

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ»
за 2023 год

1. Содержание

1. Содержание	2
2. Общие сведения	3
2.1. Описание Общества.....	3
2.2. Аудитор Общества	4
2.3. Информация о составе ревизионной комиссии по состоянию на 31 декабря 2023 года.....	5
2.4. Информация о существенных событиях	5
2.5. Сведения о показателях, достигнутых в ходе реализации инвестиционного проекта по соглашению об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток № СПВ-257/17 от 31.07.2017 г.....	5
3. Учетная политика.....	5
3.1. Основа составления	5
3.2. Основные средства и незавершенное строительство	5
3.3. Финансовые вложения	6
3.4. Материально-производственные запасы	6
3.5. Порядок учета расчетов	7
3.6. Капитал и резервы	8
3.7. Кредиты и займы полученные	8
3.8. Признание доходов.....	8
3.9. Признание расходов	8
3.10. Оценочные обязательства	9
3.11. Нематериальные активы	9
3.12. Формирование отчета о движении денежных средств.....	9
3.13. Изменения учетной политики на 2024 год	10
4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса	10
4.1. Нематериальные активы (статья 1110 Бухгалтерского баланса).....	10
4.2. Основные средства (статья 1150 Бухгалтерского баланса)	10
4.3. Финансовые вложения (статьи 1170, 1240 Бухгалтерского баланса)	10
4.4. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса)	11
4.5. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса)	11
4.6. Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Бухгалтерского баланса):	11
4.8. Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса):.....	12
4.9. Добавочный капитал (статья 1350 Бухгалтерского баланса).....	12
4.10. Резервный капитал (статьи 1360 Бухгалтерского баланса).....	12
4.11. Заемные средства (статьи 1410 и 1510 Бухгалтерского баланса).....	12
4.12. Отложенные налоговые активы и обязательства (статьи 1180 и 1420 Бухгалтерского баланса).....	12
4.13. Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса)	12
4.14. Оценочные обязательства (статьи 1430, 1540 Бухгалтерского баланса).....	13
5. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах.....	13
5.1. Доходы по обычным видам деятельности (статья 2110 Отчета о финансовых результатах).....	13
5.2. Расходы по обычным видам деятельности.....	13
5.2.1. Состав себестоимости (статья 2120 Отчета о финансовых результатах)	13
5.3. Прочие доходы и расходы (статьи 2340 и 2350 Отчета о финансовых результатах)	14
5.3.1. Состав прочих доходов (статья 2340 Отчета о финансовых результатах)	14
5.3.2. Состав прочих расходов (статья 2350 Отчета о финансовых результатах).....	14
6. Пояснения к существенным статьям Отчета о движении денежных средств	14
6.1. В состав поступлений Отчета о движении денежных средств вошли следующие расчеты:.....	14
6.2. В состав платежей Отчета о движении денежных средств вошли следующие расчеты:.....	15
Наличие отрицательных денежных потоков по текущей деятельности обусловлено строительством жилых комплексов в 2023 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 2026 году планируется ввести в эксплуатацию три многоквартирных жилых домов.....	15
7. Расчеты со связанными сторонами	15
7.1. Перечень связанных сторон.....	15
7.2. Операции со связанными сторонами за отчетный период.....	15
8. Информация о рисках хозяйственной деятельности	17
9. Условные обязательства, условные активы, обеспечения	18
9.1. Обеспечения обязательств и платежей.....	18
<i>Обязательства полученные.....</i>	18
9.2. Существующие и потенциальные иски	19
10. Непрерывность деятельности	19
11. События после отчетной даты	19

12. Информация о прекращаемой деятельности.....20

2. Общие сведения

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998 года, а также Приказа о введении в действие Учетной политики ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ», утвержденного приказом от 30 декабря 2021 № 12/30/01 с учетом изменений, внесенных приказом № 51 от 29.12.2023 года.

