



АУДИТОРСКАЯ ФИРМА

"ЭКСПЕРТ"

ОФИС: г. Владивосток, ул. Нерчинская, 10, оф. 402  
АДРЕС: 690106, г. Владивосток, ул. Нерчинская, 10, оф. 402

ТЕЛ./ФАКС: +7 (423) 242-91-78, 242-78-08  
E-mail: office@afexpert.ru Web-site: http://www.afexpert.ru

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
О БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ВОСТОЧНЫЙ ЛУЧ»  
за 2021 год**

г. Владивосток, 2022 г.

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам

Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ»

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ» (ООО «СЗ «Восточный ЛУЧ»), ОГРН 1152537003585, 690002, Приморский край, г. Владивосток, проспект Красного Знамени, дом 59, этаж 9, офис 18, состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 г.;
- отчета о финансовых результатах за январь-декабрь 2021 г.;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
  - отчета об изменениях капитала за январь-декабрь 2021 г.;
  - отчета о движении денежных средств за январь-декабрь 2021 г.;
  - отчета о целевом использовании средств за январь-декабрь 2021 г.;
  - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год, включая краткий обзор положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **События после отчетной даты**

Мы обращаем внимание на пункт 12 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в котором раскрыта информация о том, что 21 января 2022 года зарегистрированы изменения в учредительные документы Общества в части увеличения размера уставного капитала и распределения долей участников. Уставный капитал Общества на дату подписания отчетности составляет 80 016 000,00 рублей.

## **Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

### **Ответственность аудитора за аudit годовой бухгалтерской отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аudit, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать

непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

**Е.Ю. Тарасова**

Директор аудиторской организации (ОРНЗ 21206003850)



**Е.В. Калина**

Руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21206005920)

Аудиторская организация:

**Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Эксперт»  
(ООО «АФ «Эксперт»),**

ОГРН 1022501285894,

690106, Приморский край, г. Владивосток, ул. Нерчинская, 10, офис 402,  
ОРНЗ 11206005985.

Дата аудиторского заключения

«23» марта 2022 года

Всего сброшюровано 50 листов



АУДИТОРСКАЯ ФИРМА

"ЭКСПЕРТ"

ОФИС: г. Владивосток, ул. Нерчинская, 10, оф. 402  
АДРЕС: 690106, г. Владивосток, ул. Нерчинская, 10, оф. 402

ТЕЛ./ФАКС: +7 (423) 242-91-78, 242-78-08  
E-mail: office@afexpert.ru Web-site: http://www.afexpert.ru

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
О БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ВОСТОЧНЫЙ ЛУЧ»  
за 2021 год**

г. Владивосток, 2022 г.


**БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС**  
 на 31.12.2021

Организация ООО "СЗ "Восточный ЛУЧ"  
 Идентификационный номер налогоплательщика  
 Вид деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
 Организационно-правовая форма / форма собственности  
 Общество с ограниченной ответственностью  
 Единица измерения: тыс.руб.  
 Местонахождение (адрес) 690002, г.Владивосток, пр-т Красного знамени, дом 59, 9 этаж, оф.18

Коды	
Форма по ОКУД	0710001
Дата (год, месяц, число)	2021.12.31
по ОКПО	36758333
ИНН	2537115708
по ОКВЭД 2	71.12.2
по ОКОПФ/ОКФС	12300   16
по ОКЕИ	384

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  Да

Наименование аудиторской организации ООО "Аудиторская фирма "Эксперт"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ИНН	2536047685
ОГРН	1022501285894

Дата утверждения	"02" марта 2022 г.
Дата отправки (принятия)	"02" марта 2022 г.

Пояснения	АКТИВ	Код показателя	на 31.12.2021		
			на 31.12.2020	на 31.12.2019 г.	на 31.12.2021
1	2	3	4	5	6
4.5	<b>I. ВНЕОБОРТОНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	<b>Нематериальные активы</b>	1110	26	29	32
	Результаты исследований и разработок	1120			
	Нематериальные поисковые активы	1130			
	Материальные поисковые активы	1140			
4.1	Основные средства	1150	134 605	168 070	138 598
4.2	Доходные вложения в материальные ценности	1160	17 014	6 847	3 616
4.3	Финансовые вложения	1170	3 174	3 174	1 650
	Отложенные налоговые активы	1180	7 924		
4.4	Прочие внеоборотные активы	1190	475	456	429
	<b>Итого по разделу I</b>	1100	163 218	178 576	144 325
4.6	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	<b>Запасы</b>	1210	781 925	314 306	977 078
	в том числе:				
	сырье, материалы и другие аналогичные ценности	1211	27 476	5 041	18 162
	затраты в незавершенном производстве	1212			25 798
	затраты на строительство объектов	1213	726 826	282 080	910 643
	готовая продукция и товары для перепродажи	1214	27 220	27 185	22 475
	товары отгруженные	1215			
	расходы будущих периодов	1216	403		
	прочие запасы и затраты	1217			
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220		1 335	5 789
4.7	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	1230	5 371 422	112 905	105
	в том числе:				
	покупатели, заказчики	1231			
	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	1232	459 757	1 640 418	655 269
	в том числе:				
	покупатели, заказчики	1233	16 096	1 578	108 283
	расчеты по договорам долевого участия				
	Задолженность дочерних и зависимых обществ	1234			
	Финансовые вложения	1240			
4.8	Денежные средства	1250	2 300 666	1 605 058	386 678
4.9	Прочие оборотные активы	1260		203	113
	<b>Итого по разделу II</b>	1200	8 913 770	3 674 225	2 025 032
	<b>БАЛАНС</b>	1600	9 076 988	3 852 801	2 169 357

