

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.) ООО СЗ "Ремстоцентр плюс"**

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения						
Нематериальные активы - всего в том числе:	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	-



Руководитель Лемешев Александр Степанович
(подпись) (расшифровка подписи)

6 марта 2023 г.

2. Основные средства ООО СЗ "Ремстройцентр плюс"

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Пересценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	3 558	-	-	-	-	(51)	-	-	-	3 558	(51)
	5210	за 2021г.	9 243	-	-	(5 992)	-	-	-	-	-	3 251	-
в том числе: Земельные участки	5201	за 2022г.	3 251	-	-	-	-	-	-	-	-	3 251	-
	5211	за 2021г.	9 243	-	-	(5 992)	-	-	-	-	-	3 251	-
Здания (объект в аренде принят ППА)	5202	за 2022г.	307	-	-	-	-	(51)	-	-	-	307	(51)
	5212	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	15 908	-	-	-	-	(513)	-	-	-	15 908	(513)
	5230	за 2021г.	-	-	15 908	-	-	-	-	-	-	15 908	-
в том числе: Другие виды основных средств	5221	за 2022г.	15 908	-	-	-	-	(513)	-	-	-	15 908	(513)
	5231	за 2021г.	-	-	15 908	-	-	-	-	-	-	15 908	-

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 в том числе: квартира №13, д. 20, ул. 2-я Линейная, 77,7 кв.м (25:28:050024:2230) квартира №16, д. 20, ул. 2-я Линейная, 71,6 кв.м (25:28:050024:2234)	5240	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2021г.	-	15 908	-	(15 908)	-
	5241	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2021г.	-	8 473	-	(8 473)	-
	5242	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2021г.	-	7 434	-	(7 434)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего в том числе:	5260	-	-
Уменьшения стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5261	-	-
	5270	-	-
	5271	-	-

2.4. 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 балансе	5280	15 395	15 908	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	256	307	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	26 674	330
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, введенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (заполн. др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	3 251	3 251	9 243
	5288	-	-	-



Руководитель Лемешев Александр
Степанович
 (подпись) (расшифровка подписи)

6 марта 2023 г.

3. Финансовые вложения ООО СЗ "Ремстройцентр плюс"

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

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

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	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

Руководитель Лемешев Александр
Степанович
 (подпись) (расшифровка подписи)

6 марта 2023 г.



4. Запасы ООО СЗ "Ремстройцентр плюс"
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	резерва под снижение стоимости	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2022г.	152 208	-	152 208	655 398	(438 585)	-	X	369 021	-	369 021	-	369 021
	5420	за 2021г.	92 804	-	92 804	386 739	(327 335)	-	X	152 208	-	152 208	-	152 208
	5401	за 2022г.	-	-	-	74 864	(74 803)	-	-	61	-	61	-	61
	5421	за 2021г.	-	-	-	50 159	(50 159)	-	-	-	-	-	-	-
	5402	за 2022г.	32 970	-	32 970	198 697	(154 885)	-	-	76 783	-	76 783	-	76 783
	5422	за 2021г.	-	-	-	149 293	(116 323)	-	-	32 970	-	32 970	-	32 970
	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5405	за 2022г.	119 239	-	119 239	381 836	(208 897)	-	-	292 178	-	292 178	-	292 178
	5425	за 2021г.	92 804	-	92 804	187 287	(160 853)	-	-	119 239	-	119 239	-	119 239
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залого

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	-	-	-

 (подпись)
 Руководитель
 Ямешев Александр
 Степанович
 (расшифровка подписи)

6 марта 2023 г.



5. Дебиторская и кредиторская задолженность ООО СЗ "Ремстройцентр плюс"

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		выбыло				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	применяющиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	слизание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	35 422	-	1 592	-	(35 347)	(5)	-	-	1 663
в том числе:	5530	за 2021г.	10 352	-	31 672	-	(6 602)	-	-	-	35 422
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	10 296	-	1 092	-	(10 296)	-	-	-	1 092
Авансы выданные	5531	за 2021г.	-	-	10 296	-	-	-	-	-	10 296
	5512	за 2022г.	22 298	-	444	-	(22 234)	(5)	-	-	503
Прочая	5532	за 2021г.	10 305	-	18 593	-	(6 590)	-	-	-	22 298
	5513	за 2022г.	2 828	-	56	-	(2 816)	-	-	-	67
	5533	за 2021г.	48	-	2 792	-	(12)	-	-	-	2 828
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	35 422	-	1 592	-	(35 347)	(5)	X	X	1 663
	5520	за 2021г.	10 352	-	31 672	-	(6 602)	-	X	-	35 422

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притчающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	153 219	299 046	-	(436 635)	-	-	-	15 630
	5571	за 2021г.	141 157	181 107	-	(169 046)	-	-	-	153 219
	5552	за 2022г.	95 497	299 046	-	(394 543)	-	-	-	-
	5572	за 2021г.	132 703	95 497	-	(132 703)	-	-	-	95 497
	5553	за 2022г.	57 722	-	-	(42 092)	-	-	-	15 630
	5573	за 2021г.	8 454	85 611	-	(36 343)	-	-	-	57 722
	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	15 503	310 219	9 139	(24 521)	-	-	-	310 340
	5580	за 2021г.	13 309	14 750	4 316	(16 872)	-	-	-	15 503
	5561	за 2022г.	8 591	11 549	-	(8 507)	-	-	-	11 634
	5581	за 2021г.	9 987	8 591	-	(9 987)	-	-	-	8 591
авансы полученные	5562	за 2022г.	6 100	298 534	-	(6 100)	-	-	-	298 534
	5582	за 2021г.	-	6 100	-	-	-	-	-	6 100
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	58	120	6	(28)	-	-	-	157
	5583	за 2021г.	-	58	-	-	-	-	-	58
кредиты	5564	за 2022г.	754	-	9 133	(9 886)	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	3 321	-	4 316	(6 884)	-	-	-	754
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	-	15	-	-	-	-	-	15
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5550	за 2022г.	168 722	609 265	9 139	(461 156)	-	X	-	325 970
	5570	за 2021г.	154 466	195 857	4 316	(185 918)	-	X	-	168 722

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	-	-	-



Лемешев Александр
Степанович
(расшифровка подписи)

(подпись)

Руководитель

6 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)* ООО СЗ "Ремстройцентр плюс"

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	363 320	165 198
Расходы на оплату труда	5620	1 294	1 113
Отчисления на социальные нужды	5630	102	86
Амортизация	5640	564	-
Прочие затраты	5650	10 659	4 974
Итого по элементам	5660	375 939	171 371
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(216 752)	(59 404)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	159 187	111 967

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



Руководитель Лемешев Александр Степанович
(подпись) (расшифровка подписи)

6 марта 2023 г.

7. Оценочные обязательства ООО СЗ "Ремстройцентр плюс"

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	63	10 948	(8 643)	(7)	2 361
в том числе:						
Гарантийные обязательства после сдачи дома	5701	-	10 800	(8 526)	-	2 274
Оплата труда	5702	63	148	(116)	(7)	88



Руководитель Лемешев Александр Степанович
(подпись) (расшифровка подписи)

6 марта 2023 г.

8. Обеспечения обязательств ООО СЗ "Ремстройцентр плюс"

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	1 186 562	437 368
в том числе:				
Заключено договоров долевого участия с дольщиками на строительство многоквартирного жилого дома	5801	-	2 934	39 259
Поручительство участников Общества	5802	-	1 183 628	398 109
Выданные - всего	5810	-	29 711	216 923
в том числе:				
ПАО Сбербанк по Договорам залога	5811	-	-	216 923
ПАО Промсоцбанк по Договорам залога	5812	-	29 711	-



Руководитель Лемешев Александр Степанович
 (подпись) (расшифровка подписи)

6 марта 2023 г.