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 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.1. Описание Общества

Полное фирменное наименование Общества:

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

Сокращенное наименование Общества:

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

Сведения об изменениях в наименовании Общества:

- Общество с ограниченной ответственностью зарегистрировано: 15.04.2020 г.

Сведения о государственной регистрации Общества:

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

Идентификационный номер налогоплательщика Общества:

- 2543097430

Отраслевая принадлежность Общества:

По Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД):

- 71.12.2 – деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Место нахождения, почтовый адрес Общества и контактные телефоны:

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

Органы управления общества:

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

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

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

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

Участникам и бенефициарами Общества являются:

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

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2023 года составила 36 человек (на 31 декабря 2022 года – 23 человека), среднесписочная численность работающих за отчетный период составила – 15 человек.

Основными видами деятельности Общества в соответствии с Уставом являются:

- строительство жилых и нежилых зданий;

Общество не имело в отчетном периоде филиалов и представительств.

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

2.2. Аудитор Общества

Аудитором Общества является:

- ООО «Аудиторская фирма «Эксперт»:
 - Место нахождения: 690106, г. Владивосток, ул. Нерчинская, д.10, оф. 402.
 - ИНН: 2536047685.
 - ОГРН: 1022501285894
 - Телефон: 242-91-78. +7-914-7914-715
 - Адрес электронной почты: office@afexpert.ru
 - Данные о членстве аудитора в саморегулируемых организациях аудиторов:
Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (номер в Государственном реестре СРО аудиторов 06).

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

2.3. Информация о составе ревизионной комиссии по состоянию на 31 декабря 2023 года

В состав Ревизионной комиссии входят:

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

2.4. Информация о существенных событиях

В 2023 году Общество заключило договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 700BOOKV9MF от 13.09.2023 года со сроком гашения 13.09.2026 года.

2.5. Сведения о показателях, достигнутых в ходе реализации инвестиционного проекта по соглашению об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток № СПВ-257/17 от 31.07.2017 г.

В рамках реализации инвестиционного проекта «Строительство комплекса жилых домов «Победа» в районе ул. Русская, д. 59 в г. Владивостоке», предусмотренного соглашением об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток № СПВ-257/17 от 31.07.2017г. ООО «Специализированный застройщик «Восточный луч» по состоянию на 31.12.2023г. ведет строительство трех МКД и проектирование трех объектов строительства.

Общая сумма профинансированных по состоянию на 31.12.2023 г. капитальных вложений в проект составляет 5 075 500 (пять миллионов семьдесят пять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.

В рамках реализации проекта создание рабочих мест не предусмотрено.

В рамках реализации Инвестиционного проекта «Строительство жилого микрорайона «Снеговая Падь», предусмотренного соглашением об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток СПВ-257/17 от 31.07.2017 г. ООО «Специализированный застройщик «Восточный луч» по состоянию на 31.12.2023г. завершено строительство одного МКД (объект сдан в эксплуатацию), поэтапно ведется проектирование остальных объектов строительства.

В рамках реализации проекта капитальные вложения не предусмотрены.

В рамках реализации проекта по состоянию на 31.12.2023 создано 49 новых рабочих мест, количество трудоустроенных работников - 38 человек.

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 2023 год была подготовлена в соответствии указанными Законами и Положениями.

3.2. Основные средства и незавершенное строительство

В составе основных средств отражены здания, сооружения, оборудование, транспортные средства, вычислительная техника, оргтехника, земельные участки, машины и другие объекты со

сроком службы более 12 месяцев, используемые в оказании услуг и производстве продукции, для управленческих нужд Общества либо для предоставления за плату во временное владение и/или пользование, от использования которых Общество намерено получить экономические выгоды.

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

Общество не проводит переоценку основных средств.