	ПАССИВ	Код показателя	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019 г.
	1	2	4	4	4
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
4.10	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	80 000	80 000	80 000
	Взнос акционеров в счет увеличения размера Уставного капитала (до регистрации)	1311	-	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320			
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
4.11	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
4.12	Резервный капитал	1360	8 000	8 000	8 000
	резервы, образованные в соответствии с законодательством	1360,01	-	-	-
	резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	1360.02	8 000	8 000	8 000
	<b>Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)</b>	1370	248 754	258 052	141 724
	<b>Итого по разделу III</b>	1300	336 754	346 052	229 724
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.13	Заемные средства	1410	3 300 085	1 930 956	-
	в том числе:				
	денежные средства, полученные в рамках проектного финансирования		3 278 409		-
	проценты начисленные		21 676		
4.14	Отложенные налоговые обязательства	1420	66	14	-
	Резервы под условные обязательства	1430	-	-	-
4.13	Прочие обязательства	1450	5 354 086	168 578	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	1400	8 654 237	2 099 548	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.13	Заемные средства	1510	-	-	1 895 889
	в том числе:				
	денежные средства, полученные по договорам долевого строительства		-	-	1 895 889
	займы учредителей		-	-	-
4.15	Кредиторская задолженность	1520	25 043	1 377 052	41 034
	в том числе:				
	поставщики и подрядчики	1521	2 284	42 249	32 435
	задолженность перед персоналом организации	1522	2 948	-	-
	задолженность перед государственными внебюджетными фондами	1523	5 378	1 817	398
	задолженность по налогам и сборам	1524	14 294	352	297
	прочие кредиторы	1525	139	1 332 634	7 904
	из них:				
	авансы полученные	1526	123	2 208	2 423
	обязательства по договорам долевого строительства		-		
	<b>Задолженность дочерних и зависимых обществ</b>	1527		-	-
	<b>Доходы будущих периодов</b>	1530	-	-	-
4.16	<b>Оценочные обязательства</b>	1540	60 954	30 149	2 710
	<b>Прочие обязательства</b>	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	1500	85 997	1 407 201	1 939 633
	<b>БАЛАНС</b>	1700	9 076 988	3 852 801	2 169 357
	<b>СПРАВКА о стоимости чистых активов</b>				
	<b>Чистые активы</b>		336 754	346 052	229 724



Руководитель  
Даргинский В.В.

02 марта 2022 г.



ВОСТОЧНЫЙ ЛУЧ

(в ред. Приказа Минфина России  
от 06.04.2015 № 57н)

**Отчет о финансовых результатах**  
за 20 21 г.

Организация **ООО "СЗ "Восточный Луч"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности

Общество с ограниченной ответственностью

Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД			Коды	
Дата (число, месяц, год)			0710002	
по ОКПО	31	12	2021	
по ИНН	36758333			
по ОКВЭД	2537115708			
	71.12.2			
	12300	16		
	384 (385)			

Поясне- ния <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За 20 21 г. <sup>3</sup>	За 20 20 г. <sup>4</sup>
5.1	Выручка <sup>5</sup>	2110	21 072	153 634
5.2	Себестоимость продаж	2120	( 16 167 )( 157 252 )	
	Валовая прибыль (убыток)	2100	4 905 ( - 3 618 )	
	Коммерческие расходы	2210	( 24 940 )( 2 086 )	
	Управленческие расходы	2220	( 913 )( 2 045 )	
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	( - 20 948 )( - 7 749 )	
	Доходы от участия в других организациях	2310		
	Проценты к получению	2320	613	11 174
	Проценты к уплате	2330	( - )( 526 )	
5.3.1	Прочие доходы	2340	222 525	436 651
5.3.2	Прочие расходы	2350	( 38 919 )( 67 336 )	
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	163 271	372 214
	Налог на прибыль	2410	( 18 008 )( 3 372 )	
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	( 25 879 )( 3 358 )	
	в т.ч. отложенный налог на прибыль	2412	7 871 ( 14 )	
	Прочее	2460	( 46 )( 382 )	
	в т.ч. пени, штрафы		( 46 )( 382 )	
			-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	145 217	368 460

Форма 0710002 с. 2

Поясне- ния <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За 20 21 г. <sup>3</sup>	За 20 20 г. <sup>4</sup>
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510		
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520		
	Совокупный финансовый результат периода <sup>6</sup>	2500	145 217	368 460
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900		( )
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		

Руководитель Дарьинский В.В.

20 22 г.

## ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за январь-декабрь 2021 г.

Организация ООО "С3 "Восточный ЛУЧ"  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
Общество с ограниченной ответственностью  
Единица измерения: тыс. руб.

Форма № 3 по ОКУД		Коды
Дата (год, месяц, число)		0710003
по ОКПО		2020.12.31
по ИНН		36758333
по ОКВЭД		2537115708
		71.12.2
по ОКОПФ/ОКФС		47   13
по ОКЕИ		384

## I. Изменения капитала

## 2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
1	2	3	4	5	6
Капитал - всего:					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

## 3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
1	2	3	4	5
Чистые активы	3600	336 754	346 052	229 724

Руководитель

В.В. Даргинский  
(расшифровка подписи)

"02" марта 2022 г.



