в зависимости от ожидаемого срока погашения или продажи.

Высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, классифицируются Обществом как денежные эквиваленты.

К денежным эквивалентам Общество относит:

- долговые ценные бумаги кредитных организаций, срок погашения которых не превышает 30 дней с момента приобретения,
- открытые в кредитных организациях депозитные вклады до востребования или со сроком погашения не более 30 дней с момента открытия.

3.4. Материально-производственные запасы

В отношении учета материально-производственных запасов применяются нормы Федерального стандарта бухгалтерского учета «Запасы» (ФСБУ 5/2019), утвержденные Приказом Минфина РФ от 15.11.19 № 180н.

Вышеуказанный стандарт применяется с 2021 года. Последствия изменения учетной политики по учету запасов отражены Обществом перспективно.

В качестве единицы бухгалтерского учета материально-производственных запасов применяется номенклатурная позиция.

Материально-производственные запасы (сырье, материалы, товары, готовая продукция) принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Формирование фактической себестоимости запасов производится без использования балансовых счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по методу ФИФО по каждому месту хранения.

Материально-производственные запасы отражаются в бухгалтерском балансе за вычетом резерва под снижение стоимости материально-производственных запасов.

К материально-производственным запасам относятся затраты по строящимся объектам, имеющих длительный операционный цикл, необходимый для завершения строительства объектов (**Затраты на объекты строительства**), в результате строительства которых возникает готовая продукция, предназначенная для продажи.

3.5. Порядок учета расчетов

Задолженность покупателей и заказчиков отражается в бухгалтерской отчетности с учетом НДС, подлежащего уплате в бюджет, и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок).

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе за вычетом резерва по сомнительным долгам.

В состав резерва по сомнительным долгам включается дебиторская задолженность по расчетам за реализованные товары, работы, услуги и иные обязательства, не погашенные в сроки, установленные договором и не обеспеченные соответствующими гарантиями. Создание резерва по сомнительным долгам производится по результатам инвентаризации дебиторской задолженности.

Обществом принят следующий порядок расчета резерва по сомнительным долгам:

- По задолженности со сроком возникновения более 1 года резерв создается в размере 100% от суммы задолженности;
- В отношении задолженности, по которой компания владеет информацией, свидетельствующей о том, что данная задолженность с наибольшей вероятностью не будет погашена в сроки, оценочное обязательство создается в размере 100%. Примерами таких свидетельств являются: ликвидация, банкротство должника.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

3.6. Капитал и резервы

Собственный капитал Общества состоит из уставного капитала, добавочного капитала, резервного капитала и нераспределенной прибыли.

Общество не создает фонды за счет прибыли, остающейся в его распоряжении, за исключением случаев, когда создание таких фондов предусмотрено законодательством или учредительными документами Общества. В этом случае порядок их создания и использования определяется на основании решения Общего собрания участников.

Дивиденды к выплате признаются обязательством и уменьшают собственный капитал на отчетную дату, если объявлены до отчетной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчетной даты, не начисляются и раскрываются в отчетности как события после отчетной даты.

3.7. Кредиты и займы полученные

В отношении учета кредитов и займов применяются нормы Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 6 октября 2008 года № 107н.

Для целей составления бухгалтерской отчетности заемные средства разделяются на долгосрочные и краткосрочные в зависимости от срока обращения (погашения). Общество отражает находящиеся в его распоряжении заемные средства, срок обращения (погашения) которых на отчетную дату не превышает 12 месяцев в составе краткосрочной задолженности. Заемные средства, срок обращения (погашения) которых превышает 12 месяцев после отчетной даты отражаются в составе долгосрочной задолженности.

3.8. Признание доходов

Доходы отражаются по методу начисления, то есть по мере оказания услуг независимо от времени оплаты и даты поступления денежных средств, и отражаются в бухгалтерской отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы Общества» (ПБУ 9/99), утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ от 06 мая 1999 года №32н.

Доходы застройщика (экономия) отражаются в составе прочих доходов на счете 91 "Прочие доходы" по конкретному объекту строительства в момент завершения всех работ по строительству объекта, получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, раскрытия счетов эскроу и расходования средств целевого финансирования.