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

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

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

3.3. Финансовые вложения

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

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

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

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

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

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

К денежным эквивалентам Общество относит:

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

3.4. Материально-производственные запасы

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Порядок учета расчетов

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

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

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

Обществом принят следующий порядок расчета резерва по сомнительным долгам:

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

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

3.6. Капитал и резервы

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

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

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

3.7. Кредиты и займы полученные

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

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

3.8. Признание доходов

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

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

3.9. Признание расходов

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

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

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

3.10. Оценочные обязательства

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

Общество создает резерв по оценочным обязательствам по предстоящим расходам:

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

3.11. Нематериальные активы

Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости. Срок полезного использования объектов НМА устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования.

Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

Изменение продолжительности периода, в течение которого организация предполагает использовать актив, признается существенным, если разница между текущим оставшимся сроком полезного использования и предполагаемым оставшимся сроком составляет не менее 10% от величины текущего оставшегося срока. Срок полезного использования таких объектов НМА подлежит уточнению.

При принятии к бухгалтерскому учету НМА с определенным сроком полезного использования Общество выбирает способ начисления амортизации исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования, принимая во внимание следующее:

- все объекты НМА с определенным сроком полезного использования (за исключением указанных ниже) амортизируются линейным способом;
- ноу-хау и промышленные образцы амортизируются способом уменьшаемого остатка.

Единицей бухгалтерского учета нематериальных активов является инвентарный объект.

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

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

3.12. Формирование отчета о движении денежных средств

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

Свернуто представлены следующие денежные потоки:

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

3.13. Изменения учетной политики на 2024 год

Изменения в Учетную политику Общества на 2024 год внесены в связи со вступлением в силу ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

4.1. Нематериальные активы (статья 1110 Бухгалтерского баланса)

В состав нематериальных активов входит следующее имущество:

Сайт Восточный луч

Товарный знак "Восточный луч" (лучики Восточный Луч)

Товарный знак ООО "Восточный ЛУЧ" (домик).

Первоначальная стоимость которого составляет 4 466,4 тыс. руб., накопленная амортизация 76,5 тыс. руб., остаточная стоимость 4389,9.

4.2. Основные средства (статья 1150 Бухгалтерского баланса)

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

1. Сервер
2. Земельный участок.

По состоянию на 31.12.2023 года у Общества состав основных средств следующий:

1. Сервер
2. Земельный участок
3. МФУ
4. Бытовой модуль
5. Сеть электроснабжения КТПн 1197

По состоянию на 31.12.2023 года Общество имеет в аренде:

1. Офисное помещение по адресу: г. Владивосток, пр-т Красного Знамени, д.59, 9 этаж, площадью 387,2 кв. м.
2. Земельный участок площадью 90719 кв. м., расположенный по адресу: г. Владивосток, ул. Русская, дом 59 для комплексного освоения территории включая строительство многоквартирных жилых домов и объектов инженерной инфраструктуры.
3. Земельный участок площадью 219 049 кв. м., расположенный по адресу: г. Владивосток, в районе «Снеговая Падь» для реализации инвестиционного проекта «Строительство жилого микрорайона».

В бухгалтерском балансе отражено Право пользования активом на сумму

Первоначальная стоимость – 46 883, 3тыс. руб.

Амортизация – 9 243,1 тыс. руб.

Остаточная стоимость – 37 640,20 тыс. руб.

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

Финансовых вложений у Общества на 31.12.2023 года нет.

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

4.4. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса)

Структура запасов по состоянию на отчетные даты представлена следующим образом:

в тыс.руб.

Группа запасов	31.12.2023	31.12.2022
Запасы ул. Русская,59 (Варяг) 9 га, р-н Снеговая Падь 21,9 га	524267	377979
Материалы	298	529
Готовая продукция	15770	
Расходы будущих периодов	40	6
Итого:	540375	378514

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

Принадлежащие Обществу запасы не обременены залогом.