**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик" ВОСТОЧНЫЙ ЛУЧ"  
 Идентификационный номер налогоплательщика  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
 Организационно-правовая форма / форма собственности  
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
 Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
Форма по ОКУД	0710005	
Дата (число, месяц, год)	31	12 2021
по ОКПО	36758333	
ИИН	2537115708	
по ОКВЭД 2	71.12.2	
	12300	16
	по ОКЕИ	384

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	987 611	1 021 461
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	16 635	20 650
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
Поступления после раскрытия счетов эскроу	4114	957 564	-
прочие поступления	4119	13 412	1 000 811
Платежи - всего	4120	(2 482 543)	(1 488 180)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 387 141)	(1 151 775)
в связи с оплатой труда работников	4122	(875 455)	(253 833)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(1 266)	(16 223)
4125	-	-	-
прочие платежи	4129	(218 681)	(66 349)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 494 932)	(466 719)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	493	19 191
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	8 111
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	493	11 080
4215	-	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(12 373)	(36 378)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(12 373)	(34 854)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
займы выданные	4225	-	(1 524)
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(11 880)	(17 187)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	2 373 245	1 929 065
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 373 229	1 927 815
денежных вкладов собственников (участников)	4312	16	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
займ	4315	-	1 250
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(170 825)	(226 779)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(154 515)	(225 529)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(16 310)	(1 250)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 202 420	1 702 286
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>4400</b>	<b>695 608</b>	<b>1 218 380</b>
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	<b>4450</b>	<b>1 605 058</b>	<b>386 678</b>
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	<b>4500</b>	<b>2 300 666</b>	<b>1 605 058</b>
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Даргинский Владислав  
Викторович

(расшифровка подписи)

2 марта 2022 г.

**Отчет о целевом использовании средств  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик" ВОСТОЧНЫЙ ЛУЧ"	Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (год, месяц, число)	2021	12	31
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	36758333		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ИНН	2537115708		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКВЭД 2	71.12.2		
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-



Дарьинский Владислав  
Викторович  
(расшифровка подписи)

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
			Накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло	Накопленная амортизация и убытки от обесценения	Начислено амортизации	Переоценка	Накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	33	(4)	-	-	(3)	-	-
	5110	за 2020г.	33	(1)	-	-	(3)	-	-
В том числе:									
Используемое право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5101	за 2021г.	33	(4)	-	-	(3)	-	-
	5111	за 2020г.	33	(1)	-	-	(3)	-	-

**1.2. Первона-чальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

### 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

### 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период		На конец периода
			часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло	часть стоимости, списанной на расходы за период	
НИОКР - всего	5140	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5150	за 2020г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5151	за 2020г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не положительного результата	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021г.	-	-	-	-
в том числе:	5170	за 2020г.	1 712	-	(1 712)	-
Проектная и техническая документация "Завод ЖБИ"	5161	за 2021г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5171	за 2020г.	1 712	-	(1 712)	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021г.	-	-	-	-
в том числе:	5190	за 2020г.	-	-	-	-
	5181	за 2021г.	-	-	-	-
	5191	за 2020г.	-	-	-	-

Даргинский Владислав  
Викторович  
(расшифровка подписи)  
Руководитель  
(подпись)



2 марта 2022 г.

**2. Основные средства**  
**2.1. Наличие и движение основных средств**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			Накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло объектов	Накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	наличено амортиза- ции	убыток от обесцене- ния	Первоначаль- ная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	194 481	(26 411)	6 020	(44 488)	35 600	(30 597)	-	156 013 (21 408)
в том числе:	5210	за 2020г.	152 610	(14 012)	52 047	(5 731)	91	(12 490)	-	194 481 (26 411)
Сооружения	5201	за 2021г.	27 485	-	-	(10 668)	-	-	-	16 817
	5211	за 2020г.	-	-	27 485	-	-	-	-	27 485
Здания	5202	за 2021г.	63 691	(15 726)	-	-	-	(4 718)	-	63 691 (20 444)
	5212	за 2020г.	63 691	(11 008)	3 572	(3 572)	49	(4 767)	-	63 691 (15 726)
Машины и оборудование	5203	за 2021г.	33 104	(9 692)	2 360	(30 986)	34 824	(25 498)	-	4 478 (366)
	5213	за 2020г.	19 013	(2 368)	22 611	(8 520)	-	(7 324)	-	33 104 (9 692)
Офисное оборудование	5204	за 2021г.	549	(824)	620	(422)	619	(192)	-	747 (397)
	5214	за 2020г.	315	(553)	276	(42)	42	(313)	-	549 (824)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5205	за 2021г.	191	(150)	2 289	(2 351)	126	(102)	-	129 (126)
	5215	за 2020г.	129	(75)	62	-	-	(75)	-	191 (150)
Земельный участок	5206	за 2021г.	69 400	-	-	-	-	-	-	69 400
	5216	за 2020г.	69 400	-	-	-	-	-	-	69 400
Другие виды основных средств	5207	за 2021г.	61	(19)	751	(61)	31	(87)	-	751 (75)
	5217	за 2020г.	61	(7)	-	-	-	(12)	-	61 (19)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	8 288	(1 441)	25 453	(272)	210	(15 224)	-	33 469 (16 455)
в том числе:	5230	за 2020г.	3 844	(229)	8 016	(3 572)	98	(1 311)	-	8 288 (1 441)
Офисное оборудование	5221	за 2021г.	272	(202)	-	(272)	210	(8)	-	-
	5231	за 2020г.	272	(179)	-	-	-	(23)	-	272 (202)
Машины и оборудование	5222	за 2021г.	6 404	(944)	23 016	-	-	(14 853)	-	29 420 (15 791)
	5232	за 2020г.	-	-	6 404	-	-	(944)	-	6 404 (944)
Здания	5223	за 2021г.	-	-	2 437	-	-	(40)	-	2 437 (40)
	5233	за 2020г.	3 272	(49)	-	(3 572)	98	(49)	-	-
Транспортные средства	5224	за 2021г.	1 612	(295)	-	-	-	(323)	-	1 612 (618)
	5234	за 2020г.	-	-	1 612	-	-	(295)	-	1 612 (295)

**2.2. Незавершенные капитальные вложения**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость
				затраты за период	списано	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	-	8 717	-	(8 717)
в том числе:	5250	за 2020г.	1 712	52 047	(1 712)	(52 047)
Земельный участок	5241	за 2021г.	-	-	-	-
	5251	за 2020г.	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5261	-	-
в том числе:	5270	-	-
	5271	-	-

**2.4. Иное использование основных средств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	11 034	28 331	32 737
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	351 330	351 330	372 921
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (запог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

  
 Даринский Владислав  
 Викторович  
 (расшифровка подписи)

  
 ООО "Специализированный застройщик НИКОДОМ"  
 г. Владивосток "НИКОДОМ"  
 (подпись)

2 марта 2022 г.

