

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 2023 ГОД**

ООО «СЗ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ГРИНХИЛС»

I. Общие сведения

• 1. Информация об Обществе

Общество с ограниченной ответственностью «СЗ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ГРИНХИЛС» (далее «Общество») образовано в 2020 году и занимается строительством жилых и нежилых зданий.

Разрешение на строительство трех корпусов многоэтажных жилых домов № 25-28-137-2022 от 30.11.2022, выдано Администрацией города Владивостока (ИНН 2504001783), сроком до 02.03.2027г.

Среднесписочная численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2023 года составила 3 чел.

Общество зарегистрировано по адресу: 690002, г.Владивосток, ул. Гоголя, д.52, офис № 1. Общее руководство осуществляет единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор.

В 2023 году генеральным директором Общества являлся Коркунов Андрей Викторович, назначенный Протоколом от 17 июля 2023 года.

Общество является резидентом Особой экономической зоны – Свободный Порт Владивосток и осуществляет деятельность на территории свободного порта Владивосток согласно соглашению СПВ 2387/21 от 28.12.2021г.

Сведения о показателях, достигнутых в ходе реализации инвестиционного проекта по соглашению об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток / на территории опережающего развития № СПВ 2387/21 от 28.12.2021г.

В рамках реализации Инвестиционного проекта «Жилой комплекс Гринхилс», предусмотренного соглашением об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток / на территории опережающего развития № СПВ 2387/21 от 28.12.2021г от АО «Корпорация развития Дальнего Востока и Арктики» по состоянию на 31.12.2023 ведется строительство Жилого комплекса Гринхилс, состоящего из 3 корпусов.

Общая сумма профинансированных по состоянию на 31.12.2023 г. капитальных вложений в проект составляет 366 763 364,42* рублей, сумма освоенных капитальных вложений - 364 968 164,42 рублей.

В рамках реализации проекта по состоянию на 31.12.2023 создано 7 новых рабочих мест, количество трудоустроенных работников - 9 человек

Участники общества:

- Коркунов Андрей Викторович, гражданин РФ, доля 47,5 %
- Ивин Евгений Сергеевич, гражданин РФ, доля 47,5 %
- Чернов Владислав Викторович, гражданин РФ, доля 5%

Получено разрешение на строительство № 25-28-137-2022 от 30.11.2022 г., выдано Администрацией города Владивостока (ИНН 2504001783), сроком до 02.03.2027 г.

Аудитор компании – ООО «Профстандарт».

II. Учетная политика

Учетная политика Общества разработана в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденного Приказом Минфина России от 06.10.2008 г. № 106н «Об утверждении положений по бухгалтерскому учету».

• 1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Учетная политика Общества утверждена приказом Общества от 15 декабря 2021 года.

Общество применяет упрощенную систему налогообложения (далее УСН), с объектом налогообложения Доходы-Расходы, со ставкой 15%.

Бухгалтерский учет ведется в полном объеме, бухгалтерская отчетность организации подлежит обязательному аудиту в составе:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет о движении денежных средств;
- Отчет об изменении капитала.

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности.

Критерий существенности для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности составляет за отчетный год не менее чем на 10 % от общей суммы валюты баланса. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам на их приобретение.

Учет основных средств ведется с 2022 года ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ФСБУ 6/2020, утвержденным приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Обществом, с учетом существенности информации об активах компании, установлен стоимостной лимит в размере 100 000 руб. за единицу.

Затраты на приобретение, создание малоценных объектов признаются расходами периода, в котором они понесены. Несущественные основные средства не отражаются в балансе и по ним не начисляется амортизация, не производится проверка на обесценение и не пересматриваются элементы амортизации. За ними обеспечен надлежащий контроль наличия и движения таких активов (п. 5 ФСБУ 6/2020).

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете (п. 12 ФСБУ 6/2020). После признания объект основных средств оценивается первоначальной стоимостью. Данный способ учета относится ко всей группе основных средств, (п.п. 13-15 ФСБУ 6/2020).

Ежегодная переоценка основных средств не производится.

При признании объекта основных средств в бухгалтерском учете определяются элементы амортизации:

- срок полезного использования;
- ликвидационная стоимость;
- способ начисления амортизации.