4.5. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса)

Вид задолженности	Всего задолженность	Резерв по сомнительным долгам	Задолженность, за вычетом резерва по сомнительным долгам
На 31.12.2023			
Дебиторская задолженность по расчетам с разными дебиторами и кредиторами	22380	9000	13380
Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	251 285		251 285
Задолженность по расчетам с бюджетом	10		10
Задолженность по объектам строительства	1 774 001		1 796 381
Прочая дебиторская задолженность	1 567		1567
Итого на 31.12.2023:	2 049 243	9000	2 040 243

В 2023 году начислен резерв по сомнительным долгам в размере 9000 тыс. руб. по ООО «СК Каньон» в связи с введением процедуры наблюдения на основании Закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)».

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

Информация о денежных эквивалентах приведена ниже, тыс. руб.:

Вид задолженности	31.12.2023	31.12.2022
Денежные средства в кассе	0	0
Денежные средства на банковских счетах	203525	264254
Денежные эквиваленты	0	0
Итого:	203525	264254

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

40702810150000037174, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	1 511 072,11
---	--------------

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

40702810250000037689, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	5 965,71
40702810350000104629, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	0.00
40702810550000037693, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	5 140,00
40702810850000033245, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	43 402,73

4.8. Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса):

По состоянию на 31 декабря 2023 года уставный капитал составляет 12 тысяч рублей и определяет номинальную стоимость долей участников. Уставный капитал полностью оплачен учредителями.

4.9. Добавочный капитал (статья 1350 Бухгалтерского баланса)

Величина добавочного капитала Общества на 31 декабря 2023 года составляет 0 рублей.

4.10. Резервный капитал (статья 1360 Бухгалтерского баланса)

Создание резервного капитала Общества не предусмотрено Уставом Общества.

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

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

	Долгосрочные		Краткосрочные	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Заемные средства, всего:	970 739	969614	0	
Кредит	939862	805983		
%	3427	8405		
Денежные средства, полученные по договорам займа от физических лиц	27 450	140268	0	0
Прочие, начислен %	0	14958	0	0

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

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

4.13. Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса)

Вид задолженности	в тыс.руб.	
	31.12.2023	31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	24 145	1164
Авансы полученные от покупателей и заказчиков	0	0
Расчеты по оплате труда	3949	0

ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Вид задолженности	31.12.2023	31.12.2022
Аренда	3564	10336
Расчеты с бюджетом	4390	0
Прочая кредиторская задолженность	0	973542
Итого:	36 048	985042

4.14. Оценочные обязательства (статьи 1430, 1540 Бухгалтерского баланса)

В составе оценочных обязательств отражены резервы предстоящих расходов по обязательствам Общества, которые будут использованы в течение следующих отчетных периодов и включают в себя:

в тыс. руб.

	Долгосрочные		Краткосрочные	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Резерв, всего:	23818	0	20792	1049
Гарантийный ремонт	3026	0	0	0
Резерв на предстоящую оплату отпусков	0	0	20792	1049

5. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах

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

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

в тыс.руб

Статья	2023	2022
Доходы	0	0
Прочая выручка	0	0
Итого:	0	0

5.2. Расходы по обычным видам деятельности

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

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

в тыс. руб.

Элементы затрат	2023	2022
Расходы	0	0
Себестоимость реализованных квартир, нежилых помещений, парковок	0	0
Управленческие расходы	1776	0
Коммерческие расходы (реклама)	15381	5718
Коммерческие расходы (расходы на содержание готовой продукции и расходы на продажу)	1056	0
Итого:	18213	5718

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

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)

	в тыс.руб.	
Наименование показателя	2023	2022
Доходы от продажи и прочего выбытия активов	0	0
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий хозяйственных договоров	0	0
Доходы от продажи основных средств	0	0
Прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году	0	0
Суммы кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности	0	0
Экономия по строительству с привлечением средств участников долевого строительства	90632	0
Прочие доходы – восстановлен резерв на оплату отпусков	90	18
Итого:	90 722	18