3.9. Признание расходов

Расходы отражаются по методу начисления в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы Общества» (ПБУ 10/99), утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ от 6 мая 1999 года №33н.

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Общество выполняет функции застройщика за счет средств участника долевого строительства, в рамках целевого финансирования в соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве. Общество ведет отдельный учет расходов, произведенных в рамках целевого финансирования на счетах 08.03 «Строительство объектов основных средств» и 08.09 «Капитальные вложения на службу заказчика». Расходы, в связи со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) объектов недвижимости, признаются расходами по целевому назначению. Примерный перечень целевых расходов застройщика определен в статье 18 Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года.

3.10. Оценочные обязательства

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденного приказом Минфина России от 13 декабря 2010 года № 167н.

Общество создает резерв по оценочным обязательствам по предстоящим расходам:

- по оплате отпусков и вознаграждений работников,
- резерв по гарантийному ремонту.

3.11. Нематериальные активы

Нематериальный актив принимается к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной по состоянию на дату принятия его к бухгалтерскому учету. Фактической (первоначальной) стоимостью нематериального актива признается сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности, уплаченная или начисленная организацией при приобретении, создании актива и обеспечении условий для использования актива в запланированных целях.

Стоимость нематериальных активов с определенным сроком полезного использования погашается посредством начисления амортизации в течение срока их полезного использования.

Единицей бухгалтерского учета нематериальных активов является инвентарный объект.

Исключительное право на Товарный знак (знак обслуживания) амортизируется в течение срока, установленного при его регистрации.

Изменение фактической (первоначальной) стоимости нематериального актива, по которой он принят к бухгалтерскому учету, допускается в случаях переоценки и обесценения нематериальных активов.

3.12. Формирование отчета о движении денежных средств

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, установленному Центральным банком РФ на дату осуществления или поступления платежа.

Свернуто представлены следующие денежные потоки:

- денежные потоки, связанные с осуществлением агентских услуг (за исключением оплаты агентского вознаграждения);
- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ и возмещение из нее.

3.14. Изменения учетной политики на 2022 год

Внесены изменения в Учетную политику Общества, в связи с вступлением в действие с 01.01.2022 года ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» и ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

Организация применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» и ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете», начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» по каждому договору аренды отражены одновременно на конец 2021 года.

4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

4.1. Основные средства (статья 1150 Бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31.12.2021 года у Общества не было основных средств.

По состоянию на 31.12.2022 года у Общества состав основных средств следующий:

1. Сервер
2. Земельный участок.

ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

По состоянию на 31.12.2022 года Общество имеет в аренде:

1. Офисное помещение по адресу: г. Владивосток, пр-т Красного Знамени, д.59, 9 этаж, каб. 19 площадью 15,0 кв. м.
2. Земельный участок площадью 90719 кв. м., расположенный по адресу: г. Владивосток, ул. Русская, дом 59 для комплексного освоения территории включая строительство многоквартирных жилых домов и объектов инженерной инфраструктуры.
3. Земельный участок площадью 219 049 кв. м., расположенный по адресу: г. Владивосток, в районе «Снеговая Падь» для реализации инвестиционного проекта «Строительство жилого микрорайона».

В бухгалтерском балансе отражено Право пользования активом на сумму

Первоначальная стоимость – 57 964,11 тыс. руб.

Амортизация – 2 657,64 тыс. руб.

Остаточная стоимость – 55 306,47 тыс. руб.

4.2. Финансовые вложения (статьи 1170, 1240 Бухгалтерского баланса)

Финансовых вложений у Общества на 31.12.2022 года нет.

4.4. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса)

Структура долгосрочных запасов по состоянию на отчетные даты представлена следующим образом:

Группа запасов	в тыс.руб.	
	31.12.2021	31.12.2022
Долгосрочные запасы ул. Русская,59 (Варяг) 9 га, р-н Снеговая Падь 21,9 га	79139	377979
Материалы	0	529
Расходы будущих периодов	10	6
Итого:	79149	378514

В данной группе Запасов у Общества отсутствуют материально-производственные запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, соответственно резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создавался.

