



АУДИТОРСКАЯ ФИРМА

"ЭКСПЕРТ"

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

Тел./WhatsApp: +7 (423) 242-91-78, +7 (914) 791-4715
E-mail: office@afexpert.ru Web-site: <http://afexpert.ru>

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ»
за 2023 год**

г. Владивосток, 2024 г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам
Общества с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ»), ОГРН 1202500011702, 690001, Приморский край, г. Владивосток, улица Светланская, дом 90, офис 1, состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 г.;
- отчета о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 г.;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала за январь-декабрь 2023 г.;
 - отчета о движении денежных средств за январь-декабрь 2023 г.;
 - отчета о целевом использовании средств за январь-декабрь 2023 г.;
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 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 «СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ» по состоянию на 31 декабря 2023 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 раскрыта 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 Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие 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.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на пункт 9 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в котором раскрыт факт того, что Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ» по состоянию на 31.12.2023 имеет отрицательные чистые активы в размере (16 348) тыс. руб., а также за январь-декабрь 2023 года имеет место наличие отрицательных денежных потоков от операционной деятельности в размере (774 763) тыс. руб.

Данное обстоятельство указывает на наличие значительной неопределенности в способности Общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ» продолжать непрерывно свою деятельность. Вместе с тем, руководство Общества не планирует прекращение деятельности в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

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.

Представитель собственника Общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ» несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит 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 аудит, 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 представителем собственника 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.

Тарасова Елена Юрьевна
Директор аудиторской организации (ОРНЗ 21206003850)

Калица Елена Викторовна
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
«05» марта 2024 года

Всего сброшюровано 54 листов

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2023
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2536323448	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	
Местонахождение (адрес)	690001, Приморский край, г. Владивосток, ул. Светланская, дом 90, офис 1			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "Аудиторская фирма "Эксперт"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	2536047685	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1022501285894	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	91 204	91 763	90 000
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	91 204	91 763	90 000
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	1 407 114	846 253	47 579
	в том числе:				
	Затраты по объекту "Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в районе ул. Верхняя, 20 в г. Владивостоке"		1 406 599	845 543	47 579
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	159
5.1	Дебиторская задолженность	1230	979 889	301 477	369
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность участников долевого строительства по объекту "Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в районе ул. Верхняя, 20 в г. Владивостоке"		608 134	265 265	-

Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	14	208	22
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
Итого по разделу II	1200	2 387 017	1 147 938	48 129
БАЛАНС	1600	2 478 221	1 239 701	138 129

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(16 358)	(3 460)	(2 002)
	Итого по разделу III	1300	(16 348)	(3 450)	(1 992)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	1 872 671	957 749	124 489
	в том числе:				
	в том числе проценты		188 869	48 516	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	608 134	265 265	-
	в том числе:				
	Обязательства перед участниками долевого строительства по объекту "Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в районе ул. Верхняя, 20 в г. Владивостоке"		608 134	265 265	-
	Итого по разделу IV	1400	2 480 805	1 223 014	124 489
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	15 546
5.3	Кредиторская задолженность	1520	12 231	19 326	2
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	1 533	811	84
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	13 764	20 137	15 632
	БАЛАНС	1700	2 478 221	1 239 701	138 129



Руководитель

(подпись)

Павликов Евгений
Анатольевич

(расшифровка подписи)

6 февраля 2024 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"				
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2536323448		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрячика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность		384		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
5.2	Управленческие расходы	2220	(11 655)	(1 325)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(11 655)	(1 325)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
5.3	Прочие доходы	2340	101	2
5.3	Прочие расходы	2350	(1 344)	(135)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(12 898)	(1 458)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
4.8	Чистая прибыль (убыток)	2400	(12 898)	(1 458)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	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	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(12 898)	(1 458)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Павликов Евгений
Анатольевич

(расшифровка подписи)

6 февраля 2024 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"

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

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2023
2536323448		
71.12.2		
12300	16	
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10	-	-	-	(2 002)	(1 992)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 458)	(1 458)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 458)	(1 458)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10	-	-	-	(3 460)	(3 450)
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(12 898)	(12 898)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(12 898)	(12 898)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	(16 358)	(16 348)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
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	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(16 348)	(3 450)	(1 991)

13

Руководитель



(подпись)

**Павликов Евгений
Анатольевич**

(расшифровка подписи)

6 февраля 2024 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2023 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ	ИНН	2536323448		
Идентификационный номер налогоплательщика	ЗАСТРОЙЩИК "СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	101	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	101	-
Платежи - всего	4120	(774 864)	(782 682)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(664 131)	(757 179)
в связи с оплатой труда работников	4122	(21 013)	(9 040)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(2 748)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
платежи в бюджет	4125	(146)	(138)
прочие платежи	4129	(89 574)	(13 577)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(774 763)	(782 682)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
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	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(1 876)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(1 876)
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	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(1 876)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	774 569	784 744
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	774 569	784 744
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
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	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	774 569	784 744
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(194)	186
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	208	22
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	14	208
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



 Руководитель _____
 (подпись)

Павликов Евгений
 Анатольевич

 (расшифровка подписи)

6 февраля 2024 г.

**Отчет о целевом использовании средств
за Январь - Декабрь 2023 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (год, месяц, число)	0710003		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"		2023	12	31
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО			
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	ИНН	2536323448		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 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	-	-

Руководитель _____

(подпись)

**Павликов Евгений
Анатольевич**

(расшифровка подписи)

6 февраля 2024 г.

