

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «СЗ «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 контроля 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 | 6 |
| 3.3. | Финансовые вложения | 6 |
| 3.4. | Материально-производственные запасы | 7 |
| 3.5. | Порядок учета расчетов | 7 |
| 3.6. | Капитал и резервы..... | 8 |
| 3.7. | Кредиты и займы полученные | 8 |
| 3.9. | Признание доходов | 8 |
| 3.10. | Признание расходов..... | 8 |
| 3.11. | Бухгалтерский учет привлеченных средств инвесторов (дольщиков) по инвестиционным договорам и договорам об участии в долевом строительстве. | 9 |
| 3.12. | Оценочные обязательства..... | 9 |
| 3.13. | Нематериальные активы | 9 |
| 3.14. | Формирование отчета о движении денежных средств | 10 |
| 3.15. | Изменения в учетной политике на 2022 год и на 2023 год..... | 10 |
| 4. | Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса..... | 11 |
| 4.1. | Основные средства (статья 1150 Бухгалтерского баланса)..... | 11 |
| 4.2. | Доходные вложения в материальные ценности (статья 1160 Бухгалтерского баланса)..... | 11 |
| 4.3. | Финансовые вложения (статьи 1170, 1230 Бухгалтерского баланса)..... | 12 |
| 4.4. | Прочие внеоборотные активы (статья 1190 Бухгалтерского баланса)..... | 12 |
| 4.5. | Нематериальные активы (статья 1110 Бухгалтерского баланса) | 12 |
| 4.6. | Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса)..... | 12 |
| 4.7. | Дебиторская задолженность (статьи 1230 и 1232 Бухгалтерского баланса)..... | 13 |
| 4.8. | Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Бухгалтерского баланса):..... | 13 |
| 4.9. | Прочие оборотные активы (статья 1260 Бухгалтерского баланса)..... | 14 |
| 4.10. | Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса):..... | 14 |
| 4.11. | Добавочный капитал (статьи 1340 и 1350 Бухгалтерского баланса)..... | 14 |
| 4.12. | Резервный капитал (статьи 1360 Бухгалтерского баланса) | 14 |
| 4.13. | Кредиты и займы (статьи 1410, 1450 и 1510 Бухгалтерского баланса) | 14 |
| 4.14. | Отложенные налоговые активы и обязательства (статьи 1180 и 1420 Бухгалтерского баланса) | 14 |
| 4.15. | Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса)..... | 14 |
| 4.16. | Оценочные обязательства (статья 1540 и 1430 Бухгалтерского баланса)..... | 15 |
| 5. | Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах | 15 |
| 5.1. | Доходы по обычным видам деятельности (статья 2110 Отчета о финансовых результатах) | 15 |
| 5.2. | Расходы по обычным видам деятельности | 15 |
| 5.2.1. | Состав себестоимости (статья 2120 Отчета о финансовых результатах)..... | 15 |
| 5.3. | Прочие доходы и расходы (статьи 2340 и 2350 Отчета о финансовых результатах)..... | 16 |
| 5.3.1. | Состав прочих доходов (статья 2340 Отчета о финансовых результатах)..... | 16 |
| 5.3.2. | Состав прочих расходов (статья 2350 Отчета о финансовых результатах) | 16 |
| 6. | Пояснения к существенным статьям Отчета о движении денежных средств | 17 |
| 6.1. | Состав прочих поступлений (строка 4119 Отчета о движении денежных средств) | 17 |
| 6.2. | Состав прочих платежей (строка 4129 Отчета о движении денежных средств) | 17 |
| 7. | Расчеты со связанными сторонами..... | 17 |
| 7.1. | Перечень связанных сторон: | 17 |
| 7.2. | Операции со связанными сторонами за отчетный период | 18 |
| 8. | Информация о рисках хозяйственной деятельности..... | 19 |
| 9. | Условные обязательства, условные активы, обеспечения..... | 20 |
| 9.1. | Обеспечения обязательств и платежей..... | 20 |
| 9.2. | Существующие и потенциальные иски..... | 22 |
| 10. | Информация о прекращаемой деятельности | 22 |
| 11. | Непрерывность деятельности..... | 22 |
| 12. | События после отчетной даты | 22 |

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 06.12.2011 № 402-ФЗ, Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), других действующих нормативных правовых актов в области ведения бухгалтерского учета и составления отчетности, а также Приказа о введении в действие Учетной политики ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ», утвержденного приказом от 31 декабря 2020 № 12/31/01.