**3. Финансовые вложения**  
**3.1. Наличие и движение финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период		На конец периода
			Начальная первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Выбыло (погашено)	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	
Долгосрочные - всего							
5301	за 2021г.	3 174	-				
5311	за 2020г.	1 650	-	1 524	-		
В том числе:							
5302	за 2021г.	3 174	-				
5312	за 2020г.	1 650	-	1 524	-		
Краткосрочные - всего							
5305	за 2021г.	-					
5315	за 2020г.	-					
В том числе:							
5306	за 2021г.	-					
5316	за 2020г.	-					
Финансовых вложений - итого							
5310	за 2020г.	1 650	-	1 524	-		

**3.2. Иное использование финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

Даргинский Владислав

Викторович

(расшифровка подписи)



2 марта 2022 г.

#### 4. Запасы

#### 4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытоков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	величина резерва под снижение стоимости
Запасы - всего										
5400	за 2021г.	314 306	-	314 306	2 527 831	(2 060 212)	-	X	781 925	-
5420	за 2020г.	977 377	299	977 676	1 615 361	(2 278 432)	(299)	-X	314 306	-
в том числе:										
Сырец, материалы и другие аналогичные ценности										
5421	за 2021г.	114	-	114	30 108	(30 186)	-	-	36	-
5421	за 2020г.	2 273	-	2 273	4 222	(6 381)	-	-	114	-
5402	за 2021г.	27 185	-	27 185	11 843	(11 808)	-	-	27 220	-
5422	за 2020г.	22 475	-	22 475	25 985	(21 255)	-	-	27 185	-
Товары для перепродажи										
5403	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5423	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные										
5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5424	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве										
5405	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5425	за 2020г.	25 798	-	25 798	9 500	(35 298)	-	-	-	-
5406	за 2021г.	-	-	-	-	24 940	(24 940)	-	-	-
5426	за 2020г.	229	-	229	2 086	(2 315)	-	-	-	-
Расходы на строительство объектов										
5507	за 2021г.	282 080	-	282 080	2 295 839	(1 851 093)	-	-	726 826	-
5527	за 2020г.	910 643	-	910 643	1 523 124	(2 151 687)	-	-	282 080	-
Стройматериалы										
5508	за 2021г.	4 927	-	4 927	157 902	(135 389)	-	-	27 440	-
5528	за 2020г.	15 959	(299)	15 660	50 464	(61 496)	(299)	-	4 927	4 927
Расходы будущих периодов										
5529	за 2020г.	-	-	-	403	-	-	-	403	-

**4.2. Запасы в залоге**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Запасы, не отгруженные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Дарынинский Владислав  
Викторович  
(расшифровка подписи)  
Руководитель  
(подпись)

2 марта 2022 г.

**5. Дебиторская и кредиторская задолженность**  
**5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период					На конец периода
				поступление	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	112 905	-	5 258 517	-	-	-	-
	5521	за 2020г.	105	-	112 800	-	-	-	-
в том числе:									
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021г.	198	-	120	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	105	-	93	-	-	-	-
Расчеты по ДДУ	5505	за 2021г.	112 707	-	5 258 397	-	-	X	X
	5525	за 2020г.	-	-	112 707	-	-	X	X
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	1 640 642	(224)	466 099	- (1 634 974)	-	11 922	- 459 845 (88)
	5530	за 2020г.	655 304	(35)	1 658 405	(560 133)	(7)	-	- 1 640 642 (224)
в том числе:									
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	1 802	(224)	15 926	- (1 544)	-	-	- 16 184 (88)
	5531	за 2020г.	108 318	(35)	982	- (107 498)	(7)	-	- 1 802 (224)
Авансы выданные	5512	за 2021г.	211 972	-	285 515	- (54 347)	-	-	- 443 140
	5532	за 2020г.	172 139	-	128 787	- (88 954)	-	-	- 211 972
Прочая	5513	за 2021г.	1 426 868	-	164 658	- (1 579 083)	-	11 922	- 521
	5533	за 2020г.	374 847	-	1 528 636	- (363 681)	-	-	- 1 426 868
	5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	-
	5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	X	-
Итого	5500	за 2021г.	1 753 547	(224)	5 724 616	- (1 634 974)	X (136)	11 922	- 5 831 267 (88)
	5520	за 2020г.	655 409	(35)	1 771 205	- (560 133)	(7)	-	- 1 753 547 (224)