9. Государственная помощь ООО СЗ "Ремстройцентр плюс"

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-
в том числе:			
на текущие расходы	5901	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-
		На начало года	Получено за год
Бюджетные кредиты - всего	5910	-	Возвращено за год
	5920	-	-
в том числе:			На конец года
	5911	-	-
	5921	-	-
		за 2022г.	за 2021г.
		за 2021г.	
		за 2022г.	
		за 2021г.	



Руководитель Лемешев Александр Степанович
(подпись) (расшифровка подписи)

6 марта 2023 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО СЗ «Ремстройцентр плюс» за 2022 г.

Отчетность ООО СЗ «Ремстройцентр плюс» за 2022 год составлена в соответствии с правилами РСБУ.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Сведения об организации

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Ремстройцентр плюс».

Сокращенное наименование: ООО СЗ «Ремстройцентр плюс»

Прежнее наименование: ООО «Киндом». Смена наименования Общества зарегистрирована 21.02.2020 г. ИФНС по Ленинскому р-ну г. Владивостока ГРН 2202500084378 на основании протокола №1 от 12.02.2020 г.

Место нахождения: 690005 г. Владивосток, ул. Светланская, д. 150, оф. 506

1.2. Сведения о долях участников:

Таблица 1

№ п/п	Участник	Размер доли	Номинальная стоимость (рублей)	Данные об оплате доли
1	АО «РСЦ»	58%	5 366 740	Оплачена
2	Зацаринный Александр Александрович	42%	3 886 260	Оплачена

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2022 составляет 9 253 000 руб.

Уставный капитал при регистрации Общества составлял 10 000 руб.

Увеличение уставного капитала Общества зарегистрировано 06.12.2017 г. ИФНС по Ленинскому р-ну г. Владивостока ГРН 2172536873397, решение №2 от 27.11.2017 г.

1.3. Основными видами деятельности Общества согласно Устава являются:

Организация является резидентом свободный порт Владивосток и в соответствии с соглашением №СПВ-553/18, заключенным с АО «КРДВ» 23.03.2018 года, ООО СЗ «Ремстройцентр плюс» реализует только проекты по строительству многоквартирных жилых домов в г. Владивостоке в районе Садгорода. В рамках бизнес-плана Общество с 2018 по 2022 годы находилось на инвестиционной фазе. По окончании строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Общество имеет доход по следующим видам деятельности:

- реализация квартир, машино-мест, кладовых багажа;
- сдача квартир №13, №16 в аренду (найм) по ул. 2-я Линейная, д. 20.

1.4. ООО СЗ «Ремстройцентр плюс» имеет следующие расчетные счета:

Таблица 2

№ п/п	Наименование кредитной организации	Номер счета	Наименование счета
1	ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	40702810050000006140	Расчетный руб.
2	ПАО СКБ ПРИМОРЬЯ "ПРИМСОЦБАНК"	40702810300100009976	Расчетный руб.

2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ МЕТОДАХ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Учетная политика для целей бухгалтерского учета, действовавшая в 2022 году, утверждена приказом генерального директора от 29 декабря 2021 года №31.

В отчетном году в учетную политику Общества внесены изменения в связи с вступлением в силу ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Основные положения учетной политики действовавшей в 2022 году:

2.1. Порядок признания выручки организацией.

В качестве доходов по обычным видам деятельности ООО СЗ «Ремстройцентр плюс» признается выручка от реализации товаров и услуг. Доходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, т.е. отражаются на момент их отгрузки (выполнения) и предъявления покупателям расчетных документов с отражением в учете.

После окончания строительства и сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию квартиры передаются дольщикам по актам приема-передачи. По мере передачи квартир, машино-мест и кладовых багажа дольщикам по договорам долевого участия в учете отражается выручка от реализации в полной сумме договорной стоимости.

Учет договоров долевого участия рассматривается как договор купли-продажи будущей вещи. Датой определения дохода по договорам долевого участия является дата поступления в бухгалтерию подписанного дольщиком акта приема-передачи недвижимости (в соответствии с графиком документа оборота в течение двух рабочих дней с даты подписания).

Оставшиеся непроданные квартиры, машино-места и кладовые будут продаваться по договорам купли-продажи. Датой определения дохода по договорам купли-продажи недвижимости является дата перехода права собственности на основании пописанного акта приема-передачи после регистрации договора купли-продажи в органах Росреестра.

Видами деятельности по Соглашению №СПВ-553/18 от 23.03.2018 г. являются:

1. Строительство многоквартирного жилого дома в районе ул 2-я Линейная, 20 в городе Владивосток с последующей реализацией построенного недвижимого имущества.
2. Строительство многоквартирного жилого дома в районе ул Грязелечебница, 27а в городе Владивосток с последующей реализацией построенного недвижимого имущества.
3. Строительство многоквартирного жилого дома в районе ул Садгородская, 23 в городе Владивосток с последующей реализацией построенного недвижимого имущества.
4. Строительство многоквартирного жилого дома в районе ул Коммуны, 2 в городе Владивосток, с последующей реализацией построенного недвижимого имущества.
5. Сдача в аренду (наем) построенных двух квартир жилого дома 2-я Линейная, 20.

Часть квартир в соответствии с соглашением с АО «КРДВ» Общество сдает в аренду для получения дохода от сдачи в аренду. Операции по сдаче квартир в наем являются операционной арендой в виду того, что: срок аренды существенно меньше периода, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию; приведенная стоимость будущих арендных платежей существенно меньше справедливой стоимости предмета аренды, а значит данные операции не подпадают под действие стандарта ФСБУ 25/2018.

2.2. Порядок признания расходов и формирование себестоимости.

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности.

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода списываются на финансовый результат (относятся в дебет счета 90 "Продажи" в качестве условно-постоянных расходов).

Коммерческие расходы, учитываемые на счете 44 и по окончании отчетного периода, списываются полностью в отчетном году их признания непосредственно в дебет счета 90 «Реализация продукции (работ, услуг)» в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг в качестве расходов по обычным видам деятельности (п.9 ПБУ 10/99).

Те услуги/работы и материалы, которые приобретаются для строительства конкретного дома, учитываются на 20 счете по конкретной номенклатурной группе.

Номенклатурными группами являются:

- строительство жилого дома в районе ул. 2-я Линейная, 20;
- строительство жилого дома в районе ул. Грязелечебница, д. 27А;
- строительство жилого дома в районе ул. Садгородская, 23;
- строительство жилого дома в районе ул. Коммуны, д. 2.

В период строительства и ведения деятельности в соответствии с бизнес-планом (по соглашению с АО "КРДВ") к прямым расходам, связанным с производством и реализацией относятся все необходимые для реализации проекта расходы организации, утвержденные в сводно-сметном расчете. При этом сами затраты группируются по объектам строительства (номенклатурным группам) и по видам затрат (статьям затрат).

До ввода дома в эксплуатацию все затраты капитализируются на 20 счете и тем самым формируют незавершенное производство по проекту строительства многоквартирного жилого дома по фактической себестоимости.

Входящий НДС, уплаченный поставщиками и подрядчиками, распределяется по удельному весу площадей, продаваемых "без НДС" и "с НДС". Сумма НДС, приходящаяся на реализацию квартир, относится в себестоимость строительства (сч. 20).

Стоимость строительства объектов недвижимости дольщиков (по договорам долевого участия) и объектов к продаже (по договорам купли-продажи) определяется исходя из их доли в общей площади построенного жилого дома в сумме себестоимости всех объектов недвижимости (квартир, творческих студий, кладовых багажа, машино-мест). Ввиду наличия расхождений по видам необходимых затрат для строительства квартир, творческих студий, кладовых и машино-мест применяется понижающий коэффициент к базе распределения. При формировании себестоимости машино-мест и кладовых багажа применяется понижающий коэффициент - 0.5. Таким образом формируется себестоимость каждого объекта недвижимости в отдельности.