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».
- На английском языке – specialised developer Vostochny LUCH, Limited Liability Company.

Сокращенное наименование Общества:

- На русском языке – ООО «СЗ «Восточный ЛУЧ».
- На английском языке – SD Vostochny LUCH, LLC.

Сведения об изменениях в наименовании и организационно-правовой форме Общества:

- Общество с ограниченной ответственностью введено: 26.05.2015 г.

Сведения о государственной регистрации Сокращенное наименование Общества:

- Дата государственной регистрации эмитента: 26.05.2015 г.
- Номер свидетельства о государственной регистрации (иного документа, подтверждающего государственную регистрацию эмитента): 1152537003585.
- Орган, осуществивший государственную регистрацию: Инспекция Федеральной налоговой службы по Первомайскому району г. Владивостока.
- Основной государственный регистрационный номер: 1152537003585 присвоен Инспекцией Федеральной налоговой службы по Первомайскому району г. Владивостока.
- Свидетельство серии 25 № 003980913.

Идентификационный номер налогоплательщика Общества:

- 2537115708

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, офис18.
- Почтовый адрес: 690002, Приморский край, г. Владивосток, проспект Красного Знамени, д.59, 9 этаж, офис18.

- Тел.: (423) 279-07-47
- Адрес электронной почты: vlzu@list.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 Общества является Дарьинский Владислав Викторович, избранный на срок с 08.05.2020 по 08.05.2025 года.

Участниками и бенефициарами Общества являются:

- Дарьинский Владислав Викторович (размер доли в уставном капитале 1/3, номинальная стоимость доли 26 672 000,00 руб.)
- Козлов Игорь Михайлович (размер доли в уставном капитале 1/3, номинальная стоимость доли 26 672 000,00 руб.)
- Дульнев Игорь Артурович (размер доли в уставном капитале 1/3, номинальная стоимость доли 26 672 000,00 руб.).

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2022 года составила 42 человек (на 31 декабря 2021 года – 46 человек), среднесписочная численность работающих за отчетный период составила – 37 человек.

Основными видами деятельности Общества в соответствии с Уставом являются:

- строительство жилых и нежилых зданий;
- покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- аренда строительных машин и оборудования;
- осуществление деятельности по управлению и предоставлению в аренду собственного нежилого недвижимого имущества.

Общество не имело в отчетном периоде филиалов и представительств.

Общество является резидентом свободного порта Владивосток, регистрационный номер № 25000000105 от 02.12.2016 года, № СПВ 105/16 от 02.12.2016 г.

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; 8 914 791 4715
- 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 контроля по состоянию на 31 декабря 2022 года

Уставом Общества предусмотрено, что контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляется ревизионной комиссией, которая избирается общим собранием участников.

Ревизионная комиссия Общества избрана общим собранием участников 24 декабря 2021 года сроком на три года в составе: Козлов И.М., Дульнев И.А., Примакова О.Н. (Протокол № 14 от 24.12.2021 года).

2.4. Информация о существенных событиях

Общество в 2022 году заключало следующие крупные сделки по показателям Устава: Дополнительное соглашение № 7 к Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 700200195 от 11.11.2020; Дополнительное соглашение № 7 к Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 700200196 от 11.11.2020; Дополнительное соглашение № 6 к Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 700200197 от 11.11.2020; Дополнительное соглашение № 6 к Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 700200198 от 11.11.2020; Дополнительное соглашение № 6 к Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 700200199 от 11.11.2020; Дополнительное соглашение № 6 к Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 700200200 от 11.11.2020; Дополнительное соглашение № 4 к Договору залога имущественных прав № 700200195-6 от 11.11.2020г.; Дополнительное соглашение № 4 к Договору залога имущественных прав № 700200196-6 от 11.11.2020г.; Дополнительное соглашение № 4 к Договору залога имущественных прав № 700200197-6 от 11.11.2020г.; Дополнительное соглашение № 4 к Договору залога имущественных прав № 700200198-6 от 11.11.2020г.; Дополнительное соглашение № 4 к Договору залога имущественных прав № 700200199-6 от 11.11.2020г.; Дополнительное соглашение № 4 к Договору залога имущественных прав № 700200200-6 от 11.11.2020г.; Дополнительное соглашение № 2 к Договору поручительства № 700210084-3 от 18.08.2021г.; Договор поручительства к договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 700B009U9MF от 26.09.2022; Договор поручительства к договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 700B009UBMF от 26.09.2022.