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
		учтенная по условиям договора	учтенная по условиям договора	учтенная по условиям договора
Всего	5540	88	88	252
В том числе:				
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	88	88	252
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-
прочая	5543	-	-	-
	5544	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
				поступление	выбыло	списание на финансовый результат	перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	2 099 534	8 683 868	-	(2 129 231)	-	8 654 171
в том числе:	5571	за 2020г.	-	2 099 534	-	-	-	2 099 534
кредиты	5552	за 2021г.	1 927 815	2 862 008	-	(1 511 414)	-	3 278 409
займы	5553	за 2021г.	-	1 927 815	-	-	-	1 927 815
прочая	5554	за 2021г.	3 141	23 483	(4 948)	-	-	-
По договорам долгового строительства сч. 76.06	5555	за 2021г.	168 578	5 798 377	-	(612 869)	-	5 354 086
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5575	за 2020г.	-	168 578	-	-	-	168 578
в том числе:	5560	за 2021г.	1 377 052	14 411	46	(1 378 388)	-	25 043
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5580	за 2020г.	1 936 923	2 584 587	382	(3 144 840)	-	1 377 052
авансы полученные	5561	за 2021г.	42 249	1 211	-	(41 176)	-	2 284
расчеты по налогам и взносам	5581	за 2020г.	32 435	40 974	(31 160)	(6 774)	-	42 249
кредиты	5562	за 2021г.	2 196	4 701	-	-	-	123
займы	5582	за 2020г.	2 423	5 884	(6 111)	-	-	2 196
прочая	5563	за 2021г.	2 169	5 535	46	-	-	19 672
расчеты с учредителями	5583	за 2020г.	695	1 321	382	(229)	-	2 169
Итого	5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
по договорам долгового строительства (76.06)	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
расчеты с учредителями	5586	за 2020г.	5 481	-	(4 051)	-	-	-
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5567	за 2021г.	1 329 008	-	(1 329 008)	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5587	за 2020г.	1 895 889	2 535 158	(3 102 039)	-	-	1 329 008
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5588	за 2021г.	-	16	-	-	-	16
прочая	5589	за 2020г.	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5590	за 2021г.	3 476 586	8 698 279	46	(3 507 619)	-	8 679 24
расчеты с покупателями и заказчиками	5570	за 2020г.	1 936 923	4 684 121	382	(3 144 840)	-	3 476 586

**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего		5590	-	-	-
в том числе:					
расчеты с поставщиками и подрядчиками		5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками		5592	-	-	-
прочая задолженность		5593	-	-	-
		5594	-	-	-

Дарынинский Владислав  
Викторович  
(расшифровка подписи)



Руководитель  
(подпись)

2 марта 2022 г.

**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	3 006	3 616
Расходы на оплату труда	5620	426 866	104 563
Отчисления на социальные нужды	5630	11 652	4 758
Амортизация	5640	9 275	10 947
Прочие затраты	5650	36 002	63 297
Итого по элементам	5660	486 801	187 181
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [+]: незавершенного производства, готовой продукции и др.)	5670	(35)	-
Изменение остатков (уменьшение [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	(444 746)	(25 798)
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	42 020	161 383

\* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665. Учитываемая фактическую себестоимость товаров



Даринский Владислав  
Викторович  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

2 марта 2022 г.

**7. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	30 149	66 949	(35 332)	(813)	60 954
в том числе:						
резерв отпусков	5701	23 852	62 726	(36 101)	-	50 477
резерв по гарантийному ремонту	5702	6 253	4 224	-	-	10 477
прочие	5703	44	-	(44)	-	-

Даргинский Владислав  
Викторович

(расшифровка подписи)

руководитель



2 марта 2022 г.

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	5 184 473	1 345 711	-
в том числе:				
денежные средства на счетах эскроу	5801	5 184 473	1 345 711	-
Выданные - всего	5810	12 731 522	8 971 285	67 760
в том числе:				
залог СБ (недвижимость, права)	5811	12 731 522	8 971 285	67 760

Даргинский Владислав

Викторович

(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

2 марта 2022 г.

**9. Государственная помощь**

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-
в том числе:			
на текущие расходы	5901	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-
Бюджетные кредиты - всего			
за 2021г.	5910	-	-
за 2020г.	5920	-	-
в том числе:			
за 2021г.	5911	-	-
за 2020г.	5921	-	-

  
 Даринский Владислав  
 Викторович  
 (расшифровка подписи)  
(подпись)  
2 марта 2022 г.

  
 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БОГУМІЛІНІ ВІДНОВЛЕННЯ»  
 № 1152537003585  
 «БОГУМІЛІНІ ВІДНОВЛЕННЯ»  
 АДРЕС: м. Ніжин, вул. Івана Франка, 11  
 КОД ПІДПИСУ: 1152537003585