Элементы амортизации объекта основных средств проверяются на соответствие условиям использования этого объекта в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, которые могут привести к изменению элементов амортизации. По результатам проверки при необходимости принимается решение об изменении соответствующих элементов амортизации (п. 37 ФСБУ 6/2020).

Резерв на ремонт основных средств не создается.

Группы основных средств

	Срок полезного использования, лет
Здания	13-94
Сооружения	5-30
Объекты природопользования	5-30
Машины и оборудование	2-20
Административно-хозяйственное оборудование	3-12

Инвентаризация

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности в Организации проведена инвентаризация имущества и обязательств:

основных средств, материально - производственных запасов, малоценного оборудования;

дебиторской и кредиторской задолженности, денежных средств, расходов будущих периодов, оценочных обязательств;

в ходе которой проверялось и документально подтверждалось их наличие, состояние и оценка.

Результаты инвентаризации оформлены инвентаризационными описями, подписанными членами инвентаризационной комиссии.

Расхождений фактических данных с данными бухгалтерского учета за 2023 год не выявлено.

- **2. Активы и обязательства в иностранных валютах**

Активы и обязательства в иностранной валюте отсутствуют.

- **3. Оборотные активы.**

Подход к учету процентов с «накапливаем» процентов базируется на точке зрения, выраженной в Рекомендации Р-69/2016-КпР «Включение долговых затрат в стоимость производимой продукции» ("Фонд развития бухгалтерского учета «Национальный негосударственный регулятор бухгалтерского учета «Бухгалтерский методологический центр» (Фонд «НРБУ «БМЦ») и положениях ФСБУ 5/2019 «Запасы». ФСБУ 5/2019 относит к запасам активы потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев. В частности, среди таких активов в пп. «ж» п. 3 ФСБУ 5/2019 поименованы объекты недвижимого имущества,

приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации

Обычный операционный цикл застройщика длится более 12 месяцев (квартиры создаются и продаются дольше 12 месяцев). Полагаем, что как незавершенные объекты, так и объекты, готовые к продаже соответствуют понятию запасы. ООО «СЗ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ГРИНХИЛС» установило срок операционного цикла с 01.01.2022года по 31.12.2025год

В фактическую себестоимость запасов, в частности, включаются связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива (подп. д п.11 ФСБУ 5/2019).

Согласно выводам, сделанным в Рекомендации Р-69/2016-КпР, процентные затраты по кредиту или займу, привлечённому для производства продукции, подготовка которой к предполагаемому использованию требует длительного времени (в том числе единицы продукции или партии продукции), могут включаться в стоимость такой продукции в порядке, предусмотренном ПБУ 15/01. Независимо от порядка учета этой продукции покупателем. Условие для включения процентных затрат в стоимость готовой продукции: непосредственная связь долговых затрат с производством конкретной продукции. Такая связь может идентифицироваться в случаях с производством единичной продукции (п. 3 Рекомендации Р-69/2016-КпР).

Полагаем, что данное условие выполняется для целевого кредита, полученного в рамках деятельности застройщика в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ. Организация имеет основания для включения процентов по целевому кредиту в стоимость строительства многоквартирного дома (т.е. вправе отражать на счетах учета себестоимости строительства).

ООО «СЗ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ГРИНХИЛС» отразило накопленные расходы по строительству многоквартирного дома по счету 08 «Капитальные вложения», с учетом процентов целевых займов.

По строке 1210 «Запасы»

<i>Наименование показателя</i>	<i>Сумма (Тыс. руб.)</i>
Запасы	388 028
В т.ч. незавершенное строительство	364 968

Операционный цикл запасов установлен сроком на 5 лет, до окончания строительства многоквартирного жилого дома.

- 4. Основные средства

По строке 1150 «Основные средства»

<i>Наименование показателя</i>	<i>Сумма (Тыс. руб.)</i>
Основные средства	11 829

- 5. Финансовые вложения – отражен выданный займ ООО «ЗВЛ» со сроком погашения до 31.12.2026 года

По строке 1170 «Финансовые вложения».