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

	в тыс. руб.	
Наименование показателя	2023	2022
Расходы, связанные с продажей и прочим выбытием активов	0	0
Резерв по гарантийному ремонту	3026	0
Расходы на оплату услуг кредитных организаций	1558	114
Расходы по начислению оценочных резервов	3026	0
Штрафы, пени и неустойки	5	2
Суммы дебиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности и других долгов, нереальных для взыскания	0	0
Убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году	0	
Госпошлина	7	
Процентные расходы	2985	
Расходы после ввода объекта в эксплуатацию	270	0
Прочие расходы	3710	1568
Итого:	14587	1680

6. Пояснения к существенным статьям Отчета о движении денежных средств

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

в тыс. руб.

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

Наименование показателя	2023	2022
Целевое финансирование	323 929	7811
Получение кредита	0	0
Возврат денежных средств, выданных под отчет		0
Получение займа	869 001	223123
Прочие поступления/взнос в уставный капитал	168	0
Итого:	1236205	230934

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

в тыс. руб.

Наименование показателя	2023	2022
Оплата труда	197296	19153
Перечисление сумм в подотчет		55
Возврат займа	151930	0
Оплата страховых взносов, налогов		0
Оплата поставщикам	873730	509837
Оплата штрафных санкций (штрафы, пени, неустойки)	0	
Оплата услуг банка	3064	404
Прочие платежи от текущих операций (госпошлина, подотчет, услуги банка, возврат ошибочно перечисленных денежных средств)	2225	6368
Проценты по долговым обязательствам	22 952	4302
Итого:	1 251 197	540 119

Наличие отрицательных денежных потоков по текущей деятельности обусловлено строительством жилых комплексов в 2023 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 2026 году планируется ввести в эксплуатацию три многоквартирных жилых домов.

7. Расчеты со связанными сторонами

7.1. Перечень связанных сторон:

1. Дульнев И.А.
2. Дарьинский В.В.
3. Козлов И.М.
4. ООО «СЗ «Восточный ЛУЧ» ИНН 2537115708
5. ООО «СК «Восточный ЛУЧ» ИНН 2543151197
6. ООО «УК «Восточный ЛУЧ» ИНН 2543117573

7.2. Операции со связанными сторонами за отчетный период

1. Операции со связанными сторонами:

ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

№ п/п	Наименование	Наименование услуги	Сумма выданных обязательств/оказанных услуг, тыс. руб.	Сумма погашенных обязательств/оплаченных услуг, тыс. руб.
1	Дарьинский В.В.	Договор займа	14 299	56 616
2	Дульнев И.А.	Договор займа	18 908	61 634
3	Козлов И.М.	Договор займа	13898	56 630
4	ООО «СЗ «Восточный ЛУЧ» ИНН 2537115708	Договор аренды, лицензионный договор	2284	2809
5	ООО «СЗ «Восточный ЛУЧ» ИНН 2537115708	Договор купли-продажи	132	132
6	ООО «СК «Восточный ЛУЧ» ИНН 2543151197	Договор строительного подряда	641917	619 791
7	ООО «УК «Восточный ЛУЧ» ИНН 2543117573	Договор обслуживания дома	272	283

2. Кредиторская задолженность по расчетам по состоянию на 31.12.2023 года со связанными сторонами:

№ п/п	Наименование		Сумма, тыс. руб.
1	Дарьинский В.В.	Договоры займа	9 150
2	Козлов И.М.	Договоры займа	9 150
3	Дульнев И.А.	Договоры займа	9 150
4	ООО «СК « Восточный ЛУЧ» ИНН 2543151197	Договор строительного подряда	22179,62

2. Дебиторская задолженность по расчетам по состоянию на 31.12.2023 года со связанными сторонами:

№ п/п	Наименование		Сумма, тыс. руб.
1	ООО «СК « Восточный ЛУЧ» ИНН 2543151197	Договор строительного подряда	32 505,58
2	ООО «УК «Восточный ЛУЧ» ИНН 2543117573	Договор обслуживания дома	11,09

Общество осуществляет операции со связанными сторонами на коммерческих условиях.