**ПОЯСНЕНИЯ  
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О  
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ  
ООО «СЗ «Восточный ЛУЧ» за 2021 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 2021 года .....	5
2.4.	Информация о существенных событиях .....	5
3.	Учетная политика .....	5
3.1.	Основа составления .....	5
3.2.	Основные средства и незавершенное строительство .....	5
3.3.	Финансовые вложения .....	6
3.4.	Материально-производственные запасы .....	6
3.5.	Порядок учета расчетов .....	7
3.6.	Капитал и резервы .....	7
3.7.	Кредиты и займы полученные .....	8
3.9.	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 .....	8
3.12.	Оценочные обязательства .....	9
3.13.	Нематериальные активы .....	9
3.14.	Формирование отчета о движении денежных средств .....	9
3.15.	Изменения в учетной политике на 2021 год по сравнению с 2020 годом .....	10
4.	Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса .....	10
4.1.	Основные средства (статья 1150 Бухгалтерского баланса) .....	10
4.2.	Доходные вложения в материальные ценности (статья 1160 Бухгалтерского баланса) .....	11
4.3.	Финансовые вложения (статьи 1170, 1230 Бухгалтерского баланса) .....	11
4.4.	Прочие внеоборотные активы (статья 1190 Бухгалтерского баланса) .....	11
4.5.	Нематериальные активы (статья 1110 Бухгалтерского баланса) .....	11
4.6.	Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса) .....	12
4.7.	Дебиторская задолженность (статьи 1230 и 1232 Бухгалтерского баланса) .....	12
4.8.	Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Бухгалтерского баланса): .....	12
4.9.	Прочие оборотные активы (статья 1260 Бухгалтерского баланса) .....	13
4.10.	Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса): .....	13
4.11.	Добавочный капитал (статьи 1340 и 1350 Бухгалтерского баланса) .....	13
4.12.	Резервный капитал (статьи 1360 Бухгалтерского баланса) .....	13
4.13.	Кредиты и займы (статьи 1410, 1450 и 1510 Бухгалтерского баланса) .....	13
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 Бухгалтерского баланса) .....	14
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) .....	15
5.3.1.	Состав прочих доходов (статья 2340 Отчета о финансовых результатах) .....	15
5.3.2.	Состав прочих расходов (статья 2350 Отчета о финансовых результатах) .....	15
6.	Пояснения к существенным статьям Отчета о движении денежных средств .....	16
6.1.	Состав прочих поступлений (строка 4119 Отчета о движении денежных средств) .....	16
6.2.	Состав прочих платежей (строка 4129 Отчета о движении денежных средств) .....	16
7.	Расчеты со связанными сторонами .....	16
7.1.	Перечень связанных сторон: .....	16
7.2.	Операции со связанными сторонами за отчетный период .....	17
8.	Информация о рисках хозяйственной деятельности .....	18
9.	Условные обязательства, условные активы, обеспечения .....	19
9.1.	Обеспечения обязательств и платежей .....	19
9.2.	Существующие и потенциальные иски .....	20
10.	Информация о прекращаемой деятельности .....	21
11.	Непрерывность деятельности .....	21
12.	События после отчетной даты .....	21

## **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 2021 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 – spesialised 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, осуществлявший 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: [vizu@list.ru](mailto:vizu@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.

**Участникам Общества являются:**

- Дарьинский Владислав Викторович (доля в уставном капитале 33,33%)
- Козлов Игорь Михайлович (доля в уставном капитале 33,33%)
- Дульнев Игорь Артурович (доля в уставном капитале 33,34%).

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2021 года составила 46 человек (на 31 декабря 2020 года – 36 человек), среднесписочная численность работающих за отчетный период составила – 41 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: 242-78-08.
  - Факс: 242-91-78.
  - Адрес электронной почты: [office@afexpert.ru](mailto:office@afexpert.ru)
  - Данные о членстве аудитора в саморегулируемых организациях аудиторов:

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

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 2021 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**

Крупных сделок, согласно Устава, Общество в 2021 году не заключало. Все сделки заключались в рамках обычной хозяйственной деятельности.

**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 2021 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 управлеченческих 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 Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01), утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 30 марта 2001 года № 26н и Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденных Приказом Министерства Финансов РФ от 13 октября 2003 № 91н.

Общество не проводит переоценку основных средств.

Стоймость 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 40 000 рублей (без НДС) за единицу отражаются в бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. Стоймость 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 признаются 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 результату 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 эскроу 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 раздельный 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 работникам;
- 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.

Стоймость 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 2021 год по сравнению с 2020 годом**

Внесены изменения в учетную политику на 2021 год в связи со вступлением в действие ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 Запасы».

Изменения в учетную политику на 2021 год в части учета денежных средств, поступающих на счета эскроу от участников долевого строительства, а также признания управлеченческих расходов заказчика-застройщика целевыми расходами.

**3.14. Изменения учетной политики на 2022 год**

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

Результаты перехода на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» будут 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» будут отражены в бухгалтерской отчетности за 2022 год в виде корректировки сальдо на 31 декабря 2021 года.

**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 2021 году не проводилась.

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

Залогодержатель	Размер обеспеченного обязательства	Остаточная стоимость оборудования, переданного в залог	Залоговая стоимость	Дата возникновения обязательства	Срок исполнения обязательства	
					в тыс.руб.	
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 22199 +/- 52 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

#### 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 представлена представлено в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах – Приложение № 5, Таблица 2.1. «Наличие и движение основных средств».

#### 4.3. Финансовые вложения (статьи 1170, 1230 Бухгалтерского баланса)

Финансовые вложения Общества (статьи 1170 Бухгалтерского Баланса) за вычетом резерва под обесценение финансовых вложений представлены следующим образом:

Виды финансовых вложений	31.12.2021	31.12.2020
Прочие финансовые вложения (Займ ООО «УК Восточный ЛУЧ»)	3174	3174
<b>Итого:</b>	<b>3174</b>	<b>3174</b>

Доход, полученный в виде процента от долгосрочных финансовых вложений (займа), отраженный по статье 2320 «Проценты к получению» Отчета о финансовых результатах, составил в 2021 году 120,1 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	31.12.2020
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	456
<b>Итого:</b>	<b>475</b>	<b>456</b>

#### 4.5. Нематериальные активы (статья 1110 Бухгалтерского баланса)

В состав нематериальных активов входит:

Статья	31.12.2021	31.12.2020
Товарный знак	26	29
<b>Итого:</b>	<b>26</b>	<b>29</b>

**4.6. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса)**

Структура запасов по состоянию на отчетные даты представлена следующим образом:

Группа запасов	31.12.2021	31.12.2020	в тыс.руб.
Сырье и материалы	36	114	
Стройматериалы	27440	4 927	
Расходы будущих периодов	403	0	
Затраты в незавершенном производстве	0	0	
Расходы на строительство объектов	726826	282 080	
<b>Готовая продукция (нежилые помещения, парковочные места)</b>	<b>27220</b>	<b>27 185</b>	
<b>Итого:</b>	<b>781 925</b>	<b>314 306</b>	

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
			по сомнительным долгам
<b>Долгосрочная задолженность на 31.12.2020</b>			
Проценты, начисленные по займам	318		318
Расчеты по договорам долевого участия	5371104		5371104
<b>Итого долгосрочная задолженность</b>			<b>5 371 422</b>
<b>Краткосрочная задолженность на 31.12.2020</b>			
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	16184	88	16096
Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	443140		443 140
Расчеты по налогам и сборам	521		521
Расчеты по договорам долевого участия			
Прочая дебиторская задолженность			
<b>Итого на 31.12.2020:</b>		<b>88</b>	<b>459 757</b>

Резерв по сомнительным долгам составил в 2021 году 87,9 тыс. руб. - ООО «Гарантрейд» 87,9 тыс.руб.

