

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

			<b>Коды</b>
Форма по ОКУД			<b>0710001</b>
Дата (число, месяц, год)			<b>31 12 2023</b>
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Дом на Бульваре"</b>	по ОКПО		<b>33385311</b>
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН		<b>2536313337</b>
Вид экономической деятельности <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2		<b>41.20</b>
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС		<b>12300 16</b>
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ		<b>384</b>

Местонахождение (адрес)

**690109, Приморский край, г.о. Владивостокский, г Владивосток, ул Ватутина, д. 4ж, помещ. 1-10**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО "Финансовый и налоговый аудит"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН

**7721524719**

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ОГРН/  
ОГРНИП

**1057746244192**

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
1.1.	Нематериальные активы	1110	83	98	113
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1.	Основные средства	1150	3 646	4 690	5 821
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1.	Финансовые вложения	1170	173 600	173 600	60 000
	в том числе:				
3.1.	Вклад в Уставный капитал др. организаций	11701	60 000	60 000	-
3.1.	Долгосрочные выданные займы	11702	113 600	113 600	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	699	-	-
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	11901	699	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>178 028</b>	<b>178 387</b>	<b>65 934</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.1.	Запасы	1210	1 031 727	287 928	1 152 214
	в том числе:				
4.1.	Материалы	12101	322	-	771
4.1.	Товары	12102	1 274	14 108	-
4.1.	Строительство инвестиционных объектов	12103	934 900	178 590	992 144
4.1.	Приобретение земельного участка под строительство	12104	95 230	95 230	159 300
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	8 751	1 236	15

	в том числе: НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12201	1 296	-	-
	НДС по приобретенным услугам	12202	6 760	-	-
	НДС по строительству инвестиционных объектов, подлежащий к вычету	12203	695	-	-
5.1.	Дебиторская задолженность	1230	322 993	196 434	28 672
	в том числе:				
5.1.	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	274 196	164 035	28 212
5.1.	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	13 531	-	-
5.1.	Расчеты по налогам и сборам	12303	750	611	-
5.1.	Расчеты с подотчетными лицами	12304	-	14	353
5.1.	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12305	34 516	31 773	108
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 376 626	1 398 944	4 504
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	2 463	5 415	4 504
	Аккредитивы	12502	1 374 163	1 393 529	-
	Прочие оборотные активы	1260	45	306	255 159
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	45	306	11
	Выполненные этапы по незавершенному строительству		-	-	255 148
	Итого по разделу II	1200	2 740 143	1 884 849	1 440 565
	<b>БАЛАНС</b>	1600	2 918 170	2 063 237	1 506 499

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	19 625	102 312	220 598
	Итого по разделу III	1300	20 625	103 312	221 598
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3.	Заемные средства	1410	2 547 913	1 755 632	387 033
	в том числе:				
5.3.	Долгосрочные кредиты	14101	2 428 557	1 597 925	163 264
5.3.	Долгосрочные займы	14102	72 222	146 893	198 371
5.3.	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	46 237	6 373	3 976
5.3.	Проценты по долгосрочным займам	14104	898	4 441	21 422
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 547 913	1 755 632	387 033
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3.	Заемные средства	1510	159 717	69 049	832 110
	в том числе:				
5.3.	Краткосрочные кредиты	15101	-	-	741 970
5.3.	Краткосрочные займы	15102	146 893	68 222	89 500
5.3.	Проценты по краткосрочным кредитам	15103	-	-	18
5.3.	Проценты по краткосрочным займам	15104	12 823	827	622
5.3.	Кредиторская задолженность	1520	189 912	134 095	65 220
	в том числе:				
5.3.	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	88 642	22 256	64 487
5.3.	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	69	69	-
5.3.	Расчеты по налогам и сборам	15203	42	83	128
5.3.	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	2	-	117
5.3.	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	24	-	487
5.3.	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15206	100 279	100 279	-
5.3.	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	855	11 408	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7.	Оценочные обязательства	1540	3	1 149	539
7.	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	3	1 149	539
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	349 632	204 292	897 868
	<b>БАЛАНС</b>	1700	2 918 170	2 063 237	1 506 499