После ввода объекта в эксплуатацию и после подписания актов приема-передачи дольщиками объектов недвижимости, формируется себестоимость и отражается доход от продажи.

Строительство домов ведется с привлечением целевых заемных средств учредителей (участников) и проектного целевого финансирования ПАО СКБ «Примсоцбанк». Перечень статей затрат, по которым учитываются все расходы, регламентирован кредитной организацией. В соответствии с кредитным договором, Общество ежемесячно отчитывается по утвержденным формам банка.

Расходы на проценты по целевым кредитам и займам включаются в себестоимость создаваемого инвестиционного проекта ежемесячно независимо от даты оплаты.

Расходы на проценты по целевым кредитам и займам после формирования инвестиционного объекта (после ввода в эксплуатацию) включаются в состав прочих расходов ежемесячно независимо от даты оплаты.

Расходы на проценты по нецелевым кредитам и займам включаются в состав прочих расходов ежемесячно независимо от даты оплаты.

Дополнительные расходы и комиссии банков по целевым и нецелевым кредитам и займам включаются в состав прочих расходов единовременно в момент списания.

Все непроданные по договорам долевого участия помещения будут учитываться на балансе организации по фактической себестоимости на следующих счетах бухгалтерского учета:

- Квартиры, подлежащие сдаче в аренду в соответствии с соглашением с АО «КРДВ», будут учитываются на 03 счете во внеоборотных активах с начислением амортизационных отчислений.
- Оставшиеся свободные квартиры, кладовые и машино-места учитываются на 43 счете в составе запасов, как оборотные активы.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем организации.

2.3.Способ списания расходов будущих периодов.

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в разделе оборотных активов по строке в соответствии с видом актива.

Затраты на приобретение, адаптацию и установку лицензионного ПО отражаются единовременно в месяце установки ПО на компьютер. Затраты на обновление лицензионного ПО учитываются в расходах после обновления ПО. (п. 39 ПБУ 14/2007).

Стоимость страховки включается в состав расходов по обычным видам деятельности единовременно на дату вступления договора страхования в силу (дату оплаты полиса) (п. 5, 7 и 18 ПБУ 10/99).

2.4.Способ формирования оценочных обязательств.

Обществом создается резерв на предстоящую оплату отпусков работникам. Формируется оценочное обязательство по отпускам в величине исходя из количества дней отпуска, не использованного каждым сотрудником на отчетную дату, и его среднего заработка. Резерв создается ежемесячно, на каждое последнее число месяца.

Общество создает оценочное обязательство по гарантийному ремонту в размере, не превышающем ожидаемые расходы на указанные затраты. Под ожидаемыми расходами

понимаются расходы на выполнение гарантийных обязательств, предусмотренные градостроительным кодексом, договорами долевого участия, договорами купли-продажи и инструкциями по эксплуатации недвижимого имущества.

Размер обязательства на гарантийный ремонт составляет не более одного процента от плановой выручки по договорам, содержащим условие о гарантийном сроке.

Начисление обязательства происходит в периоде формирования себестоимости.

По истечении гарантийного срока:

- если фактические расходы на проведение гарантийного ремонта превысят сумму учтенного оценочного обязательства, то расходы на ремонт, осуществленные сверх зарезервированной суммы, будут отражаться в бухгалтерском учете в общем порядке;
- если фактические расходы на гарантийный ремонт окажутся менее суммы признанного оценочного обязательства, то неиспользованная сумма резерва будет включена в состав прочих доходов.

2.5. Способы оценки материально-производственных запасов.

Учет материально-производственных запасов осуществляется с применением счета 10 "Материалы" с оценкой по фактической себестоимости методом ФИФО.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения в 2021 году ФСБУ 5/2019 отражаются Обществом перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения настоящего Стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются.

Товары учитываются по фактической себестоимости, в которую включаются затраты, связанные с их приобретением. Произведенные затраты учитываются непосредственно по счету 41 «Товары».

При отпуске товаров их оценка производится организацией по стоимости приобретения методом ФИФО.

Ежегодно перед составлением годовой отчетности все материальные ценности, приобретенные более двух лет назад, проходят проверку на обесценивание.

Признаки обесценивания материальных ценностей:

- материальные ценности морально устарели;
- материальные ценности потеряли свое первоначальное качество;
- текущая рыночная стоимость (стоимость продажи) снизилась.

Текущая рыночная стоимость материальных ценностей, имеющих признаки обесценивания, становится ниже балансовой. В этом случае создается резерв в виде разницы между данными стоимостями. Такая операция отражается в учете Дт 91.2 Кт 14. Если материальные ценности, по которым создан резерв, будут передаваться в эксплуатацию, продаваться или по ним повысится текущая рыночная стоимость, начисленный резерв будет списываться на увеличение финансовых результатов Дт 14 Кт 91.1. Каждый резерв учитывается отдельно.

Инструменты, инвентарь, технические средства и спецодежда сроком полезного использования до и более 12 месяцев, но в рамках одного операционного цикла и стоимостью менее 100 000 рублей за единицу, относятся к малоценным и отражаются в бухгалтерском учете и отчетности следующим образом:

- Новые не переданные в эксплуатацию средства труда, инструменты и оборудование для основного производства учитываются на счете 10.09 "Инвентарь и хозяйственные принадлежности" по стоимости приобретения до момента передачи материально-ответственному лицу для выполнения работ/оказания услуг. В бухгалтерской отчетности отражаются в статье запасы. После передачи в эксплуатацию учитываются на забалансовом счете МЦ.04 и в бухгалтерской отчетности не отражаются.

- Все активы для управленческих нужд, включая мебель признаются несущественными активами. После приобретения учитываются на забалансовом счете МЦ.04 и в бухгалтерской отчетности не отражаются.

- Новые не выданные работнику средства защиты в виде специальной одежды для основного производства учитываются на счете 10.10 "Специальная оснастка и специальная одежда на складе" по стоимости приобретения до момента передачи материально-ответственному лицу. В бухгалтерской отчетности отражаются в статье запасы. После передачи в подотчет учитываются на забалансовом счете МЦ.02 и в бухгалтерской отчетности не отражаются.

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по себестоимости первых по времени приобретения материально-производственных запасов, метод ФИФО.

Затраты на приобретение/создание запасов для управленческих нужд учитываются как несущественные активы и признаются в расходы периода, в котором понесены и списываются в дебет 26 счета. Перечень управленческих запасов: канцтовары, картриджи, мебель и офисное оборудование стоимостью в пределах 100 000 руб.

Стоимость спецодежды сроком полезного использования более 1 года и период использования более одного операционного цикла, признается основным средством. Списание затрат происходит посредством начисления амортизации линейным способом и отражается на счетах 20, 25, 26 в течение срока полезного использования.

2.6. Учет и оценка финансовых вложений при их выбытии.

Финансовые вложения в момент выбытия оценивают по первоначальной стоимости каждой единицы финансовых вложений.

Доходы по финансовым вложениям признаются прочими доходами.

2.7. Учет прав пользования предметов аренды в рамках ФСБУ 25/2018

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 года.

В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", организация по каждому договору аренды, в котором она является арендатором, вместо ретроспективного пересчета единовременно признает на конец 2021 года право пользования активом и обязательство по аренде, с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 год не пересчитываются.

2.8. Учет по договорам инвестирования в рамках 39-ФЗ

Строительство многоквартирного жилого дома в районе ул. Садгородская, 23 в г. Владивостоке происходит в рамках договора инвестирования в соответствии с Федеральным законом N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений".

Согласно ст. 1 вышеупомянутого Федерального закона под инвестициями понимаются денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта.