**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			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:				
	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Павликов Евгений
Анатольевич

(расшифровка подписи)

6 февраля 2024 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	91 876	(113)	-	-	-	(559)	-	-	-	91 876	(672)
	5210	за 2022г.	90 000	-	1 876	-	-	(113)	-	-	-	91 876	(113)
в том числе:													
Земельный участок	5201	за 2023г.	90 000	-	-	-	-	-	-	-	-	90 000	-
	5211	за 2022г.	90 000	-	-	-	-	-	-	-	-	90 000	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2023г.	1 876	(113)	-	-	-	(559)	-	-	-	1 876	(672)
	5212	за 2022г.	-	-	1 876	-	-	(113)	-	-	-	1 876	(113)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
Верхняя, 20	5241	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

10
1010
1010
10

Руководитель

(подпись)

Павликов Евгений
Анатольевич

(расшифровка подписи)

6 февраля 2024 г.

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Павликов Евгений
Анатольевич

(расшифровка подписи)

6 февраля 2024 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	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2023г.	846 253	-	846 253	563	(2 127)	-	-	X	1 407 114	-	1 407 114
	5420	за 2022г.	47 579	-	47 579	798 674	-	-	-	X	846 253	-	846 253
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	710	-	710	44	(239)	-	-	-	515	-	515
	5426	за 2022г.	-	-	-	710	-	-	-	-	710	-	710
Затраты по объекту "Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в районе ул. Верхняя, 20 в г. Владивостоке"	5407	за 2023г.	845 543	-	845 543	562 944	(1 888)	-	-	-	1 406 599	-	1 406 599
	5427	за 2022г.	47 579	-	47 579	797 964	-	-	-	-	845 543	-	845 543

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:	5446	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Павликов Евгений
Анатольевич

(расшифровка подписи)

6 февраля 2024 г.

96

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	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	265 265	-	342 869	-	-	-	-	-	-	-	-	608 134	-
	5521	за 2022г.	-	-	265 265	-	-	-	-	-	-	-	-	265 265	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Дебиторская задолженность участников долевого строительства по объекту "Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в районе ул. Верхняя, 20 в г. Владивостоке"	5505	за 2023г.	265 265	-	342 869	-	-	-	-	-	-	X	X	608 134	-
	5525	за 2022г.	-	-	265 265	-	-	-	-	-	-	X	X	265 265	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	36 212	-	339 492	-	(3 949)	-	-	-	-	-	-	371 755	-
	5530	за 2022г.	369	-	36 185	-	(342)	-	-	-	-	-	-	36 212	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	36 180	-	339 492	-	(3 949)	-	-	-	-	-	-	371 723	-
	5532	за 2022г.	311	-	36 185	-	(316)	-	-	-	-	-	-	36 180	-
Прочая	5513	за 2023г.	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32	-
	5533	за 2022г.	58	-	-	-	(26)	-	-	-	-	-	-	32	-
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2023г.	301 477	-	682 361	-	(3 949)	-	-	-	X	-	-	979 889	-
	5520	за 2022г.	369	-	301 450	-	(342)	-	-	-	X	-	-	301 477	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность		перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	1 223 014	1 255 280	2 511	-	-	-	-	-	2 480 805
	5571	за 2022г.	124 489	1 099 225	-	(700)	-	-	-	-	1 223 014
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	935 731	896 311	-	-	-	-	-	-	1 832 042
	5572	за 2022г.	121 989	813 742	-	-	-	-	-	-	935 731
займы	5553	за 2023г.	22 018	16 100	2 511	-	-	-	-	-	40 629
	5573	за 2022г.	2 500	20 212	-	(700)	-	-	-	-	22 018
прочая	5554	за 2023г.	265 265	342 869	-	-	-	-	-	-	608 134
	5574	за 2022г.	-	265 265	-	-	-	-	-	-	265 265
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	19 326	4 145	-	(11 240)	-	-	-	-	12 231
	5580	за 2022г.	15 547	19 312	3 881	(19 413)	-	-	-	-	19 326
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	19 326	4 050	-	(11 240)	-	-	-	-	12 136
	5581	за 2022г.	-	19 326	-	-	-	-	-	-	19 326
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	-	95	-	-	-	-	-	-	95
	5583	за 2022г.	2	(14)	13	-	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	12 642	-	-	(12 642)	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	2 903	-	3 868	(6 771)	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	1 242 340	1 259 425	2 511	(11 240)	-	X	-	-	2 493 036
	5570	за 2022г.	140 036	1 118 537	3 881	(20 113)	-	X	-	-	1 242 340

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

29



Руководитель _____
(подпись)

Павликов Евгений
Анатольевич

(расшифровка подписи)

6 февраля 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	11 655	1 325
Итого по элементам	5660	11 655	1 325
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	11 655	1 325

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

Руководитель

(подпись)

Павликов Евгений
Анатольевич

(расшифровка подписи)

6 февраля 2024 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	811	2 263	(1 541)	-	1 533
в том числе:						
резервы на оплату отпусков	5701	811	2 263	(1 541)	-	1 533

Руководитель

(подпись)

Павликов Евгений
Анатольевич

(расшифровка подписи)

6 февраля 2024 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	за 2023г.	5910	-	-	-
	за 2022г.	5920	-	-	-
в том числе:	за 2023г.	5911	-	-	-
	за 2022г.	5921	-	-	-

С.О
Р-3С.О
Р-3С.О
Р-3С.О
Р-3

Руководитель

(подпись)

Павликов Евгений
Анатольевич

(расшифровка подписи)

6 февраля 2024 г.



ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО Специализированный застройщик
«Смарт-Девелопмент»
за 2023г.

1. Содержание

1. Содержание.....	2
2. Общие сведения.....	3
2.1. Описание Общества.....	3
2.2. Информация о реестродержателе и аудиторе.....	4
2.3. Информация об органах управления по состоянию на 31 декабря 2023 года.....	4
3. Учетная политика.....	4
3.1. Основа составления.....	5
3.2. Основные средства и незавершенное строительство.....	5
3.3. Финансовые вложения.....	6
3.4. Материально-производственные запасы.....	8
3.5. Порядок учета расчетов.....	8
3.6. Капитал и резервы.....	9
3.7. Кредиты и займы полученные.....	9
3.8. Расчеты по налогу на прибыль.....	9
3.9. Признание доходов.....	10
3.10. Признание расходов.....	10
3.11. Оценочные обязательства.....	11
3.12. Изменения в учетной политике на 2023 год по сравнению с 2022 годом.....	11
3.13. Изменения в учетной политике на 2024 год.....	12
4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса.....	12
4.1. Основные средства (статья 1150 Бухгалтерского баланса).....	12
4.2. Финансовые вложения и денежные эквиваленты (статьи 1170, 1240 Бухгалтерского Баланса).....	12
4.3. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса).....	13
4.4. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса).....	13
4.5. Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Бухгалтерского баланса):.....	14
4.6. Прочие оборотные активы (статья 1260 Бухгалтерского баланса).....	14
4.7. Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса):.....	14
4.8. Распределение прибыли.....	14
4.9. Кредиты и займы (статьи 1410 и 1510 Бухгалтерского баланса).....	14
4.10. Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса).....	15
4.11. Оценочные обязательства (статья 1540 Бухгалтерского баланса).....	16
5. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах.....	16
5.1. Доходы по обычным видам деятельности (статья 2110 Отчета о финансовых результатах).....	16
5.2. Расходы по обычным видам деятельности.....	16
5.2.1. Состав управленческих расходов (статья 2220 Отчета о финансовых результатах).....	16
5.2.2. Состав коммерческих расходов (статья 2210 Отчета о финансовых результатах).....	17
5.3. Прочие доходы и расходы (статьи 2340 и 2350 Отчета о финансовых результатах).....	17
5.3.1. Состав прочих доходов (статья 2340 Отчета о финансовых результатах).....	17
5.3.2. Состав прочих расходов (статья 2350 Отчета о финансовых результатах).....	17
6. Расчеты со связанными сторонами.....	17
6.1. Перечень связанных сторон.....	17
7. Информация о рисках хозяйственной деятельности.....	18
8. Условные обязательства, условные активы, обеспечения.....	20
8.1. Обеспечения обязательств и платежей.....	20
8.2. Существующие и потенциальные риски.....	20
9. Непрерывность деятельности.....	20
10. Информация о прекращение деятельности.....	21
11. События после отчетной даты.....	21

2. Общие сведения

Данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Смарт-Девелопмент» (далее – Общество) за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998 года, а также Положения по учетной политике, утвержденного приказом ООО СЗ «Смарт-Девелопмент» от 30 декабря 2021 года № 08-О, с учетом изменений законодательства РФ.

2.1. Описание Общества

Полное фирменное наименование организации:

- На русском языке – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Смарт-Девелопмент».

Сокращенное наименование Общества:

- На русском языке – ООО СЗ Смарт-Девелопмент».

Сведения о государственной регистрации: ООО СЗ «Смарт-Девелопмент»

- Дата государственной регистрации: 26.05.2020г.
- Номер свидетельства о государственной регистрации: 2202500309890
- Орган, осуществивший государственную регистрацию: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 12 по Приморскому краю
- Основной государственный регистрационный номер: 1202500011702 присвоен Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Владивостока от 26.05.2020 года.

Идентификационный номер налогоплательщика ООО СЗ «Смарт Девелопмент»:

- 2536323448

Отраслевая принадлежность ООО СЗ «Смарт Девелопмент»:

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: 690001, Приморский край, г. Владивосток, ул. Светланская, 90
- Юридический адрес: 690001, Приморский край, г. Владивосток, ул. Светланская, 90, оф.1
- Почтовый адрес: 690091 г. Владивосток, ул. Светланская, 90, оф.1
- Тел.: +7(423) 262-10-10
- Адрес электронной почты: office@eskadra-m.ru

Резидент свободного порта Владивосток:

Общество является резидентом свободного порта Владивосток, заключено соглашение № СПВ-2312-21 от 16.06.2021г.

Участниками общества являются физические лица: Павликов Евгений Анатольевич, Поздняков Борис Викторович.

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2023 года составила 16 человек (на 31 декабря предыдущего года 7 человека), среднегодовая численность работающих за отчетный период составила – 13 человек.

Основными видами деятельности Общества в соответствии с Уставом является: Деятельность заказчика застройщика, генерального подрядчика

В отчетном периоде Общество продолжило реализовывать инвестиционный проект в роли заказчика-застройщика на земельном участке, расположенном в районе улицы Верхняя, 20 в г. Владивостоке с кадастровым номером: 25:28:010031:4268 (разрешение на строительство получено 15.12.2021г. за № 25-RU25304000-150-2021). Плановый ввод объекта в эксплуатацию - декабрь 2025г.

Общество не имело в отчетном периоде филиалов и представительств.

