



**АУДИТОРСКАЯ ФИРМА**

**"ЭКСПЕРТ"**

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

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

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
О БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ВОСТОЧНЫЙ ЛУЧ»  
за 2022 год**

г. Владивосток, 2023 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 «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ»), ОГРН 1162536071290, 690002, Приморский край, г. Владивосток, улица проспект Красного Знамени, дом 59, этаж 9, офис 19, состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 г.;
- отчета о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 г.;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
  - отчета об изменениях капитала за январь-декабрь 2022 г.;
  - отчета о движении денежных средств за январь-декабрь 2022 г.;
  - отчета о целевом использовании средств за январь-декабрь 2022 г.;
  - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 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 2022 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.

### Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на пункт 10 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в котором раскрыт факт наличия по состоянию на 31 декабря 2022 года у Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ» превышения текущих обязательств над общей суммой его активов (отрицательные чистые активы) в размере 57 834 тыс. рублей.

Данное обстоятельство указывает на наличие значительной неопределенности в способности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ» 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 «Восточный ЛУЧ» 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)

**Калина 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  
«06» марта 2023 года

Всего сброшюровано 52 листов

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2022
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Восточный ЛУЧ"	по ОКПО	03048846	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2543097430	
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)	690002, Приморский край, Владивосток г, Красного Знамени пр-кт, д. № 59, оф. 19			
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4.1	Основные средства	1150	55 529	-	-
	в том числе:				
	арендованное имущество		55 306	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
4.2	Финансовые вложения	1170	-	-	-
4.12	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	23	-	-
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		23	-	-
	Итого по разделу I	1100	55 552	-	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.4	Запасы	1210	378 514	79 149	48 931
	в том числе:				
	Затраты на строительство		338 605	79 139	48 927
	Расходы будущих периодов		6	10	4
	Материалы		529	-	-
	НДС КВ		39 374	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	288	100	5
4.5	Дебиторская задолженность	1230	1 513 789	759 778	20 205
	в том числе:				

	Расчеты по авансам		255 833	24 630	-
	Расчеты по налогам и сборам		-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами		1 486	238	-
	Расчеты по ДДУ		1 243 090	721 530	-
	Займ КППК		13 380	13 380	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
4.6	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	264 254	573 439	913
	в том числе:				
	Аккредитивы		262 691	-	-
	Денежные средства на р/счете		1 563	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	2 156 845	1 412 466	70 054
	<b>БАЛАНС</b>	1600	2 212 397	1 412 466	70 054



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
4.8	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	12	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
4.9	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
4.10	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(57 846)	(39 251)	(34 533)
	в том числе:				
	убыток прошлых лет		(39 251)	-	-
	текущий результат		(18 596)	-	-
	Итого по разделу III	1300	(57 834)	(39 241)	(34 523)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.11	Заемные средства	1410	969 614	729 890	104 554
	в том числе:				
	основной долг		946 251	-	-
	процент		23 363	-	-
4.12	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	314 526	721 530	-
	в том числе:				
	арендные обязательства		44 978	-	-
	по договорам долевого строительства		269 548	721 530	-
	Итого по разделу IV	1400	1 284 140	1 451 420	104 554
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
4.13	Кредиторская задолженность	1520	985 042	205	13
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 164	86	-
	Арендные обязательства		10 336	-	-
	Задолженность перед государственными внебюджетными фондами		-	17	-
	Расчеты по оплате труда		-	78	-
	Расчеты по налогам и сборам		-	22	-
	Прочие по договорам долевого строительства		973 542	2	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
4.14	Оценочные обязательства	1540	1 049	82	10
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	986 091	287	23
	<b>БАЛАНС</b>	1700	2 212 397	1 412 466	70 054



Руководитель

(подпись)

Козлов Игорь Михайлович

(расшифровка подписи)

3 февраля 2023 г.