Вознаграждение управленческого персонала за 2023 год составило 92 048 296,27 рублей.

8. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на достижение поставленных целей. В целях управления возможными рисками в Обществе внедрен и развивается риск-ориентированный подход к ведению бизнеса, призванный обеспечить принятие руководством Общества наиболее эффективных управленческих решений в условиях неопределенности, а также выявить возможности для достижения целей Общества. Советом директоров Общества ежегодно утверждается Программа по управлению рисками, осуществляется регулярная актуализация рисков с разработкой и последующим мониторингом планов действий по снижению рисков до приемлемого уровня.

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

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

Кредитный риск

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

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

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

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

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.

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

Обязательства выданные

Наименование контрагента	Дата и номер договора	Сумма по договору, тыс. руб.
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	Д301_700В009U9MF от 26.09.2022 (Победа 1); Д301_700В009UBMF от 26.09.2022 (Победа 2); Д302_700В00KV9MF от 13.09.2023 (Победа 3); ДИ01_700В009U9MF от 26.09.2022 (Победа 1); ДИ01_700В009UBMF от 26.09.2022 (Победа 2); ДИ01_700В00KV9MF от 13.09.2023 (Победа 3).	4 537 530
ИТОГО		4 537 530

Обязательства полученные

Наименование контрагента	Дата и номер договора	Сумма по договору, тыс. руб.
Сумма денежных средств участников долевого строительства, внесенная на счета эскроу	№ 700В009U9MF от 20.09.2022 (1 этап); № 700В009UBMF	716 789 558 143 459 280

	от 20.09.2022 (2 этап); № 700B00KV9MF от 13.09.2023 (3 этап).	
ИТОГО		1 734 212

9.2. Существующие и потенциальные иски

По состоянию на 31 декабря 2023 года Общество не является участником неразрешенных судебных разбирательств, которые могли бы оказать существенное влияние на результаты хозяйственной деятельности Общества.

10. Непрерывность деятельности

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

В 2023- (7 938) тыс. руб.,

в 2022 – (57 834) тыс. руб.,

в 2021 - (39 241) тыс. руб.,

За январь –декабрь 2022 и 2023 года имеет место наличие отрицательных денежных потоков от текущей деятельности в размере 528 006 тыс.руб. и 774 589 тыс.руб. соответственно.

Причиной вышеизложенного является, то, что в отчетном периоде выручки, полученной от сданного в эксплуатацию «Многоквартирного жилого дома жилого микрорайона «Восточный ЛУЧ» в районе Снеговая Падь г. Владивостока. 1 этап строительства» не достаточно для полного покрытия отрицательных активов и денежных потоков. Второй момент, в настоящее время идет строительство объектов: «Комплекс жилых домов «Победа» в районе ул. Русская,59 в г. Владивостоке (1-6 этапы строительства) 1-3 дом с использованием средств целевого финансирования.

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

Деятельность Общества осуществляется в условиях 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.

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

11. События после отчетной даты

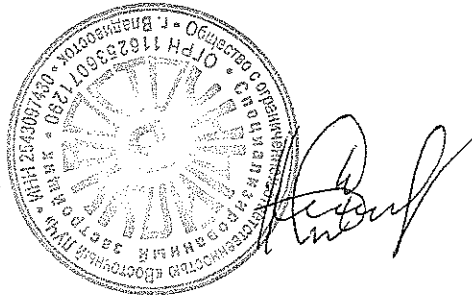
Событий после отчетной даты нет.

12. Информация о прекращаемой деятельности

На дату подписания бухгалтерской отчетности за 2023 год решений о прекращении вида деятельности, ликвидации, либо реорганизации Обществом не принималось.

14 февраля 2024 года.

Генеральный директор



Козлов И.М.