Руководитель

Воробьев Евгений Игоревич  
(расшифровка подписи)

6 марта 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Дом на Бульваре"</b>	ИНН	33385311		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	2536313337		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОККОПФ / ОКФС	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	13 801	1 313 210
6.	Себестоимость продаж	2120	(13 311)	(1 022 024)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	490	291 186
6.	Коммерческие расходы	2210	(40 363)	-
6.	Управленческие расходы	2220	(46 739)	(8 235)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(86 612)	282 951
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	14 998	12 687
	Проценты к уплате	2330	(8 453)	(15 272)
	Прочие доходы	2340	3 986	153
	Прочие расходы	2350	(6 606)	(16 987)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23501	558	(5 499)
	Прочие операционные расходы	23502	(174)	-
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23503	-	-
	Прочие внереализационные расходы	23504	(6 048)	(11 090)
	Госпошлина		(943)	(399)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(82 687)	263 532
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(82 687)	263 532

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	(82 687)	263 532
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Воробьев Евгений  
Игоревич

(расшифровка подписи)

6 марта 2024 г.

# Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды		
0710004		
31	12	2023
33385311		
2536313337		
41.20		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный  
Застройщик "Дом на Бульваре"

Организация

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической

деятельности

по

Строительство жилых и нежилых зданий

ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

по ОКОПФ / ОКФС

ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

## 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	1 000	-	-	-	220 598	221 598
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	263 532	263 532
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	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(381 818)	(381 818)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(381 818)	(381 818)

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. За 2023 г.	3200	1 000	-	-	-	102 312	103 312
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	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(82 687)	(82 687)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	(82 687)	(82 687)
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	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	1 000	-	-	-	19 625	20 625

**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	
<b>Капитал - всего</b>					
До корректировок	3400	221 598	263 235	(381 818)	103 015
корректировка в связи с:	3410	-	-	-	-
изменением учетной политики	3420	-	297	-	297
исправлением ошибок	3500	221 598	263 532	(381 818)	103 312
после корректировок					
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
До корректировок	3401	220 598	263 235	(381 818)	102 015
корректировка в связи с:	3411	-	-	-	-
изменением учетной политики	3421	-	297	-	297
исправлением ошибок	3501	220 598	263 532	(381 818)	102 312
после корректировок					
<b>по другим статьям капитала</b>					
До корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:	3412	-	-	-	-
изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	-	-	-	-
после корректировок					



3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	20 625	103 312	221 597



Руководитель Воробьев Евгений Игоревич  
(расшифровка подписи)

6 марта 2024 г.

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

Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный</b>	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика	<b>Застройщик "Дом на Бульваре"</b>			0710005		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>		по ОКПО	31	12	2023
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>		ИНН	33385311		
Единица измерения: в тыс. рублей			по ОКВЭД 2	2536313337		
			по ОКОПФ / ОКФС	41.20		
			по ОКЕИ	12300	16	
				384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	10 234	835 279
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	8 654	824 301
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	1 580	10 978
Платежи - всего	4120	(867 183)	(420 504)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(730 026)	(328 489)
в связи с оплатой труда работников	4122	(9 020)	(32 345)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 488)	(5 891)
налога на прибыль организаций	4124	(303)	(592)
прочие платежи	4129	(126 346)	(53 187)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(856 949)	414 775
<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	-	(113 600)
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	-	(113 600)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(113 600)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	834 631	3 139 041
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	834 631	1 618 024
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	1 519 000
прочие поступления	4319	-	2 017
Платежи - всего	4320	-	(2 045 776)
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	-	(239 485)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(287 291)
прочие платежи	4329	-	(1 519 000)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	834 631	1 093 265
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(22 318)	1 394 440
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	1 398 944	4 504
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	1 376 626	1 398 944
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

**Воробьев Евгений Игоревич**

(расшифровка подписи)

6 марта 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	Изменения за период											
			На начало года		Поступило				Выбыло		Переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	150	(53)	-	-	-	(15)	-	-	150	(68)		
	5110	за 2022г.	150	(38)	-	-	-	(15)	-	-	150	(53)		
в том числе: Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5101	за 2023г.	150	(53)	-	-	-	(15)	-	-	150	(68)		
	5111	за 2022г.	150	(38)	-	-	-	(15)	-	-	150	(53)		

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

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



### 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 Воробьев Евгений Игоревич  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

6 марта 2024 г.