В рамках инвестиционного договора инвестор направляет заказчику-застройщику денежные средства или любое имущество, имеющее денежную оценку, на осуществление строительства объекта п. 3 ст. 4 Закона N 39-ФЗ. В учете заказчика-застройщика полученные от инвестора средства расцениваются как целевые, поскольку предназначены для строительства конкретного объекта в рамках конкретного договора. Размер целевого финансирования, а также порядок поступления средств заказчику-застройщику определяются инвестиционным договором.

Денежные средства, уплачиваемые инвестором заказчику-застройщику в рамках инвестиционного договора, представляют собой средства целевого финансирования и принадлежат инвесторам. Застройщик не может распорядиться ими по своему усмотрению, а должен направить их исключительно на создание объекта имущества (абз. 4, ст. 7, 39-ФЗ).

Финансирование, осуществляемое инвестором, является целевым, т.е. "имуществом, используемым по назначению, определенному организацией (физическим лицом) - источником целевого финансирования" (абз. 2 подп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ).

Строительство недвижимости частично для себя (либо на продажу), а частично для инвесторов, учитывается в составе целевого финансирования (пп. "г" п. 3 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций).

Денежные средства, имущество и прочие материальные ценности, получаемые от Инвесторов, заказчик-застройщик направляет от своего имени исключительно на строительство объекта и по поручению Инвестора на определенные Инвестором цели, которые перечислены в условиях договора, при этом заказчик-застройщик ведет раздельный учет поступлений и списаний в разрезе каждого инвестиционного договора.

Участие Инвесторов на этапе целевого финансирования возможно следующими методами:

а) в виде денежных средств инвесторов, поступающих на р/счет застройщика.

Д 51 – К 76.09 - Получение целевых инвестиционных средств на строительство.

Д 76.09 – К 86.01 - Поступившие средства приняты к учету в составе целевого финансирования.

Д 76.5 – К 51 - Оплачены материалы/ услуги/ работы для реализации инвестиционного проекта.

Д 20 – К 76.05 - Получены материалы/ услуги/ работы для реализации инвестиционного проекта.

б) в виде вклада имуществом (в т.ч. земельным участком) принадлежащим инвестору:

Д 20 – К 76.09 - Отражено получение имущества инвестора на строительство.

Д 76.09 – К 86.01 - Поступившие имущество принято к учету в составе целевого финансирования.

Построенный в рамках инвестиционного договора объект не становится собственностью Заказчика-Застройщика. Права на него возникают непосредственно у инвесторов.

Д 86.01 – К 20 - Отражена передача построенного объекта инвестору

Д 86.01 – К19 - Отражена передача инвестору "входного" НДС по сводному счету-фактуре.

Финансово-хозяйственная деятельность в рамках 39-ФЗ ст. 10 и 10.1 регулирует правоотношения застройщика и инвестора. Право собственности на построенные площади по договорам инвестирования изначально будет возникать у инвестора. Все денежные средства, полученные от инвестора на строительство объекта, признаются полученными в рамках выполнения Застройщиком "посреднической" функции.

2.9. Способы оценки ОС, приобретенных не за денежные средства.

Оценка основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами, признается стоимостью ценностей, передаваемых Обществом.

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных в качестве вклада в уставный капитал, признается денежная оценка, согласованная с учредителями (участниками), если иное не предусмотрено законодательством РФ.

2.10. Учет основных средств и капитальных вложений.

Первоначальная стоимость основных средств Общества погашается линейным способом по нормам амортизации, установленным в зависимости от срока полезного использования ОС.

Приобретение основных средств, бывших в употреблении, определяется по сроку полезного использования, уменьшенным на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущим собственником.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость более 100 000 руб. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается объектом ОС, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Переоценка основных средств не производится.

В бухгалтерской отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

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

Общество не создает резерва на ремонт основных средств. Затраты по ремонту основных средств включаются в себестоимость продукции (работ, услуг) отчетного периода.

Инвентаризация объектов основных средств производится 1 раз в 3 года.

2.11. Учет нематериальных активов.

Оценка НМА, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами, признается стоимость ценностей, передаваемых Обществом.

Срок полезного использования НМА, принятый Обществом, составляет 2 года, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем начала использования.

Отражение в учете амортизации стоимости НМА осуществляется линейным способом.

Переоценка нематериальных активов не проводится.

Проверка нематериальных активов на обесценение не производится.

2.12. Учет затрат на научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы.

Расходы на НИОКР учитываются на счете 04, если их сумма определена и подтверждена документально, а также использование результатов может быть продемонстрировано и ведет к получению экономических выгод.

Расходы на НИОКР списывают ежемесячно линейным способом, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем начала использования результатов.

Срок полезного использования результатов НИОКР составляет 2 года.

2.13. Учет расчётов по выданным/полученным обязательствам.

Все выданные обязательства организацией учитываются на забалансовом счете 009.01 "Обеспечения обязательств и платежей выданные". Для обособленного учета каждого вида обязательства открыты следующие субсчета:

Все полученные организацией обязательства учитываются на забалансовом счете 008.02 "Обеспечения обязательств и платежей полученные". Для обособленного учета каждого вида обязательства открыты следующие субсчета:

- 008.02.3 - "Обеспечения обязательств и платежей полученные-ДДУ заключенные"
- Регистрация договора долевого участия, заключенного с дольщиков.
- 008.02.0 - "Обеспечения обязательств и платежей полученные-ДДУ оплаченные"
- Поступление денежных средств дольщика на счет эскроу.

2.14. Учет курсовых разниц

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

2.15. Расчет налога на прибыль

Организация является резидентом "Свободный порт Владивосток". В организации ведется отдельный учет доходов и расходов в отношении деятельности в соответствии с бизнес-планом, принятым АО "КРДВ" и остальной деятельности.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в налоговой декларации по налогу на прибыль организаций (строка 180 листа 02).

3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ АКТИВАХ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ, ДОХОДАХ И РАСХОДАХ ОБЩЕСТВА ЗА 2022 год

3.1. Основные показатели деятельности ООО СЗ «Ремстройцентр плюс»

В течение 2022 года основным и единственным направлением деятельности Общества являлось строительство жилых многоквартирных домов в районе Садгорода в городе Владивостоке. Данное строительство велось и продолжает вестись в рамках соглашения с АО «КРДВ» и является выполнением бизнес-плана резидента свободный порт Владивосток. Строительство домов ведется подрядным способом и в соответствии с 214-ФЗ с привлечением дольщиков и размещением средств по договорам долевого участия на счетах эскроу.

Финансирование строительства на первоначальном этапе осуществляли участники Общества. В 2021 году Общество запустила проекты по строительству жилых домов в г. Владивостоке в районе Садгорода - по ул. Грязелечебница, 27а и ул. Садгородская, 23. Строительство обоих домов велось с привлечением проектного финансирования банка ПАО СКБ «Примсоцбанк». Для реализации проекта по ул. Садгородская, 23 был привлечен инвестор, который предоставил земельный участок под строительство. По условиям инвестиционного договора и в рамках 39-ФЗ ст. 10 и 10.1 инвестор получает от застройщика определенный договором процент площадей.

Процентная ставка по кредитному договору банка рассчитывается ежемесячно и зависит от величины полученных кредитных средств и средств дольщиков, размещенных на счетах эскроу. Списание процентов банком будет происходить в день раскрытия счетов эскроу после ввода дома в эксплуатацию.

В третьем квартале 2022 года после сдачи дома в эксплуатацию по адресу: ул. Садгородская, д. 23Д (строительный адрес: в районе ул. Грязелечебница, 27а) дольщики принимали квартиры по актам приема-передачи, и как следствие, в учете отражена реализация недвижимости по договорам долевого участия (ДДУ). Последующая реализация недвижимости производилась по договорам купли-продажи (ДКП).

21 декабря 2022 года было получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию по адресу: ул. Грязелечебница, д. 23в (строительный адрес: в районе ул. Садгородская, д. 23). В январе 2023 года дом был поставлен на кадастровый учет. Передача квартир по актам приема-передач дольщикам производилась в январе-феврале 2023 года.