2.2. Информация об аудиторе

Аудитором Общества является:

- **ООО «АФ «Эксперт»**
- Место нахождения: г. Владивосток, ул. Нерчинская 10 оф.402
- ИНН: 2536047685
- ОГРН: 1022501285894
- Телефон: +7(423) 242-91-78, +7(914) 791-47-15
- Адрес электронной почты: office@afexpert.ru
- Данные о членстве аудитора в саморегулируемых организациях аудиторов:
Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»
Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций: 11206005985

2.3. Информация об органах управления по состоянию на 31 декабря 2023 года

Высший орган управления Общества – общее собрание участников Общества. В состав общего собрания участников Общества входят:

1. Павликов Евгений Анатольевич, владеющий 10% доли в УК
2. Поздняков Борис Викторович, владеющий 90% доли в УК- конечный бенефициар.

Директор организации - Павликов Евгений Анатольевич

3. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе учетной политики, основными положениями которой являются следующие:

3.1. Основа составления

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 года «О бухгалтерском учете» (в действующей редакции) и Положением «По ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ №34н от 29 июля 1998 года (в действующей редакции), а также действующими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность Общества за 2023 год была подготовлена в соответствии указанными Законом и положениями.

3.2. Основные средства и незавершенное строительство

В составе основных средств отражаются здания, сооружения, оборудование, транспортные средства, вычислительная техника, оргтехника, земельные участки, машины и другие объекты со сроком службы более 12 месяцев и стоимостью 100 000 рублей (без НДС) за единицу (лимит стоимости), используемые в оказании услуг и производстве продукции, для управленческих нужд Общества либо для предоставления за плату во временное владение и/или пользование, от использования которых Общество намерено получить экономические выгоды.

В отношении учета основных средств применяются нормы Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства", утвержденного Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н (далее - ФСБУ 6/2020, Стандарт). Согласно данного Стандарта, затраты на приобретение, создание основных средств стоимостью ниже установленного организацией лимита (далее - МОС) признаются расходами периода, в котором они понесены. То есть стоимость МОС сразу списывается на расходы. Для обеспечения надлежащего контроля за наличием и движением таких активов их стоимость будет отражаться на забалансовом счете МЦ.04.

Единицей бухгалтерского учета ОС является инвентарный объект. Инвентарным объектом основных средств признается:

- объект со всеми приспособлениями и принадлежностями;
- отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций;
- обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы.

В случае наличия у одного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая такая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект.

Объекты недвижимого имущества, на которые отсутствуют документы, подтверждающие государственную регистрацию объектов недвижимости в установленных законодательством случаях, включаются в состав основных средств на дату выполнения всех условий признания активов в качестве основных средств.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации). Не включаются в фактические затраты на приобретение основных средств общехозяйственные и иные аналогичные расходы, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с приобретением, сооружением или изготовлением основных средств.

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных Обществом по договору дарения и в иных случаях безвозмездного получения, признается текущая рыночная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету с учетом расходов по доведению полученных основных средств до состояния, в котором они пригодны для использования.

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, признается стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществу, которая устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно определяется стоимость аналогичных ценностей, с учетом расходов по передаче имущества, а также расходов по доведению полученных основных средств до состояния, в котором они пригодны для использования.

Изменение первоначальной стоимости основных средств, по которой они приняты к бухгалтерскому учету, допускается в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, частичной ликвидации и переоценки объектов основных средств.

Общество не проводит переоценку основных средств.

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

По объектам недвижимого имущества, права на которые подлежат государственной регистрации, амортизация начисляется в общем порядке, независимо от факта подачи документов на государственную регистрацию прав, а также независимо от факта регистрации этих прав.

Годовая сумма амортизационных отчислений рассчитывается исходя из первоначальной стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования объекта.

Срок полезного использования вновь вводимых объектов основных средств определяется Обществом при принятии объекта к бухгалтерскому учету на основании Постановления Правительства РФ от 07 июля 2016 года № 640.

По приобретенным основным средствам, ранее бывшим в эксплуатации, срок полезного использования определяется с учетом документально подтвержденных сроков фактической эксплуатации этих основных средств до приобретения их Обществом.

В случаях улучшения (повышения) первоначально принятых нормативных показателей функционирования объекта основных средств в результате проведенной реконструкции или модернизации Обществом пересматривается срок полезного использования по этому объекту.

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.

Финансовыми вложениями Общество признает инвестиции в ценные бумаги, в уставные капиталы других организаций, предоставленные другим организациям 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.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость финансовых вложений:

- приобретенных за плату, определяется как сумма фактических затрат Общества на приобретение;

- приобретенных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, определяется как стоимость активов, переданных или подлежащих передаче Обществом, исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно определяется стоимость аналогичных активов;

- полученных безвозмездно, определяется как:

- текущая рыночная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету,

- сумма денежных средств, которая может быть получена в результате продажи полученных ценных бумаг на дату их принятия к бухгалтерскому учету (для ценных бумаг, по которым организатором торговли на рынке ценных бумаг не рассчитывается рыночная цена);

- внесенных в виде инвестиций в капиталы дочерних, зависимых и прочих обществ, определяется как денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) этих обществ.

Иные существенные затраты, связанные непосредственно с приобретением финансовых вложений (услуги оценки, информационные, консультационные и прочие), включаются в стоимость финансовых вложений, если есть полная уверенность, что объект финансовых вложений будет приобретен и сумма, которая будет уплачена продавцу известна. В противном случае данные затраты признаются расходами периода, в котором они фактически произведены.

Для целей последующей оценки финансовые вложения подразделяются на:

- финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость (ценные бумаги, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг);

- финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется.