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, в соответствии с технологическим процессом 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.

3.9. 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 эскароу и завершения расходования средств целевого финансирования.

3.10. 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 участников 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, связанные со строительством (созданием)

многоквартирных домов и (или) объектов недвижимости, признаются расходами целевого назначения. Примерный перечень целевых расходов застройщика определен в статье 18 Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года.

3.11. Бухгалтерский учет привлеченных средств инвесторов (дольщиков) по инвестиционным договорам и договорам об участии в долевом строительстве.

Учет расчетов с инвесторами ведется с использованием счета 76.09 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами». По кредиту счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» отражаются обязательства застройщика по договору долевого участия, заключенного с участниками долевого строительства, в корреспонденции со счетом 76.09 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами». Аналитический учет по счету 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» ведется по номенклатурной группе (объектам строительства), контрагентам (инвесторам), договорам.

Аналитический учет по счету 76.09 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами» ведется по номенклатурной группе (объектам строительства), контрагентам (инвесторам) и договорам.

Обязательство инвесторов (дольщиков), Общество отражает в бухгалтерской отчетности в форме № 1 «Бухгалтерский баланс» в разделе II «Оборотные активы» в составе дебиторской задолженности. Обязательство Общества перед инвесторами отражается в форме 1 «Бухгалтерский баланс» в составе кредиторской задолженности в разделе V «Краткосрочные обязательства» и/или в разделе IV «Долгосрочные обязательства» по строке 1450 «Прочие обязательства» в зависимости от срока погашения задолженности.

Дебиторская задолженность по счету 76.09 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами» отражается в бухгалтерской отчетности форме № 1 «Бухгалтерский баланс» в сумме дебиторской задолженности либо по строке 1230 и/или 1232 «Дебиторская задолженность» в зависимости от срока погашения задолженности.

3.12. 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.

3.13. 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.

3.14. 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.

3.15. Изменения в учетной политике на 2022 год и на 2023 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».

Результаты перехода на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» отражены в бухгалтерской отчетности за 2022 год в виде корректировки сальдо на 31 декабря 2021 года. Последствия изменения способа оценки основных средств отражаются перспективно (без пересчета данных за предыдущие периоды).

Результаты перехода на ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» отражены в бухгалтерской отчетности за 2022 год в виде корректировки сальдо на 31 декабря 2021 года. По договорам аренды, по которым срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды, ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» не применяется.

Изменения в бухгалтерском учете в связи с применением новых ФСБУ приведена ниже.

| Наименование | код | Значение на 31.12.2021 до применения новых ФСБУ | Значение на 31.12.2021 после применения новых ФСБУ | Отклонение |
|--|------|---|--|------------|
| АКТИВ | | | | |
| Основные средства | 1150 | 134 605 | 134 069 | 536 |
| Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | 17 014 | 16 901 | 113 |
| Отложенные налоговые активы | 1180 | | | |
| ПАССИВ | | | | |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | 248 754 | 248 105 | 649 |
| Отложенные налоговые обязательства | 1420 | | | |

Изменений в Учетной политике Общества на 2023 год нет.

4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

4.1. Основные средства (статья 1150 Бухгалтерского баланса)

Основные средства в эксплуатации

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода основных средств и соответствующего накопленного износа, а также прочая информация о движении основных средств представлено в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах – Приложение № 5 (Таблица 2.1. «Наличие и движение основных средств», 2.2. «Незавершенные капитальные вложения», 2.3. «Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации», 2.4. «Иное использование основных средств».)