## 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 в том числе:	5240	за 2023г.	-	-	-	-	
	5250	за 2022г.	-	6 246	(6 246)	-	
	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 в том числе:	5260	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего: в том числе:	5261	-	-
	5270	-	-
	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	-	6 246	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	6 212	-	-
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	-	95 230	-
	5288	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись) **Воробьев Евгений Игоревич**  
 (расшифровка подписи)

6 марта 2024 г.

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)	начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	173 600	-	-	-	-	-	-	173 600	-
	5311	за 2022г.	60 000	-	113 600	-	-	-	-	173 600	-
в том числе: Влад в Уставный капитал др. организаций	5302	за 2023г.	60 000	-	-	-	-	-	-	60 000	-
	5312	за 2022г.	60 000	-	-	-	-	-	-	60 000	-
Долгосрочные выданные займы	5303	за 2023г.	113 600	-	-	-	-	-	-	113 600	-
	5313	за 2022г.	-	-	113 600	-	-	-	-	113 600	-
	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5300	за 2023г.	173 600	-	-	-	-	-	-	173 600	-
	5310	за 2022г.	60 000	-	113 600	-	-	-	-	173 600	-

## 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 в том числе:	5320	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего в том числе:	5321 5325	- -	- -	- -
Иное использование финансовых вложений	5326 5329	- -	- -	- -



Руководитель  
Воробьев Евгений  
Игоревич  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

6 марта 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	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2023г.	287 928	-	287 928	760 345	(16 546)	-	X	1 031 727	-	1 031 727	
	5420	за 2022г.	1 152 214	-	1 152 214	391 765	(1 256 050)	-	X	287 928	-	287 928	
в том числе:	5401	за 2023г.	-	-	-	2 259	(1 937)	-	-	322	-	322	
	5421	за 2022г.	771	-	771	2 290	(3 062)	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	14 108	-	14 108	477	(13 311)	-	-	1 274	-	1 274	
	5423	за 2022г.	-	-	-	22 395	(8 287)	-	-	14 108	-	14 108	
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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Строительство инвестиционных объектов	5407	за 2023г.	178 590	-	178 590	757 609	(1 299)	-	-	934 900	-	934 900	
	5427	за 2022г.	992 143	-	992 143	367 080	(1 180 632)	-	-	178 590	-	178 590	
Приобретение земельного участка под строительство	5408	за 2023г.	95 230	-	95 230	-	-	-	-	95 230	-	95 230	
	5428	за 2022г.	159 300	-	159 300	-	(64 070)	-	-	95 230	-	95 230	

**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 в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441	-	-	-
	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
**Воробьев Евгений Игоревич**  
 (расшифровка подписи)

6 марта 2024 г. г. Бурятия  


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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода							
			На начало года		выбыло		перевод из		На конец периода					
			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	финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгов - в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	6 246	-	-	-	(35)	-	-	-	-	-	6 212	-
	5521	за 2022г.	-	-	6 246	-	-	-	-	-	-	-	6 246	-
в том числе:	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2023г.	6 246	-	-	-	(35)	-	-	-	-	-	6 212	-
	5524	за 2022г.	-	-	6 246	-	-	-	-	-	-	-	6 246	-
Прочая	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	190 188	-	173 210	-	(46 617)	-	-	-	-	-	316 781	-
	5530	за 2022г.	28 672	-	1 013 201	-	(851 685)	-	-	-	-	-	190 188	-
в том числе:	5511	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2023г.	164 035	-	155 745	-	(45 585)	-	-	-	-	-	274 196	-
	5532	за 2022г.	28 212	-	240 886	-	(105 063)	-	-	-	-	-	164 035	-
Прочая	5513	за 2023г.	11 996	-	17 300	-	(993)	-	-	-	-	-	28 304	-
	5533	за 2022г.	107	-	757 767	-	(745 678)	-	-	-	-	-	11 996	-
Расчеты по налогам и сборам	5514	за 2023г.	611	-	164	-	(25)	-	-	-	-	-	750	-
	5534	за 2022г.	-	-	611	-	-	-	-	-	-	-	611	-
Расчеты с подотчетными лицами	5515	за 2023г.	14	-	-	-	(14)	-	-	-	-	-	-	-
	5535	за 2022г.	353	-	406	-	(744)	-	-	-	-	-	14	-
Векселя полученные	5516	за 2023г.	13 531	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13 531	-
	5536	за 2022г.	-	-	13 531	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	196 434	-	173 210	-	(46 652)	-	-	-	-	-	322 993	-
	5520	за 2022г.	28 672	-	1 019 447	-	(851 685)	-	-	-	-	-	196 434	-