При продаже, ином выбытии, включая погашение ценных бумаг, стоимость выбывающих финансовых вложений списывается с баланса, исходя из следующих условий:

- финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, исходя из последней их оценки;

- финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, исходя из первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета.

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 трех месяцев с момента приобретения,

- открытые в кредитных организациях депозитные вклады до востребования или со сроком погашения не более трех месяцев с момента открытия.

3.4. Материально-производственные запасы

В отношении учета материально-производственных запасов применяются нормы Федерального Стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденного Приказом Минфина России от 15.11.2019г. N 180н.

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 организации 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 средней стоимости единицы. Средняя стоимость единицы запасов определяется методом скользящей оценки исходя из остатка запасов на начало месяца и всех поступлений до момента отпуска (списания) запасов.

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

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.

По задолженности компаний, входящих в Группу Эскадра, резерв не создается.

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

Для целей составления бухгалтерской отчетности дебиторская и кредиторская задолженность разделяется на долгосрочную и краткосрочную в зависимости от ожидаемого срока погашения. В бухгалтерском учете осуществляется перевод долгосрочной задолженности, в части предполагаемой к погашению в ближайшие 12 месяцев после отчетной даты (краткосрочная часть долгосрочной задолженности), в состав краткосрочной задолженности.

Для целей составления бухгалтерской отчетности:

- выданные авансы капитального характера отражаются в балансе в составе капитальных вложений;
- авансы выданные, отличные от авансов капитального характера:
 - со сроком погашения свыше 12 месяцев после отчетной даты отражаются в составе дебиторской задолженности с раскрытием информации в пояснениях к бухгалтерской отчетности;
 - со сроком погашения до 12 месяцев после отчетной даты отражаются в составе дебиторской задолженности;
- долгосрочная дебиторская задолженность отражается в составе дебиторской задолженности с раскрытием информации в пояснениях к бухгалтерской отчетности.

3.6. Капитал и резервы

Собственный капитал Общества состоит из уставного 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 акционеров.

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.

Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов (займов), признаются Обществом прочими расходами того отчетного периода, в котором они были произведены.

Проценты, уплаченные по кредитам и займам, привлеченным непосредственно для предварительной оплаты приобретаемых инвестиционных активов, увеличивают первоначальную стоимость указанных активов.

3.8. Расчеты по налогу на прибыль

Общество, налогоплательщик – резидент свободного порта Владивосток (Свидетельство от 16 июня 2021г. с регистрационным номером 25000002312). Положения актов законодательства о налогах и сборах РФ, установленных для налогоплательщиков - резидентов свободного порта Владивосток

регламентируют соответствующие льготы в части налога на прибыль организации (пункт 1.8 статьи 284 и статья 284.4 Налогового кодекса Российской Федерации, статья 2 (3) Закона Приморского края от 19.12.2013 № 33 0-КЗ «Об установлении пониженной ставки налога на прибыль организаций, подлежащего зачислению в краевой бюджет, для отдельных категорий организаций»).

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 организации» (ПБУ 9/99), утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ от 06 мая 1999 года №32н.

Доходы подразделяются на доходы по обычным видам деятельности и прочие доходы (отличные от доходов по обычным видам деятельности).

Момент признания доходов:

- доходы от реализации товаров (работ, услуг) собственного производства - по дате реализации (договора);
- доходы по аренде объектов недвижимости и прочего имущества – последний день отчетного периода, если иное не обусловлено договором (контрактом);
- доходы от реализации основных средств, прочего имущества и материальных ценностей – по дате перехода права собственности, подтвержденными актами приема-передачи, накладной;
- штрафы, пени и иные санкции за нарушение договорных обязательств – по дате признания должником указанных санкций или по дате вступления в силу решения суда, обязывающего должника уплатить определенную сумму санкций;
- доходы по договорам займа (векселям, иным долговым обязательствам) – на последний день отчетного периода;
- прочие доходы – по дате предъявления счетов, актов приема-сдачи услуг и иных первичных документов.

3.10. Признание расходов

Расходы отражаются по методу начисления в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (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.

Расходы по обычным видам деятельности включают:

общехозяйственные расходы по обычным видам деятельности

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

Момент признания расходов:

- расходы на услуги производственного характера – по дате подписания акта приема-передачи услуг;

- расходы по отпуску материально-производственных запасов в эксплуатацию – по дате первичного документа на передачу;
- расходы, связанные с оплатой труда и прочим выплатам персоналу – по дате фактического начисления расходов;
- расходы по договорам займа (векселям, иным долговым обязательствам) – на последний день отчетного периода;
- расходы в виде сумм налогов, сборов и иных обязательных платежей – по дате начисления;
- общехозяйственные расходы, прочие расходы – по дате предъявленного счета, если иное не предусмотрено условиями договоров.

Управленческие расходы полностью признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в отчетном году.

3.11. 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 работников;

В бухгалтерском балансе данные резервы отражаются в составе оценочных обязательств по строке 1540.

Обоснованность признания и величина начисленного оценочного обязательства (резерва по оценочным обязательствам) подлежат инвентаризации в конце отчетного года, а также при наступлении новых событий, связанных с этим обязательством.

Долгосрочные оценочные обязательства у Общества не возникают.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству. Наиболее достоверная оценка расходов представляет собой величину, необходимую непосредственно для исполнения (погашения) обязательства по состоянию на отчетную дату.

При признании оценочного обязательства (резерва по оценочному обязательству) в зависимости от его характера величина оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности или на прочие расходы, либо включается в стоимость актива.