8

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Восточный ЛУЧ"	по ОКПО	03048846		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2543097430		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность					
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
5.2	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	(5 718)	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(5 718)	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(11 216)	(4 529)
5.3	Прочие доходы	2340	18	12
5.3	Прочие расходы	2350	(1 680)	(201)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(18 596)	(4 718)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(18 596)	(4 718)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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	(18 596)	(4 718)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Козлов Игорь Михайлович

(расшифровка подписи)

3 февраля 2023 г.

**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Восточный ЛУЧ" по ОКПО  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС  
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2022
03048846		
2543097430		
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 2020 г.	3100	10	-	-	-	(34 533)	(34 523)
<u>За 2021 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	-	-	-	-	(4 718)	(4 718)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(4 718)	(4 718)
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 2021 г.	3200	10	-	-	-	(39 251)	(39 241)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	2	-	-	-	-	2
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	2	-	-	X	X	2
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(18 596)	(18 596)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(18 596)	(18 596)
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 2022 г.	3300	12	-	-	-	(57 846)	(57 834)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(57 834)	(39 241)	(34 523)



Руководитель

(подпись)

**Козлов Игорь Михайлович**

(расшифровка подписи)

3 февраля 2023 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Восточный ЛУЧ"</b>	ИНН	<b>03048846</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>2543097430</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	<b>в тыс. рублей</b>		<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	7 811	-
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	7 811	-
Платежи - всего	4120	(535 817)	(46 916)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(509 837)	(41 159)
в связи с оплатой труда работников	4122	(19 153)	(1 321)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(6 827)	(4 436)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(528 006)	(46 916)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
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	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
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	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	223 123	619 442
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	223 123	619 440
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	2
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	(4 302)	-
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	(4 302)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	218 821	619 442
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(309 185)	572 526
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	573 439	913
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	264 254	573 439
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Козлов Игорь Михайлович

(расшифровка подписи)

3 февраля 2023 г.



**Отчет о целевом использовании средств  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (год, месяц, число)	2022	12	31
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Восточный ЛУЧ"</b>	по ОКПО	03048846		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2543097430		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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)

Козлов Игорь Михайлович

(расшифровка подписи)

3 февраля 2023 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 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

### 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-

### 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 2022г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Козлов Игорь Михайлович

(расшифровка подписи)

3 февраля 2023 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 2022г.	-	-	58 196	-	-	(2 667)	-	-	-	-	58 196	(2 667)
	5210	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Земельные участки	5201	за 2022г.	-	-	57 964	-	-	(2 658)	-	-	-	-	57 964	(2 658)
	5211	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	5202	за 2022г.	-	-	232	-	-	(9)	-	-	-	-	232	(9)
	5212	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 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 2022г.	-	232	-	(232)	-
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
Сервер для работы ПО StaffCop	5241	за 2022г.	-	232	-	(232)	-
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	1 157 975	621 875	-
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	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Козлов Игорь Михайлович

(расшифровка подписи)

3 февраля 2023 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 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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)

Козлов Игорь Михайлович

(расшифровка подписи)

3 февраля 2023 г.

24

## 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		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе- стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2022г.	79 149	-	79 149	306 230	(6 865)	-	-	X	378 514	-	378 514
	5420	за 2021г.	48 931	-	48 931	30 228	(10)	-	-	X	79 149	-	79 149
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	1 665	(1 136)	-	-	488	529	-	529
	5421	за 2021г.	-	-	-	1	(1)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	79 139	-	79 139	298 840	-	-	-	-	377 979	-	377 979
	5425	за 2021г.	48 927	-	48 927	30 212	-	-	-	-	79 139	-	79 139
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	5 718	(5 718)	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	5407	за 2022г.	10	-	10	7	(11)	-	-	-	6	-	6
	5427	за 2021г.	4	-	4	15	(9)	-	-	-	10	-	10

## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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)

Козлов Игорь Михайлович

(расшифровка подписи)