Принадлежащие Обществу запасы не обременены залогом.

4.5. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса)

Вид задолженности	Всего задолженность	Резерв по сомнительным долгам	Задолженность,
			за вычетом резерва по сомнительным долгам
На 31.12.2022			
Дебиторская задолженность по расчетам с разными дебиторами и кредиторами	23866	9000	14866
Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	255 833		255 833
Задолженность по объектам строительства	1 243 090		1 243 090
Прочая дебиторская задолженность	0		0
Итого на 31.12.2021:	1 522 789	9000	1 513 789

ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

В 2020 году начислен резерв по сомнительным долгам в размере 9000 тыс. руб. по ООО «СК Каньон» в связи с введением процедуры наблюдения на основании Закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)».

4.6 Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Бухгалтерского баланса):

Информация о денежных эквивалентах приведена ниже:

Вид задолженности	31.12.2021	31.12.2022
Денежные средства в кассе	0	0
Денежные средства на банковских счетах	573439	264254
Денежные эквиваленты	0	0
Итого:	573439	264254

Расшифровка денежных средств на банковских счетах представлена в таблице, руб.:

40702810150000037174, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	1 552 366,59
40702810250000037689, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	2 033,00
40702810550000037693, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	8785,56
Аккредитив	262 691 235,92
Итого	264 254 421,07

4.8. Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса):

По состоянию на 31 декабря 2022 года уставный капитал составляет 12 тысяч рублей и определяет номинальную стоимость долей участников.

4.9. Добавочный капитал (статья 1350 Бухгалтерского баланса)

Величина добавочного капитала Общества на 31 декабря 2022 года составляет 0 рублей.

4.10. Резервный капитал (статья 1360 Бухгалтерского баланса)

Создание резервного капитала Общества не предусмотрено Уставом Общества.

4.11. Заемные средства (статьи 1410 и 1510 Бухгалтерского баланса)

Информация о задолженности Общества по договорам займа отражена по строке баланса «Заемные средства» и представлена в таблице:

	Долгосрочные		Краткосрочные	
	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022
Заемные средства, всего:	729890	969614	0	
Кредит	589440	805983		
%	1368	8405		
Денежные средства, полученные по договорам займа от физических лиц	133688	140268	0	0
Прочие, начислен %	5394	14958	0	0

	Долгосрочные		Краткосрочные	
	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022

4.12. Отложенные налоговые активы и обязательства (статьи 1180 и 1420 Бухгалтерского баланса)

Отложенные налоговые активы и обязательства составляют ноль рублей в связи с тем, что ставка налога на прибыль составляет ноль процентов.

4.13. Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса)

Вид задолженности	в тыс.руб.	
	31.12.2021	31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	86	1164
Авансы полученные от покупателей и заказчиков	0	0
Аренда	0	10336
Расчеты с бюджетом	22	0
Прочая кредиторская задолженность	97	973542
Итого:	205	985042

4.14. Оценочные обязательства (статья 1540 Бухгалтерского баланса)

В составе оценочных обязательств отражены резервы предстоящих расходов по текущим обязательствам Общества, которые будут использованы в течение следующего отчетного периода и включают в себя:

Вид резерва	в тыс. руб.	
	31.12.2021	31.12.2022
Резерв предстоящую оплату отпусков работникам Общества	82	1049
Итого:	82	1049

5. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах

5.1. Доходы по обычным видам деятельности (статья 2110 Отчета о финансовых результатах)

Выручка от оказания услуг, выполнения работ (за минусом косвенных налогов) составила:

Статья	в тыс.руб	
	2021	2022
Доходы заказчика-застройщика	0	0
Прочая выручка	0	0
Итого:	0	0

5.2. Расходы по обычным видам деятельности

5.2.1. Состав себестоимости (статья 2120 Отчета о финансовых результатах)

Расшифровка расходов на продажу продукции, товаров, оказание услуг, выполнение работ (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) представлена в таблице:

ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Элементы затрат	в тыс. руб.	
	2021	2022
Расходы на содержание заказчика-застройщика	0	0
Себестоимость реализованных квартир, нежилых помещений, парковок	0	0
Себестоимость по подрядным работам комплекс «Д»	0	-
Расходы по деятельности не СПВ	0	0
Итого:	0	0

5.3. Прочие доходы и расходы (статьи 2340 и 2350 Отчета о финансовых результатах)

5.3.1. Состав прочих доходов (статья 2340 Отчета о финансовых результатах)

Наименование показателя	в тыс.руб.	
	2021	2022
Доходы от продажи и прочего выбытия активов	0	0
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий хозяйственных договоров	0	0
Доходы от продажи основных средств	0	0
Прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году	0	0
Суммы кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности	0	0
Экономия	0	0
Прочие доходы – восстановлен резерв	12	18
Итого:	12	18

5.3.2. Состав прочих расходов (статья 2350 Отчета о финансовых результатах)

Наименование показателя	в тыс.руб.	
	2021	2022
Расходы, связанные с продажей и прочим выбытием активов	0	0
Дефицит по долевого строительству	0	0
Расходы на оплату услуг кредитных организаций	197	114
Расходы по начислению оценочных резервов	0	0
Штрафы, пени и неустойки	4	2
Суммы дебиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности и других долгов, нереальных для взыскания	0	0
Убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году	0	0
Прочие расходы	201	1568
Итого:	201	1680

6. Пояснения к существенным статьям Отчета о движении денежных средств

6.1. В состав поступлений Отчета о движении денежных средств вошли следующие расчеты:

Наименование показателя	в тыс. руб.	
	2021	2022
Получение ранее перечисленных авансов за товары, работы, услуги, подлежащих возврату		7811
Получение кредита	589440	0
Возврат денежных средств, выданных под отчет		0
Получение займа	30000	223123
Прочие поступления/взнос в уставный капитал	2	0
Итого:	619442	230934

6.2. В состав платежей Отчета о движении денежных средств вошли следующие расчеты:

Наименование показателя	в тыс. руб.	
	2021	2022
Оплата труда	1321	19153
Перечисление сумм в подотчет		55
Возврат займа		0
Оплата страховых взносов, налогов		0
Оплата поставщикам	41159	509837
Оплата штрафных санкций (штрафы, пени, неустойки)	0	
Оплата услуг банка	3915	404
Прочие платежи от текущих операций (госпошлина, подотчет, услуги банка, возврат ошибочно перечисленных денежных средств)	521	6368
Прочие платежи от финансовых операций (арендные платежи)		4302
Итого:	46916	540119

Наличие отрицательных денежных потоков по текущей деятельности обусловлено строительством жилых комплексов в 2022 году по договорам долевого участия. Будет достигнут положительный поток при раскрытии счетов эскроу и поступлении денежных средств на расчетный счет Общества после сдачи строящихся домов в эксплуатацию. В 2023 году планируется ввести в эксплуатацию многоквартирный жилой дом.

7. Расчеты со связанными сторонами

7.1. Перечень связанных сторон:

1. Дульнев И.А.-
2. Дарьинский В.В.
3. Козлов И.М.
4. ООО «СЗ «Восточный ЛУЧ» ИНН 2537115708
5. ООО «СК « Восточный ЛУЧ» ИНН 2543151197

7.2. Операции со связанными сторонами за отчетный период

1. Операции со связанными сторонами:

ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

№ п/п	Наименование	Наименование услуги	Сумма , тыс. руб.	Сумма начисленных процентов по договорам займа, тыс. руб.
1	Дарьинский В.В.	Договор займа	1 920	3 183,6
2	Дульнев И.А.	Договор займа	2 325	3 189,6
3	Козлов И.М.	Договор займа	2 335	3 190,3
4	ООО «СЗ «Восточный ЛУЧ» ИНН 2537115708	Договор аренды	121,50	
5	ООО «СЗ «Восточный ЛУЧ» ИНН 2537115708	Договор покупки	524,8	
6	ООО «СК «Восточный ЛУЧ» ИНН 2543151197	Договор строительного подряда	233 229,5	