В соответствии с бизнес-планом, Обществом капитализированы вложения в основные средства для получения дохода от сдачи жилых квартир в аренду (найм). В квартирах №13, №16 выполнялись отделочные работы с привлечением подрядных организаций, устанавливалась мебель и необходимая для проживания бытовая техника. Накопленная себестоимость отражена в балансе по ст. 1160 (Доходные вложения).

Структура доходов и расходов отражены в пояснениях к Отчету о финансовых результатах за 2022 год.

В отчетности по состоянию на 01.01.2023 г. отсутствует в составе дебиторской задолженности долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения (вложения в доли (акции)), а также отсутствует задолженность юридических лиц, которые находятся в стадии ликвидации или в отношении которых возбуждено дело о банкротстве.

Продолжающаяся в течение 2022 года пандемия коронавирусной инфекции COVID-19 оказала негативное влияние на строительную отрасль в целом и, как следствие, на деятельность ООО СЗ «Ремстройцентр плюс» в частности: удорожание строительных материалов, замена отсутствующих материалов более дорогими, смена подрядных организаций, снижение покупательской способности общества.

Источниками формирования собственных средств являются уставный капитал, добавочный капитал (без переоценки), нераспределенная прибыль.

Непогашенные в срок кредиты/займы и проценты по ним на 31.12.2022 г. отсутствуют

Договоры лизинга в отчетном периоде не заключались.

3.2. Пояснения статей бухгалтерского баланса на 31.12.2022 год

I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Строка 1150 – Основные средства

Таблица 3

Наименование статей	Сумма, руб.
01.01 сч., Собственные основные средства	3 251 000
01.03 сч., Основные средства учитываемое как ППА	307 025
02.01 сч., Амортизация основных средств, учитываемых на счете 01.01	0
02.03 сч., Амортизация основных средств, учитываемых на счете 01.03	-51 171
Итого	3 506 854

В 2022 году не приобретались основные средства.

Сумма начисленной амортизации за отчетный период представлена в таблице 3.

Состав основных средств по группам представлен в таблице 4.

Таблица 4

Наименование	Первоначальная стоимость	Амортизация	Поступление	Выбытие	Балансовая стоимость на 31.12.2022
Земельные участки	3 251 000				3 251 000
Право пользования активами	307 025	-51 171			255 854
Итого	3 558 025	-51 171	0	0	3 506 854

По состоянию на 31.12.2022 г. признаков обесценения основных средств не выявлено.

Переоценка основных средств по состоянию на 31.12.2022 г не производилась, так как это не предусмотрено учетной политикой Общества.

При переходе на ФСБУ 6/2020 в бухгалтерском учете отсутствовали операция по переводу основного средства в малоценное оборудование.

Общество не имеет основных средств, находящихся в залоге.

Общество не имеет капитальных вложений в основные средства.

Общество не имеет объектов НМА.

Строка 1160 – Денежные вложения в материальные ценности

Таблица 5

Наименование статей	Сумма, руб.
03 сч, Доходные вложения в основные средства для сдачи в аренду	15 907 802
02.02 сч, Амортизация основных средств, учитываемых на счете 03	-513 155
Итого	15 394 647

В рамках реализации Инвестиционного проекта «Строительство жилых домов, в том числе индивидуальных жилых домов, домов блокированной застройки, малоэтажных, средние этажных многоквартирных жилых домов», предусмотренного Соглашением об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток от 23 марта 2018 №СПВ-553/18 СЗ «Ремстройцентр плюс» на 31.12.2022 завершено строительство всех жилых домов в районе Садгорода в городе Владивостоке.

По состоянию на 31.12.2022 года общий объем инвестиций (без НДС) составил 457 817 012 руб. В том числе общий объем капитальных вложений по инвестиционному проекту (без НДС) 7 235 980 руб.

Капитальные вложения - две квартиры общей площадью 149,3 кв.м в построенном ООО СЗ «Ремстроцентр» жилом доме №20 по ул. 2-я Линейная, г. Владивосток. Данные квартиры сдаются в наем (аренду) физическим и юридическим лицам для временного проживания владивостокцев и гостей города.

Первоначальная стоимость данных квартир 15 907 802 руб. Балансовая стоимость (за минусом амортизации) основных средств, предоставляемых в аренду по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 15 394 647 руб.

В рамках реализации проекта по состоянию на 31.12.2022 создано пять новых рабочих мест, количество трудоустроенных работников пять человек.

II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Строка 1210 – Запасы

Таблица 6

Счет учета, Номенклатурная группа, Статьи Затрат	Сумма, руб.
20.01, Основная деятельность резидента СПВ	292 177 883
<i>в том числе</i>	
Грязелечебница, 27а-Проектная перепланировка кв. 23, 26, 29, 32	3 002 078
Коммуны, д. 2 - Дом строительство	452 931
Садгородская, 23 - Дом строительство	288 722 875
43, Построенная недвижимость на продажу в рамках СПВ	76 782 557
<i>в том числе</i>	
сч. 43, Грязелечебница, 23д-Квартиры	63 306 769
сч. 43, Грязелечебница, 23д-Нежилые помещения	13 475 788
10 сч., Материально-производственные запасы	61 032
Итого	369 021 473

По состоянию на 01.01.2022 г. на балансе Общества числятся запасы на общую сумму 152 208 323 руб., по состоянию 31.12.2022 г. на общую сумму - 369 021 473 руб.

Резерв под обесценение запасов не создавался по причине отсутствия признаков обесценения

В залог материально-производственные запасы не предоставлялись.
40817810250002560586

Строка 1220 – Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

Таблица 7

Учет НДС	Сумма, руб.	Удельный вес
"Принимаемый к вычету НДС распределенный в 2021 г."	605 531,57	
Входящий НДС	56 696 411,04	100%
<i>Распределение НДС</i>		
"Учитывается в стоимости"	51 142 616,15	90,2%
"Принимается к вычету"	5 553 794,89	9,8%
<i>в том числе</i>	0,00	
НДС распределенный и принятый к вычету в течение 2022 г.	805 699,54	
Остаток НДС для принятия к вычету в последующие периоды	4 748 095,35	

Обществом ведется раздельный учет сумм входного НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), имущественным правам, используемым для осуществления облагаемых и необлагаемых операций. Реализация квартир не облагается НДС. Реализация кладовых и машино-мест облагается НДС.

В период строительства на инвестиционной фазе суммы НДС, предъявленные продавцами товаров (работ, услуг), имущественных прав, используемых как для облагаемых, так и для необлагаемых операций, накапливаются на 19 счете со статусом "Распределяется".

После ввода объекта в эксплуатацию и подписания актов приема-передачи весь накопленный НДС распределяется на "Принимается к вычету" и "Учитывается в стоимости" пропорционально квадратным метрам построенного жилого дома. При распределении НДС к "Принимаемому к вычету" по объектам нежилого назначения: машино-местам и кладовых багажа следует применять понижающий коэффициент к базе распределения - 0.5:

В 2021 году был введен в эксплуатацию жилой дом №20 по ул. 2-я Линейная, и был распределен НДС. Частично НДС причитающийся к вычету был принят, как входящий в декларации 2021 года, а сумма оставшегося НДС в размере 605 531,57 руб. учитывалась в декларациях по НДС в 2022 году (Таблица 7).

В течение 2022 года Общество реализовывало оставшиеся не проданные по ДДУ квартиры, кладовые багажа и машино-места. Распределение входящего НДС после ввода дома в эксплуатацию происходит по удельному весу выручки от облагаемых и необлагаемых операций.

После ввода дома в эксплуатацию и распределения НДС накопленный и подлежащий к вычету НДС Общество может учесть, как входящий в декларации по НДС в течение трех лет после поступления мпз/получения услуги (работы).