<i>Наименование показателя</i>	<i>Сумма (Тыс. руб.)</i>
Финансовые вложения	250 000

- 6. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отсутствуют.

- 7. Доходы будущих периодов

Доходы, относящиеся к следующим отчетным периодам, отсутствуют

- 8. Дебиторская и кредиторская задолженности

Нереальная к взысканию задолженность списывалась с баланса по мере признания ее таковой. Указанная задолженность учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом НДС.

По строке 1230 «Дебиторская задолженность»

<i>Наименование показателя</i>	<i>Сумма (Тыс. руб.)</i>
Дебиторская задолженность	625 944
В т.ч. авансы поставщикам	77 259
В т.ч. проценты по займам выданным	35215
В т.ч.Задолжность покупателей	511365
Прочие	2105

По строке 1520 «Кредиторская задолженность»

<i>Наименование показателя</i>	<i>Сумма (Тыс. руб.)</i>
Кредиторская задолженность	543 097
В т.ч. обязательство перед покупателями по ДДУ	511 365

- 9. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в Отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты.

В Отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

<i>Наименование строки</i>	<i>Тыс.руб</i>
Денежные средства строка 1250	8

- 10. Уставный, добавочный и резервный капитал

Величина уставного капитала соответствует установленной в Уставе Общества. Уставный капитал оплачен полностью.

<i>Наименование строки</i>	<i>Тыс.руб</i>
Уставный капитал строка 1310	1 000
Нераспределенная прибыль	9 607

- 11. Кредиты и займы полученные

Общество привлекало заемные средства от физических лиц.

Сумма полученных займов за 2023 год составляет 26 370 тыс руб, сумма начисленных процентов за 2023 год составляет 9 436 тыс руб.

Строка 1410 "Заемные средства".

Займы и кредиты Учет расходов по займам и кредитам в соответствии с Учетной политикой Общества должен соответствовать Положению по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.08. № 107н.

<i>Наименование строки</i>	<i>Тыс.руб</i>
Займы, кредиты полученные со сроком погашения более 12 мес. стр 1410	663 020
В т.ч. займы от физ. лиц	62570
В т.ч кредит от ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	600 449
Проценты по займам отражены по стр 1510	54 909

Общество не привлекало заемные средства путем выдачи векселей, выпуска облигаций.

Договоры займов и кредита заключены сроком до 31.12.2025 года

- 12. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

Общество создает оценочные обязательства по резерву отпусков в 2023 году.

Строка 1540 "Оценочные обязательства".

Наименование показателя	Сумма (Тыс. руб.)
Оценочные обязательства	2 168

Условные обязательства и условные активы

Условных активов и обязательства Общество не имеет.

- 13. Доходы.

В 2023 году доходы отсутствовали, организация несет расходы так как является застройщиком многоквартирного дома.

- 14. Расходы

Отчет о финансовых результатах	
Прочие расходы	-(25 435)
В т.ч	
Услуги банка	(24 661)
Налоги и сборы	(287)
Чистая прибыль (убыток)	9 655

Расчет стоимости чистых активов

(тыс.руб
)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерског о баланса	На 31.12.23г.	На 31.12.22 г.	На 31.12.21 г.
Стоимость чистых активов	-	10 607	952	824

- 15. Обеспечение обязательств

(тыс.руб)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31.12.23г.	На 31.12.22 г.	На 31.12.21 г.
Обязательства полученные	-	365 898	-	-
Обязательства выданные	-	9 178 239	-	-

По обязательствам полученным отражены средства покупателей на эскроу-счетах.

По обязательствам выданным:

- Право аренды земельного участка - 1 012 110 т.р.
 - Право собственности земельного участка – 1 т.р.
 - Доля в Уставном капитале – 2 600 т.р.
 - Залог имущественных прав – 8 163 528 т.р.
- 16. Информация по операциям со связанными сторонами

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» связанными сторонами являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние. К таким лицам, в первую очередь, относятся лица, которые являются аффилированными лицами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с требованиями Закона РСФСР от 22.03.1991 № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках» аффилированные лица – физические и юридические лица, способные оказывать влияние на деятельность юридических и (или) физических лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность. Аффилированными лицами юридического лица являются среди прочего лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.