3.12. Изменения в учетной политике на 2023 год по сравнению с 2022 годом

Изменения в учетную политику на 2023 год не вносились.

3.13. Изменения в учетной политике на 2024 год.

Общество не предполагает вносить изменения в учетную политику на 2024 год, которые могут оказать существенное влияние на финансовую отчетность Общества, кроме изменений, предусмотренных законодательством.

4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

4.1. Основные средства (статья 1150 Бухгалтерского баланса)

Переоценка основных средств в 2023 году не проводилась (в 2022 году не проводилась).

Информация об изменении первоначальной стоимости основных средств, и сумм накопленной амортизации по группам основных средств представлена в таблице 2.1 Пояснений.

Капитальные вложения

Капитальные вложения Общества включают следующее:

Виды капитальных вложений	31.12.2023	31.12.2022
Строительство, модернизация и реконструкция объектов основных средств		
Приобретение отдельных объектов основных средств (в т.ч. Земельный участок)	91 204	91 763
Оборудование к установке		
Авансы выданные капитального характера		
Прочие		
Итого:	91 204	91 763

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

в тыс.руб.

Залогодержатель	Размер обеспеченного обязательства	Остаточная стоимость ОС переданного в залог	Залоговая стоимость	Дата возникновения обязательства	Срок исполнения обязательства
31.12.2022					
АО «БАНК ДОМ РФ»	90 000	90 000	41 086	13.10.2020	26.12.2026
31.12.2023					
АО «БАНК ДОМ РФ»	90 000	90 000	41 086	13.10.2020	26.12.2026

Основные средства, находящиеся в залоге, представляют собой Земельный участок.

Часть основных средств Общества не амортизируются, так как их потребительские свойства с течением времени не изменяются, либо по иным причинам, предусмотренным законодательством. Информация о балансовой стоимости таких объектов представлена в таблице:

Объекты основных средств	31.12.2022	31.12.2023
Земельные участки и объекты природопользования	90 000	90 000
Итого:	90 000	90 000

4.2. Финансовые вложения (статьи 1170, 1240 Бухгалтерского Баланса)

Операций, связанных с финансовыми вложениями за 2023 год, Обществом не производилось.

4.3. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса)

Структура запасов по состоянию на отчетные даты представлена следующим образом:

	в тыс.руб.	
	31.12.2023	31.12.2022
Затраты по объекту МКД	1 289 451	760 688
ЗАПАСЫ	515	710
НДС по приобретенным товарам, работам, услугам при Строительстве МКД	117 148	84 855
Итого:	1 407 114	846 253

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.

4.4. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса)

Вид задолженности	Всего задолженность
На 31.12.2023	
Дебиторская задолженность	
Дольщиков	608 134
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	371 723
в том числе:	
ООО АДК «АРЗИЗ» (450 тыс.руб.)	
ООО «ДВ ЛИФТ» (31 389 тыс.руб.)	
ООО «Бай Гласс» (261 283 тыс.руб.)	
ООО «Борисовские мануфактуры» (21 130 тыс.руб.)	
ООО «Инженерные системы» (28 090 тыс.руб.)	
Приморский водоканал КГУП (25 758 тыс.руб.)	
ИП Кашурников М.А. (1 493 тыс.руб.)	
Прочие (2 130 тыс.руб.)	
Расчеты по налогам и сборам	32
Начислены проценты по долговым обязательствам	
Прочая дебиторская задолженность	
Итого на 31.12.2023:	979 889

В 2023 году не было фактов погашения дебиторской задолженности покупателей и заказчиков путем не денежных расчетов (в 2022 году не было).

По состоянию на 31.12.2023г. и на 31.12.2022г. Общество не имеет просроченной и сомнительной к получению дебиторской задолженности. В связи с этим резерв по сомнительным долгам в 2023- 2022 году не создавался.

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

Информация о денежных эквивалентах приведена ниже:

Вид задолженности	31.12.2023	31.12.2022
Денежные средства в кассе	10	10
Денежные средства на банковских счетах	4	198
Денежные эквиваленты		
Итого:	14	208

4.6. Прочие оборотные активы (статья 1260 Бухгалтерского баланса)

Прочих оборотных активов у Общества на 31.12.2023г. нет.

4.7. Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса):

По состоянию на 31 декабря 2023 года уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей.

Участник	Обыкновенные акции (количество)	Обыкновенные акции (номинал), тыс. руб.	Доля в уставном капитале, %
Поздняков Борис Викторович			90
Павликов Евгений Анатольевич			10
Итого:			100

По состоянию на 31 декабря 2022 года уставный капитал составлял 10 тысяч рублей.

Уставный капитал оплачен полностью.

4.8. Распределение прибыли

По итогам финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2023 год был получен убыток, в размере 12 898 тыс. рублей.