26.08.2022 был введен в эксплуатацию жилой дом в районе ул. Грязелечебница, 27а, и по результатам 3 квартал 2022 года был распределен НДС учитываемой на 19 счете бухгалтерского учета (Таблица 8).

Таблица 8

Учет НДС объекта ул. Грязелечебница 27а	Сумма, руб.	Удельный вес
Входящий НДС при строительстве	22 364 194,29	100%
<i>Распределение НДС после ввода дома в эксплуатацию</i>		
"Учитывается в стоимости"	20 322 405,97	91%
"Принимается к вычету"	2 041 788,32	9%
в том числе		
НДС принятый к вычету в течение 2022 г.	709 966,33	
Остаток НДС для принятия к вычету	1 331 821,99	

21.12.2022 был введен в эксплуатацию жилой дом в районе ул. Садгородская, 23, и по результатам 4 квартал 2022 года был распределен НДС учитываемой на 19 счете бухгалтерского учета (Таблица 9).

Таблица 9

Учет НДС объекта ул. Садгородская, 23	Сумма, руб.	Удельный вес
Входящий НДС при строительстве	33 479 199,78	100%
<i>Распределение НДС после ввода дома в эксплуатацию</i>		
"Учитывается в стоимости"	30 446 128,09	91%
"Принимается к вычету"	3 033 071,69	9%
в том числе		
НДС принятый к вычету в течение 2022 г.	0,00	
Остаток НДС для принятия к вычету	3 033 071,69	

Счет, Наименование дебиторской задолженности	Сумма, руб.
Задолженность покупателей за проданный товар/услугу	1 092 431
<i>в том числе</i>	
62.01. счет - "Расчеты с покупателями и заказчиками"	1 037 301
76.06. счет - "Расчеты с прочими покупателями"	55 129
Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	570 071
<i>в том числе</i>	
60.02. счет - "Расчеты с поставщиками и подрядчиками"	502 683
76.05. счет "Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками"	64 810
97.21. счет - "Расходы будущих периодов."	2 578
Итого	1 662 501

По состоянию на 31.12.2022 г. дебиторская задолженность составляет 1 662 501 руб.

Задолженность поставщиков и подрядчиков на отчетную дату уменьшилась по сравнению с прошлым годом на 24 528 981 руб. в связи с вводом в эксплуатацию всех строящихся домов.

Задолженность покупателей на 31.12.2022 уменьшилась по сравнению с прошлым годом на 9 203 669 руб.

Задолженность с истекшим сроком исковой давности в отчетном периоде отсутствует. Сомнительной задолженности нет. Резерв не создавался.

Строка 1250 – Денежные средства

Таблица 11

Вид денежных средств / Размещение	Сумма, руб.
Деньги в кассе	168 123
Касса организации	168 123
Деньги на расчетных счетах	15 106 850
ПАО СКБ ПРИМОРЬЯ "ПРИМСОЦБАНК"	11 806 979
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	3 299 871
Итого	15 274 973

В течение 2022 года расчеты производились через ПАО СКБ "ПРИМСОЦБАНК" в объеме 90% от всех расчетов и 10% через ПАО СБЕРБАНК. Остатки денежных средств на 31.12.2022 представлены в Таблице 11.

Строка 1260 – Прочие оборотные активы

Таблица 12

Наименование актива	Сумма, руб.
АО "ПРИМОРСКИЕ КУРОРТЫ", Договор б/н от 02.07.2021	45 000 000
Получен от инвестора земельный участок Садгородская, 23 под строительство многоквартирного жилого дома	45 000 000

По состоянию на 31.12.2022 г. в бухгалтерском учете отражен вклад инвестора по инвестиционному договору, целью реализации которого является строительство многоквартирного жилого дома в районе ул. Садгородская, 23 в г. Владивосток.

Инвестор предоставляет земельный участок по этому адресу с кадастровым номером 25:28:050025:2047, площадью 6772 кв.м.

III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

Строка 1350 – Добавочный капитал (без переоценки)

В апреле 2020 года участником Общества была оказана помощь в размере 400 000 рублей для увеличения стоимости чистых активов Общества.

Строка 1370 – Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Таблица 13

Наименование статьи баланса	Сумма, руб.
Нераспределенная прибыль (+)/убыток (-) на 31.12.2018	-63 678
Нераспределенный убыток за 2019	-16 611
Нераспределенный убыток за 2020	-202 561
Нераспределенный прибыль за 2021	48 011 672
Нераспределенный прибыль за 2022	23 627 142
Нераспределенный убыток на 31.12.2022	71 355 964

Обществом в отчетном периоде получена чистая прибыль в сумме 23 627 142 руб. Имеется накопленная прибыль прошлых периодов в размере 47 728 822 руб.

Величина нераспределенной прибыли, отраженной в бухгалтерском балансе на 31.12.2022 г. по строке 1370, составляет 71 355 964 руб.

IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Строка 1410 – Заемные средства (Долгосрочные обязательства)

Таблица 14

67.03, Долгосрочные займы	Сумма, руб.
АО "РСЦ"	6 278 510
Целевой займ Грязелечебница, 27а	6 278 510
Зацаринный Александр Александрович	7 411 000
Целевой займ 2-я Линейная, 20	1 671 000
Целевой займ Грязелечебница, 27а	2 740 000
Целевой займ Садгородская, 23	3 000 000
ООО АДК "АРЗИЗ"	1 940 118
Целевой займ 2-я Линейная, 20	1 940 118
Итого	15 629 628

Для строительства многоквартирных жилых домов в районе Садгорода в г. Владивостоке Обществом были заключены договоры проектного финансирования с ПАО СКБ "Примсоцбанк". В течение 2022 года дома были введены в эксплуатацию, счета эскроу открылись и задолженность по кредитным средствам перед банком погашена в полном объеме. Общая сумма платежей по кредитному обязательству в течение 2022 года составила 404 429 286 руб. в том числе начисленные проценты 9 886 472 руб.

Также для реализации строительного проекта участниками Общества были предоставлены целевые займы, задолженность по ним на 31.12.2022 года составляет 15 629 628 руб. Общая сумма погашенных в 2022 году обязательств по займам составила 42 092 123 руб. Все займы являются безпроцентными, так как являются целевыми для достижения результата в реализации проекта и распределения прибыли перед участниками.

Строка 1450 – Прочие долгосрочные обязательства

31.12.2021 года Общество отразило обязательство прав пользования активом на аренду помещения. Принцип учетной политики отражен в разделе 2.7 настоящих пояснениях.

Обязательства по аренде, оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей, определенную путем дисконтирования.

Ставка для расчета дисконтирования принимается в размере имеющихся действующих кредитных обязательств, заключенные с банками либо другими кредитными (лизинговыми) учреждениями. По имеющимся правам пользования активом применена ставка дисконтирования в размере 10,5% годовых. Принимаемый срок обязательств составил 6 лет.

Величина начисленного дисконтированного обязательства ППА на 31.12.2021 составляет 307 025 руб. За минусом дисконтированной величины стоимости услуги за право пользования арендным имуществом сумма обязательства ППА на 31.12.2022 составила 268 698 руб. Данная величина отражена в бухгалтерском балансе по строке 1450.

V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Строка 1520 – Кредиторская задолженность

Таблица 15

Счет, Наименование кредиторской задолженности	Сумма, руб.
Авансы полученные от покупателей и заказчиков	298 549 350
<i>в том числе</i>	
62.02, Расчеты по авансам полученным	298 833 170
76.АВ, НДС по авансам и предоплатам	-298 820
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15 000
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	11 633 980
<i>в том числе</i>	
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	11 633 980
Задолженность по начисленным налогам и страховым взносам	156 714
<i>в том числе</i>	
68.02, Налог на добавленную стоимость	156 714
Итого	310 340 043

Кредиторская задолженность на 31.12.2022 г. составляет – 310 340 043 руб., по сравнению с предшествующим 2021 годом кредиторская задолженность значительно увеличилась, а именно на 296 млн. руб., в том числе 293 млн руб. задолженность перед дольщиками по договорам долевого участия в строительстве.