Переоценка основных средств в 2022 году не проводилась.

Информация по основным средствам, находящимся в залоге, представлена в таблице:

в тыс.руб.

| Залогодержатель | Размер обеспеченного обязательства | Остаточная стоимость оборудования, переданного в залог | Залоговая стоимость | Дата возникновения обязательства | Срок исполнения обязательства |
|-----------------------------|------------------------------------|--|---------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| 31.12.2021_ ПАО СБЕРБАНК | | | 12 731 521,7 | 17.07.2020 | 16.01.2023 |

Основные средства, находящиеся в залоге, представляют собой земельный участок, площадью 108161 кв.м. Кадастровый номер: 25:28:010043:890

Основные средства, полученные в аренду, учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» и представлены в таблице:

| Контрагент | Наименование | Сумма, тыс. руб. |
|---|--------------------------------|------------------|
| Департамент земельных и имущественных отношений | Земельный участок 108161 кв.м. | 351329,6 |

В бухгалтерском балансе отражено право пользования активом: земельный участок, кадастровый номер 25:28:010043:890 на сумму

Первоначальная стоимость – 2 965,38 тыс. руб.

Амортизация – 228,1 тыс. руб.

Остаточная стоимость – 2 737,28 тыс. руб.

4.2. Доходные вложения в материальные ценности (статья 1160 Бухгалтерского баланса)

Информация об изменении первоначальной стоимости основных средств и сумм накопленной амортизации по группам доходных вложений в материальные ценности представлено в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах – Приложение № 5, Таблица 2.1. «Наличие и движение основных средств».

ООО «СЗ «Восточный ЛУЧ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

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

Финансовые вложения Общества (статьи 1240 Бухгалтерского Баланса) за вычетом резерва под обесценение финансовых вложений представлены следующим образом:

| Виды финансовых вложений | 31.12.2021 | 31.12.2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Прочие финансовые вложения (Займ ООО «УК Восточный ЛУЧ») | 3174 | 3174 |
| Итого: | 3174 | 3174 |

Доход, полученный в виде процента от долгосрочных финансовых вложений (займа), отраженный по статье 2320 «Проценты к получению» Отчета о финансовых результатах, составил в 2022 году 543,5 тыс. руб.

Принадлежащие Обществу финансовые вложения не обременены залогом.

Необходимость в создании резерва под обесценение финансовых вложений отсутствует, так как нет факта обесценения финансовых вложений.

4.4. Прочие внеоборотные активы (статья 1190 Бухгалтерского баланса)

В состав прочих внеоборотных активов входят следующие статьи:

| Статья | 31.12.2021 | 31.12.2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Расходы будущих периодов со сроком списания более 12 месяцев (ПО 1С:Документооборот,8, ПРОФ; 1С:Предприятие 8,3 лицензия на сервер; 1С Битрикс 24; право на ПО Home and Business 2016; ключ активации СБИС ОФД) | 475 | 433 |
| Итого: | 475 | 433 |

4.5. Нематериальные активы (статья 1110 Бухгалтерского баланса)

В состав нематериальных активов входит:

| Статья | 31.12.2021 | 31.12.2022 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Сайт «Восточный Луч» | 0 | 859 |
| Товарный знак | 26 | 23 |
| Итого: | 26 | 882 |

4.6. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса)

Структура запасов по состоянию на отчетные даты представлена следующим образом:

в тыс.руб.

| Группа запасов | 31.12.2021 | 31.12.2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Сырье и материалы | 36 | 31 |
| Стройматериалы | 27440 | 11 075 |
| Расходы будущих периодов | 403 | 177 |
| Прочие материалы | 0 | 57 |
| Материалы, переданные в переработку на сторону | 0 | 17 470 |
| Расходы на строительство объектов | 726826 | 2 905 327 |
| Готовая продукция (нежилые помещения, парковочные места) | 27220 | 4 257 |
| Итого: | 781 925 | 2 938 394 |

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.