3 февраля 2023 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		
			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 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	768 778	(9 000)	816 932	-	(62 921)	-	-	-	-	-	-	1 522 789	(9 000)
	5530	за 2021г.	29 203	(9 000)	740 680	-	(1 337)	-	-	-	-	12	-	768 559	(9 000)
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	24 630	-	244 332	-	(13 129)	-	-	-	-	-	-	255 833	-
	5532	за 2021г.	6 810	-	19 130	-	(1 310)	-	-	-	-	-	-	24 630	-
Прочая	5513	за 2022г.	744 148	(9 000)	572 600	-	(49 792)	-	-	-	-	-	-	1 266 956	(9 000)
	5533	за 2021г.	22 393	(9 000)	721 551	-	(27)	-	-	-	-	12	-	744 148	(9 000)
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2022г.	768 778	(9 000)	816 932	-	(62 921)	-	-	-	X	-	-	1 522 789	(9 000)
	5520	за 2021г.	29 203	(9 000)	740 680	-	(1 337)	-	-	-	X	12	-	768 559	(9 000)

29

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 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 2022г.	1 451 420	806 262	-	-	-	973 542	-	-	1 284 140
	5571	за 2021г.	104 554	1 340 970	5 896	-	-	-	-	-	1 451 420
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	589 440	216 543	-	-	-	-	-	-	805 983
	5572	за 2021г.	-	589 440	-	-	-	-	-	-	589 440
займы	5553	за 2022г.	133 688	6 580	-	-	-	-	-	-	140 268
	5573	за 2021г.	103 688	30 000	-	-	-	-	-	-	133 688
прочая	5554	за 2022г.	-	44 978	-	-	-	-	-	-	44 978
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Процент по займам	5555	за 2022г.	5 394	9 564	-	-	-	-	X	X	14 958
	5575	за 2021г.	866	-	4 528	-	-	-	X	X	5 394
Процент по кредиту	5556	за 2022г.	1 368	7 037	-	-	-	-	X	X	8 405
	5576	за 2021г.	-	-	1 368	-	-	-	X	X	1 368
Обязательства по договорам долевого участия	5557	за 2022г.	721 530	521 560	-	-	-	973 542	X	X	269 548
	5577	за 2021г.	-	721 530	-	-	-	-	X	X	721 530
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	205	985 028	2	(193)	-	-	-	-	985 042
	5580	за 2021г.	13	187	4	(11)	-	-	12	-	205
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	86	1 150	2	(74)	-	-	-	-	1 164
	5581	за 2021г.	11	82	4	(11)	-	-	-	-	86
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	39	-	-	(39)	-	-	-	-	-
	5583	за 2021г.	-	27	-	-	-	-	12	-	39
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	80	-	-	(80)	-	-	-	-	-
	5586	за 2021г.	2	78	-	-	-	-	-	-	80
Обязательства по договорам долевого участия	5567	за 2022г.	-	973 542	-	-	-	-	X	X	973 542
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-

Аренда	5568	за 2022г.	-	10 336	-	-	-	-	X	X	10 336
	5588	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2022г.	1 451 625	1 791 290	2	(193)	-	X	-	-	2 269 182
	5570	за 2021г.	104 567	1 341 157	5 900	(11)	-	X	12	-	1 451 625



## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Козлов Игорь Михайлович

(расшифровка подписи)

3 февраля 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	873	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	4 845	-
Итого по элементам	5660	5 718	-
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	5 718	-

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



Руководитель

(подпись)

Козлов Игорь Михайлович

(расшифровка подписи)

3 февраля 2023 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	82	1 485	(499)	(18)	1 049



Руководитель

(подпись)

Козлов Игорь Михайлович

(расшифровка подписи)

3 февраля 2023 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	1 201 589	663 281	-
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	3 904 453	942 131	-
в том числе:	5811	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Козлов Игорь Михайлович

(расшифровка подписи)

3 февраля 2023 г.