К связанным сторонам Общества относятся:

- юридическое и (или) физическое лицо, которое контролирует или оказывает значительное влияние на Общество;
 - юридическое лицо, которое контролируется или на него оказывается значительное влияние Обществом;
 - Общество и юридическое лицо, которые контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).
Характер отношений:
- Коркунов Андрей Викторович - контролируют Общество;
Расчеты по операциям Общества со связанными сторонами производятся денежными средствами.
 - Ивин Евгений Сергеевич - контролирует Общество
 - Чернов В.В.
 - ООО «ЗВЛ» - контролируется участниками Коркунов А.В., Ивин Е.С., Чернов В.В.

ООО «СЗ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ГРИНХИЛС»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Наименование связанной стороны (полное)	Объем товаров, работ, услуг за предыдущий отчетный период (тыс. руб.)	Сальдо взаиморасчетов на начало отчетного периода		Объем товаров, работ, услуг за отчетный период	Сальдо взаиморасчетов на конец отчетного периода		Характер операций
		Задолженность перед Обществом	Задолженность Общества (тыс. руб.)		Задолженность перед Обществом	Задолженность Общества (тыс. руб.)	
1	2	3	4	5	6	7	8
Коркунов А.В.	475						Вклад в уставный капитал
Коркунов А.В.			14573			34608	Предоставленные займы
ОО «ЗВЛ».				250000	250000		Предоставленные займы ООО «ЗВЛ»
Ивин Е.С.	475						Вклад в уставный капитал
Ивин Е.С.			16878			30650	Предоставленные займы
Чернов В.В.	50						Вклад в уставный капитал
Чернов В.В.			12669			14669	Предоставленные займы

В составе информации о связанных сторонах Общество раскрывает информацию о размерах краткосрочных вознаграждений основного управленческого персонала.

К основному управленческому персоналу Общества относятся: Генеральный директор и заместитель генерального директора. К сумме расходов отнесены: заработная плата, премии, оплата ежегодного отпуска, начисленные налоги и обязательные платежи в бюджет и внебюджетные фонды, перечисления на обязательное медицинское страхование и страхование от несчастных случаев и болезней, прочие компенсации и выплаты. Общая сумма за 2023 год составила 5 997 т.р. в том числе страховые взносы 342 т.р.

• 17. Условия осуществления хозяйственной деятельности

Общество осуществляет свою деятельность преимущественно в Российской Федерации Соответственно, на бизнес Общества оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные трудности для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. С февраля 2022 года, после признания самопровозглашенных Донецкой и Луганской народных республик и начала специальной военной операции на Украине Российской Федерацией, вышеуказанные страны ввели

дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России.

Российские компании практически лишены доступа к международному фондовому рынку, рынку заемного капитала и иным возможностям развития, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, однако санкции могут иметь существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

Представленная бухгалтерская отчетность Общества отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Общества. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

- 18. События после отчетной даты

В период после 31 декабря 2023 г. не произошло событий, которые оказали или могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества на 31 декабря 2023 г. и за отчетный год. Все Факты хозяйственной деятельности, относящиеся к отчетному периоду, на дату составления отчетности отражены в учете.

В подтверждение **непрерывности деятельности** ООО «СЗ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ГРИНХИЛС», ее продолжения в ближайшем будущем, в течение 2024 года, Финансовая отчетность за 2023 год подготовлена на предположении о непрерывности деятельности ООО «СЗ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ГРИНХИЛС» и продолжении его деятельности в ближайшем будущем, сообщаем:

У ООО «СЗ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ГРИНХИЛС» нет ни намерения, ни необходимости в ликвидации, прекращении коммерческой деятельности либо в поиске защиты от кредиторов.

В 2023 г. ООО «СЗ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ГРИНХИЛС» не вело судебных разбирательств.

У ООО «СЗ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ГРИНХИЛС» отсутствовали в 2023 году операции в рамках Федеральных законов: №115-ФЗ от 07.08.2001г «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»; №273-ФЗ от 25.12.2008г «О противодействии коррупции».

Генеральный директор
ООО «СЗ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ГРИНХИЛС»
15 марта 2024 года



Коркунов А.В.