4.7. Дебиторская задолженность (статьи 1230 и 1232 Бухгалтерского баланса)

| Вид задолженности | Всего задолженность | Резерв по сомнительным долгам | Задолженность, за вычетом резерва по сомнительным долгам |
|--|---------------------|-------------------------------|--|
| Долгосрочная задолженность на 31.12.2022 | | | |
| Проценты, начисленные по займам | | | |
| Расчеты по договорам долевого участия | 6044920 | | 6044920 |
| Итого долгосрочная задолженность | | | 6 044 920 |
| Краткосрочная задолженность на 31.12.2022 | | | |
| Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков | 19 284 | | 19 284 |
| Авансы выданные поставщикам и подрядчикам | 1 294 540 | | 1 294 540 |
| Расчеты по налогам и сборам | 3 146 | | 3 146 |
| Расчеты по договорам долевого участия | 1 276 436 | | 1 276 436 |
| Прочая дебиторская задолженность | 543 | | 543 |
| Итого на 31.12.2022: | | | 2 593 949 |

По состоянию на 31.12.2022 г. Общество не имеет просроченной и сомнительной к получению дебиторской задолженности. В связи с этим резерв по сомнительным долгам не формируется.

4.8 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 | 47 230 | 8 206 |
| Специальные счета в банках (аккредитивы) | 2 253 436 | 238 518 |
| Денежные эквиваленты | 0 | 0 |
| Итого: | 2 300 666 | 246 724 |

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

| | |
|--|---------------------|
| 40702810050000018811, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК | 6 188 762,46 |
| 40702810050000023275, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК | 13 387,00 |
| 40702810211028203166, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) | 1 968 205,01 |
| 40702810250000023279, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК | 7 281,34 |
| 40702810350000023276, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК | 7 268,16 |
| 40702810550000023241, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК | 7 541,43 |
| 40702810650000023277, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК | 6 697,23 |
| 40702810950000023278, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК | 7 237,19 |
| Итого | 8 206 379,82 |

По состоянию на 30.12.2022 денежные средства, размещенные в аккредитивах составляют 238 518 тыс. руб.

4.9. Прочие обязательства (статья 1450 Бухгалтерского баланса)

В состав прочих обязательств входят следующие статьи:

| Статья | 31.12.2021 | 31.12.2022 |
|---|------------------|------------------|
| Обязательства по договорам долевого участия | 5 354 086 | 6 032 604 |
| Обязательства по договору аренды | | 1942 |
| Итого: | 5 354 086 | 6 034 546 |

4.10. Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса):

По состоянию на 31 декабря 2021 года уставный капитал составляет 80 016 тысяч рублей и определяет номинальную стоимость долей участников.

4.11. Добавочный капитал (статьи 1340 и 1350 Бухгалтерского баланса)

Величина добавочного капитала Общества на 31 декабря 2021 года составляет 0 рублей.

4.12. Резервный капитал (статьи 1360 Бухгалтерского баланса)

Величина добавочного капитала Общества на 31 декабря 2021 года составляет 8000 тыс. рублей, что составляет 10% от уставного капитала в соответствии с Уставом Общества.

4.13. Кредиты и займы (статьи 1410 и 1510 Бухгалтерского баланса)

Информация о кредитах и займах представлена в таблице:

| | Долгосрочные | | Краткосрочные | |
|---------------------------------|--------------|------------|---------------|------------|
| | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2022 |
| Заемные средства, всего: | 3 300 085 | 3 341 523 | | 869 310 |
| Кредит Сбербанка | 3278409 | 3 314 517 | 0 | 856975 |
| Процент по кредиту | 21676 | 27006 | 0 | 12335 |

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

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются по ставке 13% в отношении временных разниц, образовавшихся в результате применения различных правил признания доходов и расходов в бухгалтерском и налоговом учете в связи с тем, что Общество является резидентом Свободного порта Владивосток. Отложенные налоговые активы и обязательства, рассчитанные по ставке 13% на 31.12.2022 года составили 7 760 тыс. руб. Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются по ставке 20% в отношении временных разниц, образовавшихся в результате применения различных правил признания доходов и расходов в бухгалтерском и налоговом учете по деятельности, которая не попадает под действие соглашения о Свободном порте Владивосток и составили 2 тыс. рублей по состоянию на 31.12.2022 года.