Причина увеличения заключается в раскрытие счетов эскроу в декабре 2022 г. и приёму дольщиками квартир по актам приема-передачи в январе и феврале 2023 года. Таким образом, событием после отчетной даты является отсутствие кредиторской задолженности перед дольщиками посредством отражения реализации переданных объектов недвижимости дольщикам в 1 квартале 2023 года.

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

Счет, Наименование оценочного обязательства	Сумма, руб.
96.01.1. счет - Отпуск сотрудникам	81 288
96.01.2. счет - Страховые взносы на отпуск	6 340
96.09 счет - Резерв по предстоящим расходам на гарантийный ремонт и работы по замечаниям выявленным в ходе приема-передачи объектов недвижимости.	2 273 581
Остаток оценочных обязательств на 31.12.2022	2 361 210

Созданный резерв на оплату отпусков на 31.12.2022 г. составляет 87 628 руб.

Общество создаст оценочное обязательство по гарантийному ремонту и работ по замечаниям, выявленным в ходе приема-передачи объектов недвижимости в размере, не превышающем ожидаемые расходы на указанные затраты. Под ожидаемыми расходами понимаются расходы, предусмотренные градостроительным кодексом, договорами долевого участия, договорами купли-продажи и инструкциями по эксплуатации недвижимого имущества.

Основные положения учетной политике по формированию резервов отражен в разделе 2.4 настоящих пояснений.

Начисление и использование резервов представлено в таблице 17.

Таблица 17

Счет, Наименование оценочного обязательства	Сумма, руб.
96.01 счет - Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	
Остаток на 01.01.2022 г. неиспользованного оценочного обязательства по вознаграждениям работникам	63 137
Начислено в 2022 году в резерв	147 574
Использовано из резерва на отпускные и страховые взносы	116 358
Учтено как прочие доходы сумма неиспользованного резерва	6 724
Остаток оценочного обязательства по сч. 96.01 на 31.12.2022	87 628
96.09 счет - Оценочные обязательства по предстоящим расходам на гарантийный ремонт и доделки по замечаниям выявленным в ходе приема-передачи объектов недвижимости по адресу: Грязелечебница, 23д	
Остаток на 01.01.2022 г. неиспользованного оценочного обязательства	0
Начислено в 2022 году в резерв	10 800 000
Использовано из резерва на отпускные и страховые взносы	8 526 419
Остаток оценочного обязательства по сч. 96.09. на 31.12.2022	2 273 581

Резерв по сомнительным долгам отсутствует ввиду отсутствия сомнительной задолженности.

02.07.2021 г. в целях реализации проекта по строительству многоквартирного жилого дома в районе ул. Садгородская, 23 был заключен с собственником земельного участка инвестиционный договор. По данному договору инвестор предоставил земельный участок стоимостью 45 000 000 руб. По результатам инвестиционной деятельности инвестор получает часть площадей в построенном на его участке доме.

Одновременно с инвестиционным договором и в рамках статей 10 и 10.1 Федерального закона об инвестиционной деятельности (39-ФЗ) был заключен договор аренды земельного участка. Данный договор регистрируется в Росреестре и является предметом залога в банке при проектном финансировании.

После получения разрешения на строительство в течение трех месяцев застройщик (арендатор) с инвестором (арендодателем) заключает дополнительное соглашение и регистрирует его в росреестре. В данном соглашении оговорены конкретные квартиры и нежилые помещения, положенные арендодателю (инвестору).

На инвестиционной фазе застройщик после регистрации доп.соглашения в органах росреестра может реализовывать площади, не подлежащие передачи арендодателю (инвестору) по договорам долевого участия (ДДУ), и получать проектное финансирование банка.

На основании разрешения на ввод в эксплуатацию выданного застройщику, арендодатель (инвестор) может регистрировать в росреестре собственность на себя (на арендодателя) по договору аренды и доп.соглашения к нему в рамках инвестиционного договора. При этом первым собственником данных площадей будет инвестор (арендодатель).

После ввода дома в эксплуатацию, оставшиеся в распоряжении застройщика площади, реализуются по договорам купли продажи (ДКП).

Порядок учета по договорам инвестирования в рамках 39-ФЗ отражен в разделе 2.8 настоящих пояснений.

После отчетной даты 17.02.2023 года с инвестором подписан акт приема-передачи недвижимого имущества, что являлось целью инвестиционного договора. Таким образом обязательства перед инвестором выполнены в полном объеме.

3.3. Пояснения к Отчету о финансовых результатах за 2022 год

Строка 2110 – Выручка

Таблица 18

Наименование номенклатуры	Сумма, руб.	Удельный вес
Деятельность в рамках проекта СПВ	186 172 096	99,5%
Реализация квартир	178 553 386	95,5%
Реализация кладовых багажа	1 820 250	1,0%
Реализация машино-мест	5 166 667	2,8%
Услуги аренды квартир	631 793	0,3%
Деятельность вне рамок проекта СПВ	851 613	0,5%
Прочая реализация	851 613	0,5%
Итого выручка по строке 2110	187 023 709	100%

В течение 2022 год финансово-хозяйственная деятельность Общества на 99,5% осуществлялась в рамках бизнес-плана резидента свободный порт Владивосток.

По итогам прошедшего года сумма выручки увеличилась на 23 432 тыс. руб. по сравнению с 2021 годом, что составляет 14,3% роста дохода.

Строка 2120 – Себестоимость продаж

Таблица 19

Номенклатурные подгруппы	Сумма, руб.
Деятельность в рамках проекта СПВ	155 747 103
Реализация квартир	148 734 287
Реализация кладовых багажа	1 540 090
Реализация машино-мест	4 835 705
Услуги аренды квартир	637 021
Деятельность вне рамок проекта СПВ	851 613
Прочая реализация	851 613
Итого себестоимость продаж по строке 2120	156 598 715

Валовая прибыль Общества по результатам 2022 года составила 30 424 993 руб.

Валовая рентабельность по итогам 2022 года составила 16,3% и это в два раза меньше, чем по итогам 2021 года. Снижение рентабельности в 2022 году обусловлено более высоким удельным весом в сумме общей реализации нежилых помещений, чем жилых. Доля продаж составила в 2022 году 4%, а в 2021 году 2%. В первую очередь люди покупают квартиры и только через некоторое время начинают задумываться об удобствах в виде машино-мест и кладовых багажа.

Управленческие расходы составили - 2 588 236 руб., это в 2 раза меньше по сравнению с предшествующим годом. Прибыль от продаж за 2022 г. составила 27 836 757 руб. Рентабельность продаж составила 15%

Строка 2330 – Проценты к уплате

В период строительства проценты, начисленные по кредиту проектного финансирования, учитываются в себестоимости инвестиционного актива. После ввода дома в эксплуатацию и в случае недостаточности денежных средств на счетах эскроу для полного погашения обязательств по кредиту, проценты начисленные на остаток задолженности в течение срока возврата будут учитываться Обществом, как прочие расходы. В августе 2022 года был сдан дом в эксплуатацию в районе Садгорода, но средств на счетах эскроу было недостаточно, поэтому на остаток задолженности начислялись проценты которая составила 508 104 руб., данный расход отражен в Отчете о финансовых результатах по строке 2330.

31.12.2021 года Общество отразило обязательство прав пользования активом на аренду помещения. Принцип учетной политики отражен в разделе 2.7 настоящих пояснениях.

Обязательства по аренде, оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей, определенную путем дисконтирования.

Ставка для расчета дисконтирования принимается в размере имеющихся действующих кредитных обязательств, заключенные с банками либо другими кредитными (лизинговыми) учреждениями. По имеющимся правам пользования активом применена ставка дисконтирования в размере 11,5% годовых. Принимаемый срок обязательств составил 6 лет.