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

Информация о денежных эквивалентах приведена ниже:

Вид задолженности	31.12.2021	31.12.2020
Денежные средства в кассе	0	0
Денежные средства на банковских счетах	47 230	55 792
Специальные счета в банках (аккредитивы)	2 253 436	1 549 266
Денежные эквиваленты	0	0
<b>Итого:</b>	<b>2 300 666</b>	<b>1 605 058</b>

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

40702810050000018811, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	1 513 616,09
---	--------------

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

40702810050000023275, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	9 723,00
40702810211028203166, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)	45 029 905,60
40702810250000023279, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	15 969,35
40702810350000023276, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	8 183,16
40702810450000023273, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	492 073,20
40702810550000023241, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	9 052,43
40702810650000023277, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	147 354,12
40702810700580000516, АО "Банк ДОМ.РФ"	1 000,00
40702810950000023278, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	8 795,19
40702810950000023281, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	9 196,00
<b>Итого</b>	<b>47 244 868,14</b>

По состоянию на 30.12.2021 денежные средства, размещенные в аккредитивах составляют 2 253 436 тыс. руб.

**4.9. Прочие оборотные активы (статья 1260 Бухгалтерского баланса)**

В состав прочих оборотных активов входят следующие статьи:

Статья	31.12.2021	31.12.2020
Расходы будущих периодов со сроком списания менее 12 месяцев ( ПО «Kaspersky Endpoint Security», ПК ГРАНД-Смета, ЭВМ «1С-Битрикс 24», «СБИС ЭО-Базовый», ИТС ПРОФ, Веб-сервис «Квартиrogramма»)	0	203
<b>Итого:</b>	<b>0</b>	<b>203</b>

**4.10. Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса):**

По состоянию на 31 декабря 2021 года уставный капитал составляет 80 000 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 1410,1450 и 1510 Бухгалтерского баланса)**

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

	Долгосрочные		Краткосрочные	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
<b>Заемные средства, всего:</b>	3 300 085	1 930 956		
Денежные средства, полученные по договорам долевого строительства	0	0	0	0
Кредит Сбербанка	3 300 085	1 930 956	0	0
Прочие (обязательства по договорам долевого участия)	5 354 086	168 578	0	0

#### 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 обязательства, рассчитанные по ставке 13% на 31.12.2021 года составили 65,6 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 0,5 тыс. рублей по состоянию на 31.12.2021 года.

#### 4.15. Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса)

в тыс.руб.

Вид задолженности	31.12.2021	31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	2284	42 249
Авансы полученные от покупателей и заказчиков	123	2 196
Задолженность перед персоналом организации	2948	
Расчеты с внебюджетными фондами	5378	1 817
Расчеты с бюджетом	14294	352
Прочая кредиторская задолженность	16	1430
Обязательства по договорам долевого участия	0	1 329 008
<b>Итого:</b>	<b>25 043</b>	<b>1 377 052</b>

#### 4.16. Оценочные обязательства (статья 1540 Бухгалтерского баланса)

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

в тыс. руб.

Вид резерва	31.12.2021	31.12.2020
Резерв предстоящую оплату отпусков работникам Общества	50477	23 852
Резерв под гарантийные обязательства	10477	6 297
<b>Итого:</b>	<b>60 954</b>	<b>30 149</b>

## 5. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах

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

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

Статья	в тыс.руб	
	2021	2020
Доходы заказчика-застройщика	0	108 111
Доходы от аренды	6 947	21 977
Реализация нежилых помещений и парковок	7 314	11 917
Реализация квартир	4500	4 352
Доходы от сдачи в аренду нежилых помещений по пр-ту Красное Знамя,59	2 311	5 379
Прочая выручка	0	1 898
<b>Итого:</b>	<b>21 072</b>	<b>153 634</b>

### 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:

Элементы затрат	в тыс. руб.	
	2021	2020
Расходы на содержание заказчика-застройщика	0	100 698
Себестоимость реализованных квартир, нежилых помещений, парковок	9 371	21 256
Расходы по деятельности по сдаче в аренду нежилых помещений Красное Знамя,59	3594	3 563
Себестоимость по подрядным работам комплекс «Д»		25798
Себестоимость аренды	2797	
Расходы по деятельности не СПВ	405	5 937
<b>Итого:</b>	<b>16 167</b>	<b>157 252</b>

### 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	2020
Доходы от продажи и прочего выбытия активов	391	0
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий хозяйственных договоров	0	0
Доходы от продажи основных средств	13 055	12 811
Прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году	0	0
Суммы кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности	0	0
Экономия	207 335	421 131
Прочие доходы	1 744	2 709
<b>Итого:</b>	<b>222 525</b>	<b>436 651</b>

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

Наименование показателя	в тыс.руб.	
	2021	2020
Расходы, связанные с продажей и прочим выбытием активов	154	1 609
Дефицит по долевому строительству		2 083
Расходы на оплату услуг кредитных организаций	425	1 767
Расходы по начислению оценочных резервов		224
Резерв по гарантийному ремонту		2 780