4.15. Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса)

в тыс.руб.

| Вид задолженности | 31.12.2021 | 31.12.2022 |
|---|------------|------------|
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками | 2284 | 11 765 |
| Авансы полученные от покупателей и заказчиков | 123 | 163 |
| Задолженность перед персоналом организации | 2948 | 9634 |

ООО «СЗ «Восточный ЛУЧ»**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**

| Вид задолженности | 31.12.2021 | 31.12.2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Расчеты с внебюджетными фондами | 5378 | 399 |
| Расчеты с бюджетом | 14294 | 1767 |
| Прочая кредиторская задолженность (аренда) | 16 | 782 |
| Обязательства по договорам долевого участия | 0 | 1 274 154 |
| Итого: | 25 043 | 1 298 664 |

4.16. Оценочные обязательства (статья 1540 и 1430 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:

в тыс. руб.

| Вид резерва | 31.12.2021 | 31.12.2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Резерв предстоящую оплату отпусков работникам Общества (строка 1540) | 50477 | 36766 |
| Резерв под гарантийные обязательства (строка 1540) | 10477 | |
| Резерв под гарантийные обязательства (строка 1430) | 0 | 9 788 |
| Итого: | 60 954 | 46 554 |

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:

в тыс.руб

| Статья | 2021 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| Доходы заказчика-застройщика | 0 | 0 |
| Доходы от аренды | 6 947 | 9016 |
| Реализация нежилых помещений и парковок | 7 314 | 19598 |
| Реализация квартир | 4500 | 0 |
| Доходы от сдачи в аренду нежилых помещений по пр-ту Красное Знамя,59 | 2 311 | 2508 |
| Прочая выручка | 0 | 53 |
| Итого: | 21 072 | 31 175 |

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:

в тыс. руб.

| Элементы затрат | 2021 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| Расходы на содержание заказчика-застройщика | 0 | 0 |
| Себестоимость реализованных квартир, нежилых помещений, парковок | 9 371 | 22 116 |
| Расходы по деятельности по сдаче в аренду нежилых помещений Красное Знамя,59 | 3594 | 3 917 |
| Себестоимость по подрядным работам | | 0 |
| Себестоимость аренда | 2797 | 7798 |
| Расходы по деятельности не СПВ | 405 | 409 |
| Итого: | 16 167 | 34 240 |

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 | 391 | 206 |
| Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий хозяйственных договоров | 0 | 26 |
| Доходы от продажи основных средств | 13 055 | 625 |
| Прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году | 0 | 0 |
| Страховое возмещение Согаз | | 1090 |
| Суммы кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности | 0 | 43 |
| Экономия | 207 335 | 0 |
| Прочие доходы (резерв отпусков, излишки) | 1 744 | 28 831 |
| Итого: | 222 525 | 30 821 |

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 | 154 | 206 |
| Дефицит по долевым строительству | | 0 |
| Расходы на оплату услуг кредитных организаций | 425 | 357 |
| Расходы по начислению оценочных резервов | | 0 |
| Резерв по гарантийному ремонту | | 0 |
| Штрафы, пени и неустойки | 1 082 | 83 |
| Суммы дебиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности и других долгов, нереальных для взыскания | | |
| Убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году | 10 | 87 |
| Остаточная стоимость основных средств | 21 584 | 625 |
| Прочие расходы | 15 664 | 18 895 |
| Итого: | 38 919 | 20 253 |

6. Пояснения к существенным статьям Отчета о движении денежных средств

6.1. Состав прочих поступлений (строка 4119 Отчета о движении денежных средств)

В состав прочих платежей в Отчете о движении денежных средств вошли следующие расчеты:

в тыс. руб.

| Наименование показателя | 2021 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| Получение ранее перечисленных авансов за товары, работы, услуги, подлежащих возврату | | 2420 |
| Платежи по мировым соглашениям, возвраты от приставов | 13412 | 0 |
| Возврат СОГАЗ | | 1090 |
| Возврат НДС с налоговой | | 438 |
| Частичный возврат аккредитива | | 36090 |
| Поступления от покупателей | | 0 |
| Прочие поступления | | 12 |
| Итого: | 13 412 | 40 050 |