Проценты, начисленные на задолженность по аренде, составляют 31 673 руб. Данный расход отражен в строке 2330 Отчета о финансовых результатах за 2022 год.

У Общества имеется земельный участок в аренде. Величина арендной платы по нему зависит от кадастровой стоимости, то есть является переменной величиной, права пользования активом и соответственно арендные обязательства не признаются, поскольку рассчитываемые на основе кадастровой стоимости арендные платежи фактически установлены в переменной сумме, не привязанной напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам или процентным ставкам). В связи с этим по общему правилу они не считаются арендными платежами, учитываемыми при формировании стоимости права пользования активом и обязательства по аренде, а включаются по мере наступления срока их уплаты в стоимость инвестиционного актива в соответствии со сводно-сметным расчетом.

Не признаны права пользования активами и арендные обязательства по договорам аренды, срок действия которых составляет менее 12 месяцев (или стоимость предмета аренды менее 300 тыс. руб.). Имеется договор на аренду дизельной электростанции на срок менее 12 месяцев и без условий о пролонгации и выкупа предмета аренды. Арендная плата по данному договорам составляет 255 000 руб. в месяц.

Строка 2340 – Прочие доходы

Таблица 20

Наименование прочих доходов	Сумма, руб.
Компенсация затрат Застройщика перед УК за обслуживание МКД	44 594
Продажа ТМЦ (прочего имущества)	35 333
Корректировка обязательства по предстоящим отпускам	6 724
Итого	86 652

Строка 2350 – Прочие расходы

Таблица 21

Наименование прочих расходов	Сумма, руб.
Коммунальные расходы по недвижимости к продаже	589 226
Расходы смр после сдачи дома 2-я Линейная, 20 (гарантия 5 лет)	3 605 870
Продажа ТМЦ (прочего имущества)	35 333
Расходы на услуги банков	276 354
Списание дебиторской задолженности	5 000
Штрафы, пени и неустойки к уплате	872
Итого	4 512 655

Результатом деятельности Общества за 2022 год являются следующие показатели:

Прибыль до налогообложения составила 23 627 141 руб.

Вся прибыль получена в рамках бизнес-плана резидента СПВ.

Налог на прибыль 0% (резидент СПВ)

Чистая прибыль составила 23 627 141 руб.

3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ, КОНЕЧНЫХ ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЯХ И БЕНЕФИЦИАРАХ.

Информация об связанных сторонах по состоянию на 31.12.2022 г.:

Связанными сторонами являются:

- Александр Александрович Зацаринный – участник ООО «СЗ Ремстройцентр плюс» - 42%.

- Александр Степанович Лемешев - акционер 95 % акций в АО «РСЦ», который является участником ООО СЗ «Ремстройцентр плюс» с долей в праве - 58%, занимает должность генерального директора.

Таким образом А.С. Лемешев отвечает признакам бенефициарного владельца, владеет Обществом более 50% доли в праве и оказывает влияние на принятие решений. А С. Лемешев является резидентом и гражданином Российской Федерации.

В отчетном периоде имели место следующие операции (сделки) со связанными сторонами:

1. От участника АО «РСЦ» в течение периода с 04.03.2020 по 21.12.2021 были получены беспроцентные целевые займы на строительство объектов недвижимости в районе Садгорода. В течение 2021 и 2022 годов Общество вело строительство из источников проектного финансирования банков. В 2022 году после ввода домов в эксплуатацию было возвращено частично займов на сумму 24 692 123 руб. Остаток задолженности по займам на 31.12.2022 составляет 6 278 510 руб.

2. От участника А.А. Зацаринного в течение периода с 17.01.2018 по 20.12.2021 были получены беспроцентные целевые займы на строительство объектов недвижимости в районе Садгорода. В 2022 году после ввода домов в эксплуатацию было возвращено частично займов на сумму 9 900 000 руб. Остаток задолженности по займам на 31.12.2022 составляет 7 411 000 руб.

3. ООО «АДК АРЗИЗ», участником которого является А.А. Зацаринный, в течение периода с 05.03.2019 по 27.03.2020 были предоставлены беспроцентные целевые займы на строительство объектов недвижимости в районе Садгорода. В 2022 году после ввода домов в эксплуатацию было возвращено частично займов на сумму 500 000 руб. Остаток задолженности по займам на 31.12.2022 составляет 1 940 118 руб.

4. ООО СЗ «Ремстройцентр», которая является дочерней организацией АО «РСЦ», в 2021 годы предоставило беспроцентные целевые займы на строительство объектов недвижимости в районе Садгорода. В марте 2022 года остаток займа в размере 7 000 000 руб. возвращен. По состоянию на 31.12.2022 задолженность отсутствует.

5. В течение 2022 года АО «РСЦ» выполняло строительно-монтажные работы на строительных объектах в районе Садгорода в г. Владивостоке и является техническим заказчиком. Были заключены договоры: Договор подряда, Договор технического заказчика, Договор аренды офиса. Общий оборот по договорам составил 46 455 130 руб. Кредиторская задолженность за выполненные работы на 31.12.2022 составляет 1 539 462 руб.

6. А.С. Лемешеву в течение 2022 года была начисленная и выплаченная заработная плата в сумме 96 933 руб.

7. А.А. Зацаринному в течение 2022 года была начисленная и выплаченная заработная плата в сумме 91 990 руб.

Сума вознаграждения основного управленческого персонала в 2022 году составила 1 364 717 руб., в том числе сумма страховых взносов 98 746 руб.

5. ИНФОРМАЦИЯ О СОБЫТИЯХ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.

По состоянию на дату подписания настоящей отчетности, у Общества значительно уменьшилась кредиторская задолженность перед дольщиками, так как в 1 квартал была отражена реализация в результате подписанных актов приема-передачи построенного объекта в районе ул. Садгородская, 23.

Иные существенные события, произошедшие после отчетной даты, затрагивающие финансово-хозяйственную деятельность Общества, отсутствуют.

6. ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

В отчетном периоде Обществом не принималось решение о прекращении видов деятельности или реализации долгосрочных активов или обязательств, в соответствии с ПБУ 16/02 «Информация о прекращаемых видах деятельности».

7. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О СОВМЕСТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В течение отчетного периода ООО СЗ «Ремстройцентр плюс» совместную деятельность не осуществляло.

8. ИНФОРМАЦИЯ О НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Бухгалтерская отчетность Общества за 2022 год подготовлена с учетом допущения непрерывности деятельности, Общество не планирует прекращать свою деятельность в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты.

Комплекс факторов экономического и иного характера в 2022 году (в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами (их объединениями), меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией) не оказал значительного влияния на деятельность Общества в отчетном периоде. На момент подписания данной отчетности по оценкам Руководства Общества описанные обстоятельства не ставят под сомнение непрерывность деятельности организации.

9. РАСКРЫТИЕ ИНОЙ ИНФОРМАЦИИ

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в отчетном периоде отсутствуют.

Численность работающих на отчетную дату 5 человек, в том числе 1 человек находится в декретном отпуске, 3 человека внешние совместители. Среднесписочная численность по состоянию на 31.12.2022 составляет 2 человека.

Среднемесячный фонд оплаты труда составляет 143 тыс. руб.

Средняя заработная плата на 1-го работника за 2022 году составляет – 53 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 г. чистые активы общества составили 81 009 тыс. руб. Данная величина чистых активов значительно превышает уставный капитал, что положительно характеризует финансовое положение ООО СЗ «Ремстройцентр плюс».

В течение 2022 года Общество списало незначительную сумму дебиторскую задолженность, по которой истек срок исковой давности.

У Общества отсутствуют долги, нереальные для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам.



Генеральный директор _____

А.С. Лемешев

Главный бухгалтер _____

А.В. Мальцева

06.03.2023