## 9. Государственная помощь

Наименование показателя		Код	за 2022г.		за 2021г.	
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 2022г.	5910	-	-	-	-
	за 2021г.	5920	-	-	-	-
в том числе:	за 2022г.	5911	-	-	-	-
	за 2021г.	5921	-	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Козлов Игорь Михайлович

(расшифровка подписи)

3 февраля 2023 г.

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О**  
**ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**ООО «Специализированный застройщик «Восточный**  
**ЛУЧ» за 2022 год**

## 1. Содержание

1. Содержание .....	2
2. Общие сведения .....	3
2.1. Описание Общества.....	3
2.2. Аудитор Общества .....	4
2.3. Информация об органах управления по состоянию на 31 декабря 2022 года.....	5
2.4. Информация о существенных событиях .....	5
3. Учетная политика.....	5
3.1. Основа составления.....	5
3.2. Основные средства и незавершенное строительство .....	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
3.8. Признание доходов.....	8
3.9. Признание расходов .....	8
3.10. Оценочные обязательства .....	8
3.11. Нематериальные активы .....	9
3.12. Формирование отчета о движении денежных средств.....	9
3.14. Изменения учетной политики на 2022 год .....	9
4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса .....	9
4.1. Основные средства (статья 1150 Бухгалтерского баланса) .....	9
4.2. Финансовые вложения (статьи 1170, 1240 Бухгалтерского баланса) .....	10
4.4. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса) .....	10
4.5. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса) .....	10
4.6. Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Бухгалтерского баланса): .....	11
4.8. Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса): .....	11
4.9. Добавочный капитал (статья 1350 Бухгалтерского баланса).....	11
4.10. Резервный капитал (статьи 1360 Бухгалтерского баланса).....	11
4.11. Заемные средства (статьи 1410 и 1510 Бухгалтерского баланса).....	11
4.12. Отложенные налоговые активы и обязательства (статьи 1180 и 1420 Бухгалтерского баланса).....	12
4.13. Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса) .....	12
4.14. Оценочные обязательства (статья 1540 Бухгалтерского баланса) .....	12
5. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах.....	12
5.1. Доходы по обычным видам деятельности (статья 2110 Отчета о финансовых результатах).....	12
5.2. Расходы по обычным видам деятельности.....	12
5.2.1. Состав себестоимости (статья 2220 Отчета о финансовых результатах) .....	12
5.3. Прочие доходы и расходы (статьи 2340 и 2350 Отчета о финансовых результатах).....	13
5.3.1. Состав прочих доходов (статья 2340 Отчета о финансовых результатах) .....	13
5.3.2. Состав прочих расходов (статья 2350 Отчета о финансовых результатах).....	13
6. Пояснения к существенным статьям Отчета о движении денежных средств .....	14
6.1. В состав поступлений Отчета о движении денежных средств вошли следующие расчеты:.....	14
6.2. В состав платежей Отчета о движении денежных средств вошли следующие расчеты:.....	14
Наличие отрицательных денежных потоков обусловлено строительством жилых комплексов в 2022 году. Получение прибыли планируется после сдачи жилого дома в третьем квартале 2023 года.....	14
7. Расчеты со связанными сторонами .....	14
7.1. Перечень связанных сторон.....	14
7.2. Операции со связанными сторонами за отчетный период.....	14
8. Информация о рисках хозяйственной деятельности .....	15
9. Условные обязательства, условные активы, обеспечения .....	17
9.1. Обеспечения обязательств и платежей .....	17
9.2. Существующие и потенциальные иски .....	17
10. Непрерывность деятельности .....	17
11. События после отчетной даты .....	18



## 2. Общие сведения

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

Данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ» за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

### 2.1. Описание Общества

#### Полное фирменное наименование Общества:

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

#### Сокращенное наименование Общества:

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

#### Сведения об изменениях в наименовании Общества:

- Общество с ограниченной ответственностью зарегистрировано: 15.04.2020 г.