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

Информация о задолженности Общества по действующим кредитным договорам и договорам займа представлена в таблице:

	Долгосрочные		Срок гашения	Краткосрочные	
	31.12.2023	31.12.2022		31.12.2023	31.12.2022
Кредиты, Займы, всего:					
Кредит:					
Договор кредитной линии № 90-147/КЛ-20 от 11.09.2020г.					
Банк «ДОМ.РФ» АО					
	1 832 042	935 731	28.12.2026		
Займы всего:	40 629	22 018			

Договор займа № 1 от 02.06.2020 ООО "ЖК-Строй"	243	231	01.06.2025	
Договор займа № 14 от 12.08.2020 ООО "ЖК-Строй"	812	779	11.08.2025	
Договор займа № 23 от 01.09.2020 ООО "ЖК-Строй"	1 503	1 442	06.09.2025	
Договор займа № 16/21 от 12.03.2021 ООО "ЖК-Строй"	338	324	11.03.2026	
Договор займа № 21/04/2022 от 27.04.2022 ИП Поздняков Б.В.	3 184	2 965	27.04.2027	
Договор займа № 03/2022 от 31.01.2022 ООО СЗ «Альянс инвест»	15 782		31.12.2026	
Договор займа № 10/2022 от 05.04.2022 ООО СЗ «Альянс инвест»	4 372	1 580	05.04.2027	
Договор займа № 23/03/2023-СН от 22.03.2023 ООО СЗ «Смарт недвижимость»	8 009		22.03.2028	
Договор займа № 26/01/2023-СН от 26.01.2023 ООО СЗ «Смарт недвижимость»	6 386		26.01.2028	
Итого кредиты и займы:	1 872 671	957 749	0	0

По состоянию на 31 декабря 2023 года суммы открытых, но не использованных кредитных линий составляют 3 085 899 тыс.руб. (на 31 декабря 2022 года: 3 844 368 тыс.руб.) Период доступности средств не истек. Общество планирует использовать их в будущие периоды. Периоды использования, установленные договорами на предоставление кредитных линий и овердрафтов, истекают в 2026-2027 годах.

Проценты по кредитам и займам в 2023 году не выплачивались (в 2022 году сумма уплаченных процентов составила: 2 748 тыс.руб.).

Сумма начисленных в 2023 году процентов по кредитам и займам составила 140 354 тыс. руб. (в 2022 году: 38 472 тыс.руб.). Вся величина начисленных процентов включена в состав стоимости инвестиционного актива (объект строительства МКД) до его готовности текущего периода.

По состоянию на 31 декабря 2023 года не погашенные проценты по кредитам и займам отражены по статье 1410 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса в сумме 188 869 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 года: 48 516 тыс. руб.).

4.10. Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса).

Вид задолженности	в тыс.руб.	
	31.12.2023	31.12.2022
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков		
Задолженность поставщикам и подрядчикам	12 136	19 326
Расчеты с бюджетом (страховые взносы)	95	
Расчеты с персоналом		
Прочая кредиторская задолженность		
Итого:	12 231	19 326

4.11. 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:

Вид резерва	в тыс. руб.	
	31.12.2023	31.12.2022
Резерв предстоящих расходов по текущим расчетам с работниками Общества	1 533	811
Итого:	1 533	811

Резерв предстоящих расходов по текущим расчетам с работниками Общества включает в себя резерв по неиспользованным отпускам.

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) за 2023г. отсутствует.

Статья	в тыс.руб	
	2023	2022
Выручка	0	0
Итого:	0	0

5.2. Расходы по обычным видам деятельности (строка 2120 Отчета о финансовых результатах)

Себестоимость продаж:

Статья	в тыс.руб	
	2023	2022
Себестоимость	0	0
Итого:	0	0

5.2.1. Состав управленческих расходов (статья 2220 Отчета о финансовых результатах)

Расшифровка управленческих расходов представлена в таблице:

Элементы затрат	в тыс. руб.	
	2023	2022
Затраты на оплату труда		
Отчисления на социальные нужды		
Консультационные услуги	8 636	1 325
Банковские услуги	2 913	
Прочие	106	
Итого:	11 655	1 325

5.2.2. Состав коммерческих расходов (статья 2210 Отчета о финансовых результатах)

Расшифровка коммерческих расходов представлена в таблице:

Элементы затрат	в тыс. руб.	
	2023	2022
Затраты на оплату труда		
Отчисления на социальные нужды		
Итого	0	0

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.	
	2023	2022
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий хозяйственных договоров		
Проценты по депозитным договорам и займам		
Прочие доходы	101	2
Итого:	101	2

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

Наименование показателя	в тыс.руб.	
	2023	2022
Проценты по договорам займа		
Государственная пошлина		
Расходы на оплату услуг кредитных организаций	44	42
Расходы по начислению оценочных резервов		
Штрафы, пени и неустойки		13
Прочие расходы (мероприятия)	1 300	80
Итого:	1 344	135

Пояснения к отчету о движении денежных средств

В отчете о движении денежных средств отражены отрицательные денежные потоки от текущей деятельности 774 763 тыс. рублей.

Общество выполняет функцию застройщика. Основная доля денежных потоков (расходов) отражает платежи подрядным организациям на выполнение работ, текущей деятельности, для реализации инвестиционного проекта в рамках строительства объекта, МКД. Общество не ведет никакой другой деятельности, кроме капитального строительства в качестве застройщика. Доходов от текущей деятельности нет. Этот факт является причиной снижения непрерывности.

По окончании строительства и ввода объекта строительства в эксплуатацию, непроданные помещения Общество планирует продавать по договорам купли продажи, получать доход.

По строке 4119 «прочие поступления» отражена сумма 101 тыс. рублей (Сумма неустойки (пени) по договору).

По строке 4129 «прочие платежи» отражено: Суммы НДС, перечисленные в составе платежей поставщикам и подрядчикам, услуги банка.

6. Расчеты со связанными сторонами

6.1. Перечень связанных сторон

Общество раскрывает информацию по следующим группам связанных сторон в 2023г.:

Тыс.руб.