6.2. Состав прочих платежей (строка 4129 Отчета о движении денежных средств)

В состав прочих платежей в Отчете о движении денежных средств вошли следующие расчеты:

в тыс. руб.

| Наименование показателя | 2021 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| Перечисление прочих налогов | | 0 |
| Возврат клиентам ранее полученной предоплаты за товары, работы, услуги | | 1 917 |
| Оплата налогов | | 10 096 |
| Сальдо расчетов по НДС | 182565 | 0 |
| Оплата госпошлины | 5185 | 537 |
| Оплата штрафных санкций (штрафы, пени, неустойки) | | 83 |
| Отчисления в Фонд защиты прав граждан | 0 | 0 |
| Выплаты под отчет | 631 | 442 |
| Оплата услуг банка | 10 228 | 857 |
| Прочие платежи | 20 072 | 209 |
| Итого: | 218681 | 13 557 |

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 четыре многоквартирных жилых домов.

7. Расчеты со связанными сторонами

7.1. Перечень связанных сторон:

1. ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ»
2. ООО «Строительная компания «Восточный ЛУЧ»
3. ООО «УК «Восточный ЛУЧ»
4. Дульнев И.А.
5. Дарьинский В.В.
6. Козлов И.М.

7.2. Операции со связанными сторонами за отчетный период

Общество осуществляло следующие операции со связанными сторонами:

1. В отчетном году Общество оказало услуги следующим связанным сторонам:

| № п/п | Наименование | Наименование услуги | Сумма вкл. НДС, тыс. руб. |
|-------|--|--|---------------------------|
| 1 | ООО «УК «Восточный ЛУЧ» | Начислен процент по предоставленному займу | 225,2 |
| 2 | ООО «УК «Восточный ЛУЧ» | Аренда | 162,9 |
| 4 | ООО «Строительная компания «Восточный Луч» | Договор аренды оборудования | 1856,0 |
| 5 | ООО «Строительная компания «Восточный Луч» | Договор аренды | 157,2 |
| 6 | ООО «Специализированный застройщик «Восточный Луч» | Договор аренды | 646,3 |

2. В отчетном году Обществу оказали услуги следующие связанные стороны:

| № п/п | Наименование | Наименование услуги | Сумма вкл. НДС, тыс. руб. |
|-------|--|----------------------|---------------------------|
| 1 | ООО «УК «Восточный ЛУЧ» | Обслуживание МКЖД | 5 372,6 |
| 2 | ООО «Строительная компания «Восточный Луч» | Договор оказания СМР | 1 507 465, 7 |

3. Дебиторская/кредиторская задолженность по расчетам по состоянию на 31.12.2022 года со связанными сторонами:

| № п/п | Наименование организации / ФИО физического лица | Основание, по которому лицо является связанной стороной | Содержание операции, сумма операции | Задолженность на 31.12.2022 г., (+) дебиторская (-) кредиторская |
|-------|---|---|---|--|
| 1. | ООО «УК «Восточный ЛУЧ» | Договор займа 153-ВЛ от 28.06.2018 | Договор займа | 3173,6 |
| 2. | ООО «УК «Восточный ЛУЧ» | Договор аренды | Договор аренды | 107,8 |
| 3. | ООО «УК «Восточный ЛУЧ» | 153-ВЛ от 28.06.2018 | % по договору займа | 543,5 |
| 4. | ООО «УК «Восточный ЛУЧ» | Договор обслуживания | Договор обслуживания | 682,9 |
| 5. | ООО «УК «Восточный ЛУЧ» | Договор долевого участия № 1002 от 29.06.2020 | Договор долевого участия № 1002 от 29.06.2020 | 14 422,0 |
| 6. | ООО «Строительная компания «Восточный Луч» | Договор оказания услуги | Строительный подряд | 1 041 750, 6 |

| | | | | |
|----|---|---|------------------------------------|-----------|
| 7. | ООО «Строительная компания «Восточный Луч» | Договор купли-продажи оборудования | Договор купли-продажи оборудования | 13 238,46 |
| 8. | ООО «Строительная компания «Восточный Луч» | 242/22-ВЛ-136/22-СК от 01.10.2022 | Аренда оборудования | 1 856,0 |
| 9. | ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ВОСТОЧНЫЙ ЛУЧ | Договор купли-продажи 214/22-ВЛ-129/22-СЗ от 31.10.2022 | Договор купли-продажи | 524,9 |