#### Сведения о государственной регистрации Общества:

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

#### Идентификационный номер налогоплательщика Общества:

- 2543097430

#### Отраслевая принадлежность Общества:

По Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД):

- 71.12.2 – деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

#### Место нахождения, почтовый адрес Общества и контактные телефоны:

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

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

---

**Органы управления общества:**

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

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

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

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

**Участникам и бенефициарами Общества являются:**

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

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2022 года составила 23 человека (на 31 декабря 2021 года – 16 человек), среднесписочная численность работающих за отчетный период составила – 0 человек.

Основными видами деятельности Общества в соответствии с Уставом являются:

- строительство жилых и нежилых зданий;

Общество не имело в отчетном периоде филиалов и представительств.

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

**2.2. Аудитор Общества**

Аудитором Общества является:

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

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (номер в Государственном реестре СРО аудиторов 06).

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

### **2.3. Информация об органах управления по состоянию на 31 декабря 2022 года**

В состав Ревизионной комиссии входят:

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

### **2.4. Информация о существенных событиях**

Общество заключило договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 700B009U9MF от 26.09.2022 г. и № 700B009UBMF от 26.09.2022 г.

## **3. Учетная политика**

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

### **3.1. Основа составления**

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 года «О бухгалтерском учете» (в действующей редакции) и Положением «По ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ №34н от 29 июля 1998 года (в действующей редакции), а также действующими положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская отчетность Общества за 2022 год была подготовлена в соответствии указанными Законом и положениями.

### **3.2. Основные средства и незавершенное строительство**

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

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

Общество не проводит переоценку основных средств.

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

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

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

### **3.3. Финансовые вложения**

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

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

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

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

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

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

К денежным эквивалентам Общество относит:

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

### **3.4. Материально-производственные запасы**

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.5. Порядок учета расчетов

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

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

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

Обществом принят следующий порядок расчета резерва по сомнительным долгам:

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

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

### 3.6. Капитал и резервы

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

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

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

### 3.7. Кредиты и займы полученные

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

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

### 3.8. Признание доходов

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

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

### 3.9. Признание расходов

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

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

Общество выполняет функции застройщика за счет средств участника долевого строительства, в рамках целевого финансирования в соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве. Общество ведет 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, в связи со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) объектов недвижимости, признаются расходами по целевому назначению. Примерный перечень целевых расходов застройщика определен в статье 18 Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года.

### 3.10. Оценочные обязательства

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

Общество создает резерв по оценочным обязательствам по предстоящим расходам:

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

### 3.11. Нематериальные активы

Нематериальный актив принимается к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной по состоянию на дату принятия его к бухгалтерскому учету. Фактической (первоначальной) стоимостью нематериального актива признается сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности, уплаченная или начисленная организацией при приобретении, создании актива и обеспечении условий для использования актива в запланированных целях.

Стоимость нематериальных активов с определенным сроком полезного использования погашается посредством начисления амортизации в течение срока их полезного использования.

Единицей бухгалтерского учета нематериальных активов является инвентарный объект.

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

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

### 3.12. Формирование отчета о движении денежных средств

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

Свернуто представлены следующие денежные потоки:

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

### 3.14. 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».

Организация применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» и ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете», начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» по каждому договору аренды отражены единовременно на конец 2021 года.

## 4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

### 4.1. Основные средства (статья 1150 Бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31.12.2021 года у Общества не было основных средств.

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

1. Сервер
2. Земельный участок.

По состоянию на 31.12.2022 года Общество имеет в аренде:

1. Офисное помещение по адресу: г. Владивосток, пр-т Красного Знамени, д.59, 9 этаж, каб. 19 площадью 15,0 кв. м.
2. Земельный участок площадью 90719 кв. м., расположенный по адресу: г. Владивосток, ул. Русская, дом 59 для комплексного освоения территории включая строительство многоквартирных жилых домов и объектов инженерной инфраструктуры.
3. Земельный участок площадью 219 049 кв. м., расположенный по адресу: г. Владивосток, в районе «Снеговая Падь» для реализации инвестиционного проекта «Строительство жилого микрорайона».