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

<b>Наименование показателя</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Штрафы, пени и неустойки	1 082	3 260
Суммы дебиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности и других долгов, нереальных для взыскания		
Убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году	10	1 316
Остаточная стоимость основных средств	21 584	5 640
Прочие расходы	15 664	48 657
<b>Итого:</b>	<b>38 919</b>	<b>67 336</b>

## **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.

<b>Наименование показателя</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Получение ранее перечисленных авансов за товары, работы, услуги, подлежащих возврату		0
Платежи по мировым соглашениям, возвраты от приставов	13412	0
Возврат денежных средств, выданных под отчет		0
Поступления от покупателей		993 669
Прочие поступления		7 142
<b>Итого:</b>	<b>13 412</b>	<b>1 000 811</b>

### **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.

<b>Наименование показателя</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Перечисление прочих налогов		0
Возврат клиентам ранее полученной предоплаты за товары, работы, услуги		6 265
Оплата страховых взносов, налогов		3737
Сальдо расчетов по НДС	182565	20739
Оплата госпошлины	5185	0
Оплата штрафных санкций (штрафы, пени, неустойки)		3 393
Отчисления в Фонд защиты прав граждан	0	5 172
Выплаты под отчет	631	393
Оплата услуг банка	10 228	2 240
Прочие платежи	20 072	24 410
<b>Итого:</b>	<b>218681</b>	<b>66 349</b>

## **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. Даринский В.В.

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

6. Козлов И.М.  
7. ООО «ВУК «Восточный ЛУЧ»

**7.2. Операции со связанными сторонами за отчетный период**

Общество осуществляло следующие операции со связанными сторонами:

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

№ п/п	Наименование	Наименование услуги	Сумма вкл. НДС, тыс. руб.
1	ООО «УК «Восточный ЛУЧ»	Начислен процент по предоставленному займу	120,1
2	ООО «УК «Восточный ЛУЧ»	Аренда	725,86
4	ООО «Строительная компания «Восточный Луч»	Договор оказания услуги	13238,4
5	ООО «Строительная компания «Восточный Луч»	Договор аренды	138,2
6	ООО «Специализированный застройщик «Восточный Луч»	Договор аренды	63,0
7	ООО «ВУК «Восточный ЛУЧ»	Договор аренды	73,68

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	2951,49
2	ООО «Строительная компания «Восточный Луч»	Договор оказания услуги	247 354,64

3. Дебиторская задолженность по расчетам по состоянию на 31.12.2021 года со связанными сторонами:

№ п/п	Наименование		Сумма, тыс. руб.
1	ООО «УК «Восточный ЛУЧ»	Договор займа	3173,6
2	ООО «УК «Восточный ЛУЧ»	Договор аренды	324,3
3	ООО «УК «Восточный ЛУЧ»	% по договору займа	318,2
4	ООО «УК «Восточный ЛУЧ»	Договор обслуживания	833,68
5	ООО «УК «Восточный ЛУЧ»	Договор долевого участия № 1002 от 29.06.2020	16 422,0
6	ООО «Строительная компания «Восточный Луч»	Договор оказания услуги	211 825,79
7	ООО «Строительная компания «Восточный Луч»	Договор купли-продажи оборудования	13 238,46
8	ООО «Специализированный застройщик «Восточный Луч»	Договор аренды	0
9	ООО «ВУК «Восточный ЛУЧ»	Договор аренды	81,8

4. Кредиторская задолженность по расчетам по состоянию на 31.12.2021 года со связанными сторонами:

№ п/п	Наименование		Сумма, тыс. руб.
1	ООО «УК «Восточный ЛУЧ»	Договор оказания услуги	0

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 гарантов и гарантов 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 объектов.

Наименование объекта	Дата начала гарантийного обязательства
Жилой дом со встроеными помещениями: г. Владивосток, ул. Нейбура,137	22.12.2017
Жилой дом со встроеными помещениями и обвалованной парковкой: г. Владивосток, ул. Нейбура, 139	09.07.2018
Жилой дом со встроенными помещениями: г. Владивосток, ул. Нейбура,141	19.09.2018

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

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	1 689,00
Резерв по гарантийному ремонту Владивосток, ул. Зеленый бульвар, 26	2 516,00
Резерв по гарантийному ремонту Владивосток, ул. Адмирала Горшкова, 85 (СП 1)	1 743,00
Резерв по гарантийному ремонту Владивосток, ул. Адмирала Горшкова, 83 (СП 2)	1 730,00
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)	1 091,00
Итого	10 477,00

**9.2. Существующие и потенциальные иски**

По состоянию на 31 декабря 2021 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 2021 год решений о прекращении вида деятельности, ликвидации, либо реорганизации Обществом не принималось.

## **11. Непрерывность деятельности**

По состоянию на 31.12.2021 года чистые активы общества составляют 336 754 тыс. руб., т.е. общая стоимость активов Общества превышает его текущие обязательства по состоянию на 31.12. 2021 года на 336 754 тыс. руб.

События и условия, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности Общества на 31.12.2021 года отсутствуют.

ООО «СЗ «Восточный ЛУЧ» планирует продолжать свою деятельность непрерывно.

## **12. События после отчетной даты**

21 января 2022 зарегистрированы изменения в Уставный капитал Общества в части увеличения размера уставного капитала и распределения долей участников. Уставный капитал Общества на дату подписания отчетности составляет 80 016 000-00 рублей.

02 марта 2022 года.

Генеральный директор



Дарьинский В.В.

В настоящем аудиторском заключении  
пронумеровано, прошнуровано и опечатано  
печатью

50 (пятьдесят) листов

Директор ООО «АФ «Эксперт»

Тарасова Е.Ю.