2. Кредиторская задолженность по расчетам по состоянию на 31.12.2022 года со связанными сторонами:

№ п/п	Наименование		Сумма, тыс. руб.
1	Дарьинский В.В.	Договоры займа	51 468,5
2	Козлов И.М.	Договоры займа	51 881,8
3	Дульнев И.А.	Договоры займа	51 875,8
4	ООО «СЗ «Восточный ЛУЧ» ИНН 2537115708	Договор покупки сервера	524,8

2. Дебиторская задолженность по расчетам по состоянию на 31.12.2022 года со связанными сторонами:

№ п/п	Наименование		Сумма, тыс. руб.
1	ООО «СК «Восточный ЛУЧ» ИНН 2543151197	Договор строительного подряда	75 726,8

Общество осуществляет операции со связанными сторонами на коммерческих условиях.

8. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на достижение поставленных целей. В целях управления возможными рисками в Обществе внедрен и развивается риск-ориентированный подход к ведению бизнеса, призванный обеспечить принятие руководством Общества наиболее эффективных управленческих

решений в условиях неопределенности, а также выявить возможности для достижения целей Общества. Советом директоров Общества ежегодно утверждается Программа по управлению рисками, осуществляется регулярная актуализация рисков с разработкой и последующим мониторингом планов действий по снижению рисков до приемлемого уровня.

Наиболее существенные риски, которые могут повлиять на деятельность Общества, сгруппированы следующим образом:

- финансовые риски, в том числе кредитный риск, риск ликвидности, рыночные риски;
- отраслевые риски;
- страновые и региональные риски;
- правовые риски;
- риски, связанные с деятельностью Общества.

Кредитный риск

Кредитный риск Общества сконцентрирован преимущественно в торговой и прочей дебиторской задолженности и выданных займах.

Дебиторская задолженность Общества представлена задолженностью коммерческих организаций, каждая из которых несет отличный от другой кредитный риск. Для сокращения риска обесценения дебиторской задолженности Общество проводит ряд процедур. Кредитный риск определяется на основании обобщения вероятностей случаев и возможного влияния событий, неблагоприятно влияющих на способность клиентов уплатить по обязательствам. Общество проводит превентивные процедуры, которые включают, но не ограничиваются авансовыми платежами, требованием залогов, банковских гарантий и гарантий сторонних лиц. Для сбора просроченной дебиторской задолженности Общество проводит ряд действий, начиная с приостановления оказания услуг и заканчивая обращениями в суды.

Общество размещает свободные денежные средства в крупнейших российских банках. Для управления кредитным риском, связанным с размещением свободных денежных средств, Общество периодически проводит процедуры оценки кредитоспособности банков. Для облегчения такой оценки депозиты преимущественно размещаются в банках, где Общество уже имеет текущий расчетный счет и может легко отслеживать деятельность таких кредитных учреждений, а также в банках, имеющих высокий кредитный рейтинг от крупнейших рейтинговых агентств.

Риск ликвидности

В условиях неблагоприятной конъюнктуры рынка заемного капитала Общество мониторит риск нехватки средств на этапе подготовки бюджета денежных потоков и анализа его выполнения. Цель Общества – поддержание баланса между обеспечением денежными средствами и гибкостью посредством использования банковских овердрафтов, банковских кредитов и облигаций. Бюджет денежных потоков учитывает сроки поступлений и выбытий денежных средств от операций Общества. На основании прогнозных денежных потоков принимается решение об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования. Реализация политики управления риском ликвидности обеспечивает Обществу достаточные денежные средства для оплаты обязательств в срок.

Рыночный риск

Значительные рыночные риски – это риск изменения процентных ставок и риск изменения курсов валют.

Риск изменения процентных ставок

Риск изменения процентных ставок сконцентрирован в риске неисполнения обязательств по кредитным договорам (ограничительных условий, неисполнение которых предоставляет кредитному учреждению право произвести увеличение процентной ставки на размер, определенный кредитным договором), а также в риске увеличения ключевой ставки ЦБ РФ.