В бухгалтерском балансе отражено Право пользования активом на сумму

Первоначальная стоимость – 57 964,11 тыс. руб.

Амортизация – 2 657,64 тыс. руб.

Остаточная стоимость – 55 306,47 тыс. руб.

#### 4.2. Финансовые вложения (статьи 1170, 1240 Бухгалтерского баланса)

Финансовых вложений у Общества на 31.12.2022 года нет.

#### 4.4. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса)

Структура долгосрочных запасов по состоянию на отчетные даты представлена следующим образом:

Группа запасов	в тыс.руб.	
	31.12.2021	31.12.2022
Долгосрочные запасы ул. Русская,59 (Варяг) 9 га, р-н Снеговая Падь 21,9 га	79139	377979
Материалы	0	529
Расходы будущих периодов	10	6
<b>Итого:</b>	<b>79149</b>	<b>378514</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.

#### 4.5. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса)

Вид задолженности	Всего задолженность	Резерв по сомнительным долгам	Задолженность,
			за вычетом резерва по сомнительным долгам
<b>На 31.12.2022</b>			
Дебиторская задолженность по расчетам с разными дебиторами и кредиторами	23866	9000	14866
Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	255 833		255 833
Задолженность по объектам строительства	1 243 090		1 243 090
Прочая дебиторская задолженность	0		0
<b>Итого на 31.12.2021:</b>	<b>1 522 789</b>	<b>9000</b>	<b>1 513 789</b>



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

В 2020 году начислен резерв по сомнительным долгам в размере 9000 тыс. руб. по ООО «СК Каньон» в связи с введением процедуры наблюдения на основании Закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)».

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

Информация о денежных эквивалентах приведена ниже:

<b>Вид задолженности</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>
Денежные средства в кассе	0	0
Денежные средства на банковских счетах	573439	264254
Денежные эквиваленты	0	0
<b>Итого:</b>	<b>573439</b>	<b>264254</b>

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

40702810150000037174, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	1 552 366,59
40702810250000037689, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	2 033,00
40702810550000037693, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	8785,56
Аккредитив	262 691 235,92
<b>Итого</b>	<b>264 254 421,07</b>

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

По состоянию на 31 декабря 2022 года уставный капитал составляет 12 тысяч рублей и определяет номинальную стоимость долей участников.

**4.9. Добавочный капитал (статья 1350 Бухгалтерского баланса)**

Величина добавочного капитала Общества на 31 декабря 2022 года составляет 0 рублей.

**4.10. Резервный капитал (статья 1360 Бухгалтерского баланса)**

Создание резервного капитала Общества не предусмотрено Уставом Общества.

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

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

	<b>Долгосрочные</b>		<b>Краткосрочные</b>	
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Заемные средства, всего:</b>	729890	969614	0	
Кредит	589440	805983		
%	1368	8405		
Денежные средства, полученные по договорам займа от физических лиц	133688	140268	0	0
Прочие, начислен %	5394	14958	0	0

## ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ»

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

	Долгосрочные		Краткосрочные	
	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022

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

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

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

Вид задолженности	в тыс.руб.	
	31.12.2021	31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	86	1164
Авансы полученные от покупателей и заказчиков	0	0
Аренда	0	10336
Расчеты с бюджетом	22	0
Прочая кредиторская задолженность	97	973542
<b>Итого:</b>	<b>205</b>	<b>985042</b>

#### 4.14. 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.	
	31.12.2021	31.12.2022
Резерв предстоящую оплату отпусков работникам Общества	82	1049
<b>Итого:</b>	<b>82</b>	<b>1049</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	2022
Доходы заказчика-застройщика	0	0
Прочая выручка	0	0
<b>Итого:</b>	<b>0</b>	<b>0</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:

## ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ»

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Элементы затрат	в тыс. руб.	
	2021	2022
Расходы на содержание заказчика-застройщика	0	0
Себестоимость реализованных квартир, нежилых помещений, парковок	0	0
Себестоимость по подрядным работам комплекс «Д»	0	-
Расходы по деятельности не СПВ	0	0
<b>Итого:</b>	<b>0</b>	<b>0</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	2022
Доходы от продажи и прочего выбытия активов	0	0
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий хозяйственных договоров	0	0
Доходы от продажи основных средств	0	0
Прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году	0	0
Суммы кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности	0	0
Экономия	0	0
Прочие доходы – восстановлен резерв	12	18
<b>Итого:</b>	<b>12</b>	<b>18</b>

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

Наименование показателя	в тыс.руб.	
	2021	2022
Расходы, связанные с продажей и прочим выбытием активов	0	0
Дефицит по долевого строительству	0	0
Расходы на оплату услуг кредитных организаций	197	114
Расходы по начислению оценочных резервов	0	0
Штрафы, пени и неустойки	4	2
Суммы дебиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности и других долгов, нереальных для взыскания	0	0
Убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году	0	0
Прочие расходы	201	1568
<b>Итого:</b>	<b>201</b>	<b>1680</b>

## 6. Пояснения к существенным статьям Отчета о движении денежных средств

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

Наименование показателя	в тыс. руб.	
	2021	2022
Получение ранее перечисленных авансов за товары, работы, услуги, подлежащих возврату		7811
Получение кредита	589440	0
Возврат денежных средств, выданных под отчет		0
Получение займа	30000	223123
Прочие поступления/взнос в уставный капитал	2	0
<b>Итого:</b>	<b>619442</b>	<b>230934</b>

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

Наименование показателя	в тыс. руб.	
	2021	2022
Оплата труда	1321	19153
Перечисление сумм в подотчет		55
Возврат займа		0
Оплата страховых взносов, налогов		0
Оплата поставщикам	41159	509837
Оплата штрафных санкций (штрафы, пени, неустойки)	0	
Оплата услуг банка	3915	404
Прочие платежи от текущих операций (госпошлина, подотчет, услуги банка, возврат ошибочно перечисленных денежных средств)	521	6368
Прочие платежи от финансовых операций ( арендные платежи)		4302
<b>Итого:</b>	<b>46916</b>	<b>540119</b>

Наличие отрицательных денежных потоков по текущей деятельности обусловлено строительством жилых комплексов в 2022 году по договорам долевого участия. Будет достигнут положительный поток при раскрытии счетов эскроу и поступлении денежных средств на расчетный счет Общества после сдачи строящихся домов в эксплуатацию. В 2023 году планируется ввести в эксплуатацию многоквартирный жилой дом.

## 7. Расчеты со связанными сторонами

### 7.1. Перечень связанных сторон:

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

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

1. Операции со связанными сторонами:

№ п/п	Наименование	Наименование услуги	Сумма , тыс. руб.	Сумма начисленных процентов по договорам займа, тыс. руб.
1	Дарьинский В.В.	Договор займа	1 920	3 183,6
2	Дульнев И.А.	Договор займа	2 325	3 189,6
3	Козлов И.М.	Договор займа	2 335	3 190,3
4	ООО «СЗ «Восточный ЛУЧ» ИНН 2537115708	Договор аренды	121,50	
5	ООО «СЗ «Восточный ЛУЧ» ИНН 2537115708	Договор покупки	524,8	
6	ООО «СК «Восточный ЛУЧ» ИНН 2543151197	Договор строительного подряда	233 229,5	

2. Кредиторская задолженность по расчетам по состоянию на 31.12.2022 года со связанными сторонами:

№ п/п	Наименование		Сумма, тыс. руб.
1	Дарьинский В.В.	Договоры займа	51 468,5
2	Козлов И.М.	Договоры займа	51 881,8
3	Дульнев И.А.	Договоры займа	51 875,8
4	ООО «СЗ «Восточный ЛУЧ» ИНН 2537115708	Договор покупки сервера	524,8

2. Дебиторская задолженность по расчетам по состоянию на 31.12.2022 года со связанными сторонами:

№ п/п	Наименование		Сумма, тыс. руб.
1	ООО «СК «Восточный ЛУЧ» ИНН 2543151197	Договор строительного подряда	75 726,8

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. Советом директоров Общества ежегодно утверждается Программа по управлению рисками, осуществляется регулярная актуализация рисков с разработкой и последующим мониторингом планов действий по снижению рисков до приемлемого уровня.

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

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

#### *Кредитный риск*

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

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

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**

Отсутствуют.

### **9.2. Существующие и потенциальные иски**

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

## **10. Непрерывность деятельности**

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

- в 2022 – (57 834) тыс. руб.
- в 2021 - (39241) тыс. руб.,
- в 2020 – (34 523) тыс. руб.,
- в 2019 – (892) тыс. руб.,
- в 2018- (732) тыс. руб.

Причиной того, что стоимость чистых активов Общества по итогам 2022 года сложилась меньше уставного капитала на 57 834 тыс. руб. и имеет отрицательное значение, является, что в отчетном периоде выручки у Общества не было, так как на данном периоде идет строительство объектов: «Комплекс жилых домов «Победа» в районе ул. Русская,59 в г. Владивостоке (1-6 этапы строительства) и «Многоквартирный жилой дом жилого микрорайона «Восточный ЛУЧ» в районе Снеговая Падь г. Владивостока. 1 этап строительства».

На дату подписания отчетности активно ведется строительство многоквартирного жилого дома № 1 жилого микрорайона «Восточный ЛУЧ» в районе Снеговая Падь г. Владивостока. 1 этап строительства объектов; Жилых домов № 1 и № 2 объекта «Комплекс жилых домов «Победа» в районе ул. Русская,59 в г. Владивостоке (1-6 этапы строительства). В настоящее время получено разрешение на строительство домов № 3 объекта «Комплекс жилых домов «Победа» в районе ул. Русская,59 в г.

Владивостоке (1-6 этапы строительства), открыто проектное финансирование 1 и 2 дома объекта «Комплекс жилых домов «Победа» в районе ул. Русская, 59 в г. Владивостоке (1-6 этапы строительства). Строительство домов осуществляется по договорам долевого участия. По окончании строительства и ввода объекта строительства в эксплуатацию, непроданные помещения Общество планирует продать по договорам купли продажи. Многоквартирный жилой дом № 1 жилого микрорайона «Восточный ЛУЧ» в районе Снеговая Падь г. Владивостока. 1 этап строительства объектов планируется сдать в 3 квартале 2023 года.

На увеличение чистых активов Общества 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.

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

Деятельность Общества осуществляется в условиях продолжающегося распространения новой коронавирусной инфекции, а также геополитических событий после 24.02.2022 г., руководство Общества не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество. Однако, в Обществе отсутствует существенная неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно в период, составляющий, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты.

## 11. События после отчетной даты

Событий после отчетной даты нет.

## 12. Информация о прекращаемой деятельности

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

03 февраля 2023 года.

Генеральный директор



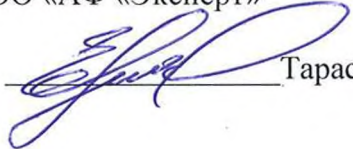
Козлов И.М.



В настоящем аудиторском заключении  
пронумеровано, прошнуровано и опечатано  
печатью

52 (пятьдесят два) листов

Директор ООО «АФ «Эксперт»

  
Тарасова Е.Ю.