№ п/п	Наименование организации / ФИО физического лица	Основание, по которому лицо является связанной стороной	Содержание операции, сумма операции	Задолженность на 31.12.2023 г., (+) дебиторская (-) кредиторская
1.	ООО «ЖК-Строй»	Договор процентного займа № 16/21 от 12.03.2021 Процентный займ № 1 от 02.06.2020 Процентный займ № 14 от 12.08.2020 Процентный займ № 23 от 07.09.2020	Процентный займ -2 897	-2 897
2.	ООО СЗ «Альянс инвест»	Договор процентного займа № 03/2022 от 31.01.2022 Договор процентного займа № 10/2022 от 05.04.2022	Процентный займ -20 154	-20 154
3.	ИП Поздняков Борис Викторович	Участник (Договор целевого займа № 21/04/2022 от 27.04.2022)	Процентный займ -3 184	- 3 184
4.	ООО СЗ «Смарт недвижимость»	Договор займа № 23/03/2023-СН от 22.03.2023 Договор займа № 26/01/2023-СН от 26.01.2023	Процентный займ - 14 395	-14 395
5.	Павликов Евгений Анатольевич	Участник, единоличный исполнительный орган	Заработная плата 1 511	0

Общество осуществляет операции со связанными сторонами на обычных коммерческих условиях.

Вознаграждение основного управленческого персонала

В 2023 году основному управленческому персоналу выплачено вознаграждение в размере 19 683 тыс. рублей., начислены налоги и иные обязательные платежи – 3 644 тыс. рублей.

В 2022 году основному управленческому персоналу выплачено вознаграждение в размере 8 388 тыс. рублей, начислены налоги и иные обязательные платежи – 1 742 тыс. рублей.

7. Информация о рисках хозяйственной деятельности

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

осуществляется регулярная актуализация рисков с разработкой и последующим мониторингом планов действий по снижению рисков до приемлемого уровня.

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

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

Кредитный риск

Кредитный риск Общества сконцентрирован преимущественно в строительной деятельности.

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

Риск ликвидности

В условиях неблагоприятной конъюнктуры рынка заемного капитала Общество мониторит риск нехватки средств на этапе подготовки бюджета денежных потоков и анализа его выполнения. Цель Общества – поддержание баланса между обеспечением денежными средствами и гибкостью посредством использования банковских овердрафтов, банковских кредитов и облигаций. Бюджет денежных потоков учитывает сроки поступлений и выбытий денежных средств от операций Общества. На основании прогнозных денежных потоков принимается решение об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования. Реализация политики управления риском ликвидности обеспечивает Обществу достаточные денежные средства для оплаты обязательств в срок.

Рыночный риск

Значительные рыночные риски – это риск изменения процентных ставок и риск изменения курсов валют.

Риск изменения процентных ставок

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.

8. Условные обязательства, условные активы, обеспечения

8.1. Обеспечения обязательств и платежей

Обеспечения обязательств и платежей, полученные Обществом, включают в себя следующее

Вид обеспечения	Кем выдано обеспечение	За кого выдано обеспечение	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Гарантия					
Здание					
Векселя					
Залог	Банк ДОМ.РФ АО Договор залога земельного участка		90 000		
				90 000	90 000
Итого:			90 000	90 000	90 000

По оценке руководства Общества - риски неисполнения обязательств отсутствуют.

8.2. Существующие и потенциальные риски

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года Общество не является участником неразрешенных судебных разбирательств, которые могли бы оказать существенное влияние на результаты хозяйственной деятельности Общества.

8.3. Страхование

По состоянию на 31 декабря 2023 года Обществом застраховано: Строительные и монтажные работы (окончательные и временные, включая все используемые для этого материалы, монтируемое оборудование), имущество по объекту: Строительство многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в районе ул. Верхняя, 20 в г. Владивостоке на земельном участке Общества.

По состоянию на 31 декабря 2023 года общая страховая сумма по Разделу страхования «Материальный ущерб» составляет 4 112 804 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 года: 4 112 804 тыс. руб.).

9. Непрерывность деятельности

По итогам финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2023 год был получен убыток в размере 12 898 тыс. рублей.

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

в 2023 – (16 348) тыс. руб.,

в 2022 – (3 450) тыс. руб.

в 2021 - (1 992) тыс. руб.,

Кроме этого, в отчетном периоде Общество имеет отрицательный денежный поток по текущей деятельности в сумме 774 763 тыс. рублей.

Причиной вышеизложенных фактов является, то, что в отчетном периоде выручки у Общества не было, так как на данном периоде идет строительство объекта: "Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в районе ул. Верхняя, 20 в г. Владивостоке". Строительство дома осуществляется по договорам долевого участия. По окончании строительства и ввода объекта строительства в эксплуатацию, непроданные помещения Общество планирует продать по договорам купли продажи.

На увеличение чистых активов Общества и на получение положительного денежного потока от текущей деятельности в перспективе окажут влияние следующие факторы: получение экономии (прибыли), рассчитанной как результат строительства по договорам долевого участия при вводе объектов в эксплуатацию, а также получения прибыли от продажи помещений по договорам купли-продажи.

В Организации отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно в период, составляющий, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты.

Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно.

10. Информация о прекращаемой деятельности.

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

11. События после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты, влияющей на изменения отчетности не было.

Директор ООО СЗ «Смарт Девелопмент»



Павликов Е. А.


6 февраля 2024 г.

В настоящем аудиторском заключении
пронумеровано, прошнуровано и опечатано
печатью

54 (пятьдесят четыре) листов

Директор ООО «АФ «Эксперт»



 Тарасова Е.Ю.