Риск изменения курсов валют

Правовые риски

Основные для Общества правовые риски в настоящее время связаны с изменением налогового законодательства и правового регулирования отдельных видов услуг и условий хозяйственной деятельности в отрасли.

В настоящее время в России действует ряд налогов, установленных на федеральном, региональном и местном уровнях. Эти налоги включают налог на добавленную стоимость, налог на прибыль предприятий, налог на имущество, страховые взносы (на обязательное пенсионное страхование, на обязательное социальное страхование, на обязательное медицинское страхование), а также ряд других.

9. Условные обязательства, условные активы, обеспечения

9.1. Обеспечения обязательств и платежей

Отсутствуют.

9.2. Существующие и потенциальные иски

По состоянию на 31 декабря 2022 года Общество не является участником неразрешенных судебных разбирательств, которые могли бы оказать существенное влияние на результаты хозяйственной деятельности Общества.

10. Непрерывность деятельности

На протяжении пяти отчетных периодов Общество имеет отрицательные чистые активы, т.е. текущие обязательства Общества превысили общую сумму его активов:

в 2022 – (57 834) тыс. руб.

в 2021 - (39241) тыс. руб.,

в 2020 – (34 523) тыс. руб.,

в 2019 – (892) тыс. руб.,

в 2018- (732) тыс. руб.

Причиной того, что стоимость чистых активов Общества по итогам 2022 года сложилась меньше уставного капитала на 57 834 тыс. руб. и имеет отрицательное значение, является, что в отчетном периоде выручки у Общества не было, так как на данном периоде идет строительство объектов: «Комплекс жилых домов «Победа» в районе ул. Русская, 59 в г. Владивостоке (1-6 этапы строительства) и «Многokвартирный жилой дом жилого микрорайона «Восточный ЛУЧ» в районе Снеговая Падь г. Владивостока. 1 этап строительства».

На дату подписания отчетности активно ведется строительство многоквартирного жилого дома № 1 жилого микрорайона «Восточный ЛУЧ» в районе Снеговая Падь г. Владивостока. 1 этап строительства объектов; Жилых домов № 1 и № 2 объекта «Комплекс жилых домов «Победа» в районе ул. Русская, 59 в г. Владивостоке (1-6 этапы строительства). В настоящее время получено разрешение на строительство домов № 3 объекта «Комплекс жилых домов «Победа» в районе ул. Русская, 59 в г.

Владивостоке (1-6 этапы строительства), открыто проектное финансирование 1 и 2 дома объекта «Комплекс жилых домов «Победа» в районе ул. Русская, 59 в г. Владивостоке (1-6 этапы строительства). Строительство домов осуществляется по договорам долевого участия. По окончании строительства и ввода объекта строительства в эксплуатацию, непроданные помещения Общество планирует продать по договорам купли продажи. Многоквартирный жилой дом № 1 жилого микрорайона «Восточный ЛУЧ» в районе Снеговая Падь г. Владивостока. 1 этап строительства объектов планируется сдать в 3 квартале 2023 года.

На увеличение чистых активов Общества в перспективе окажут влияние следующие факторы: получение экономии (прибыли), рассчитанной как результат строительства по договорам долевого участия при вводе объектов в эксплуатацию, а также получения прибыли от продажи помещений по договорам купли-продажи.

Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно, и не намерено прерывать деятельность в обозримом будущем.

Деятельность Общества осуществляется в условиях продолжающегося распространения новой коронавирусной инфекции, а также геополитических событий после 24.02.2022 г., руководство Общества не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество. Однако, в Обществе отсутствует существенная неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно в период, составляющий, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты.

11. События после отчетной даты

Событий после отчетной даты нет.

12. Информация о прекращаемой деятельности

На дату подписания бухгалтерской отчетности за 2022 год решений о прекращении вида деятельности, ликвидации, либо реорганизации Обществом не принималось.

03 февраля 2023 года.

Генеральный директор



Козлов И.М.