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. Собранием участников 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

Общество, согласно Закона 214-ФЗ от 30.12.2004 года, несет гарантийные обязательства по сданным в эксплуатацию объектам.

| Наименование объекта | Дата начала гарантийного обязательства |
|---|--|
| Жилой дом со встроенными помещениями: г. Владивосток, ул. Нейбута, 137 | 22.12.2017 |
| Жилой дом со встроенными помещениями и обвалованной парковкой: г. Владивосток, ул. Нейбута, 139 | 09.07.2018 |

| | |
|---|------------|
| Жилой дом со встроенными помещениями: г. Владивосток, ул. Нейбута, 141 | 19.09.2018 |
| Жилой дом со встроенными помещениями: г. Владивосток, ул. Зеленый бульвар, 30 | 14.11.2019 |
| Жилой дом со встроенными помещениями: г. Владивосток, ул. Зеленый бульвар, 28 | 28.09.2020 |
| Жилой дом со встроенными помещениями: г. Владивосток, ул. Зеленый бульвар, 26 | 15.12.2021 |
| Жилой дом со встроенными помещениями: г. Владивосток, ул. Адмирала Горшкова, 83 (СП 2) | 03.11.2020 |
| Жилой дом со встроенными помещениями: г. Владивосток, ул. Адмирала Горшкова, 81 (СП 3) | 29.09.2021 |
| Жилой дом со встроенными помещениями: г. Владивосток, ул. Адмирала Горшкова, 85 (СП 1) | 22.12.2020 |
| Жилой дом со встроенными помещениями: г. Владивосток, ул. Адмирала Горшкова, 79 (СП 4) | 29.06.2020 |

Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, установлен договором сроком на три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Обязательства по гарантийному ремонту созданы в соответствии с локальными нормативными документами в следующих размерах:

| Объект | сумма, тыс. руб. |
|---|------------------|
| Резерв по гарантийному ремонту Владивосток, ул. Зеленый бульвар, 28 | 855,5 |
| Резерв по гарантийному ремонту Владивосток, ул. Зеленый бульвар, 26 | 2032,4 |
| Резерв по гарантийному ремонту Владивосток, ул. Адмирала Горшкова, 85 (СП 1) | 788,6 |
| Резерв по гарантийному ремонту Владивосток, ул. Адмирала Горшкова, 83 (СП 2) | 688,9 |
| Резерв по гарантийному ремонту Владивосток, ул. Адмирала Горшкова, 81 (СП 3) | 1 708,0 |
| Резерв по гарантийному ремонту Владивосток, ул. Адмирала Горшкова, 79 (СП 4) | 1 072,0 |
| Резерв по гарантийному ремонту Владивосток, ул. Полковника Фесюна, 22 (СП 5) | 2 642,8 |
| Итого | 9 788,0 |

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. Информация о прекращаемой деятельности

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

11. Непрерывность деятельности

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.

По состоянию на 31.12.2022 года чистые активы общества составляют 247 448 тыс. руб., т.е. общая стоимость активов Общества превышает его текущие обязательства по состоянию на 31.12.2022 года на 247 448 тыс. руб.

События и условия, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности Общества на 31.12.2022 года отсутствуют.

ООО «СЗ «Восточный ЛУЧ» планирует продолжать свою деятельность непрерывно и не намерено прерывать деятельность в обозримом будущем.

12. События после отчетной даты

22 февраля 2023 года получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию жилого дома № 5 Комплекса жилых домов в районе Снеговая Падь в г. Владивостоке. 1-11 этапы строительства. 5 этап строительства.

27 февраля 2023 года.

Генеральный директор

Дарьинский В.В.