## 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					перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	остаток на конец периода
				поступление		погашение	выбыло	списание на финансовый результат				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления							
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	1 755 632	975 973	49 920	(160 493)	-	-	-	-	2 547 913	
	5571	за 2022г.	387 033	1 625 816	16 760	(257 217)	-	-	-	-	1 755 632	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2023г.	1 604 298	830 631	41 351	(1 488)	-	-	-	-	2 474 793	
	5572	за 2022г.	167 241	1 604 397	8 341	(167 339)	-	-	-	-	1 604 298	
займы	5553	за 2023г.	146 893	72 222	8 569	(159 005)	-	-	-	-	73 120	
	5573	за 2022г.	219 793	13 000	8 419	(89 877)	-	-	-	-	151 334	
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	203 144	237 296	12 873	(103 684)	-	-	-	-	349 629	
	5580	за 2022г.	897 330	429 429	205	(1 123 820)	-	-	-	-	203 144	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	22 256	85 531	-	(19 145)	-	-	-	-	88 642	
	5581	за 2022г.	64 487	36 029	-	(78 260)	-	-	-	-	22 256	
авансы полученные	5562	за 2023г.	69	69	-	-	-	-	-	-	69	
	5582	за 2022г.	83	5	-	(44)	-	-	-	-	69	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	246	105	-	(268)	-	-	-	-	44	
	5583	за 2022г.	741 988	-	-	(741 988)	-	-	-	-	83	
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2023г.	69 049	150 893	12 873	(73 098)	-	-	-	-	159 717	
	5585	за 2022г.	90 122	205	205	(21 278)	-	-	-	-	69 049	
прочая	5566	за 2023г.	11 408	843	-	(11 396)	-	-	-	-	855	
	5586	за 2022г.	-	11 408	-	-	-	-	-	-	11 408	
расчеты с персоналом	5567	за 2023г.	-	24	-	-	-	-	X	X	24	
	5587	за 2022г.	487	-	-	(487)	-	-	X	X	-	
расчеты с учредителями	5568	за 2023г.	100 279	-	-	-	-	-	X	X	100 279	
	5588	за 2022г.	-	381 818	-	(281 539)	-	-	X	X	100 279	
Итого	5550	за 2023г.	1 958 776	1 213 269	62 793	(264 177)	-	-	X	X	2 897 542	
	5570	за 2022г.	1 284 363	2 055 245	16 965	(1 381 037)	-	-	X	X	1 958 776	

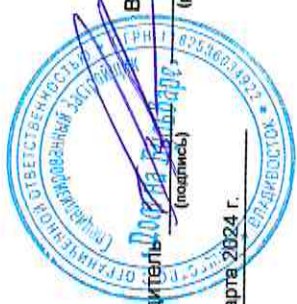
## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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	-	-	-

Руководитель Игорев И.И.  
(подпись)

Воробьев Евгений Игоревич  
(расшифровка подписи)

6 марта 2024 г.





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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	1 937	-
Расходы на оплату труда	5620	4 363	-
Отчисления на социальные нужды	5630	402	-
Амортизация	5640	1 093	1 151
Прочие затраты	5650	79 308	7 084
Итого по элементам	5660	87 103	8 235
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	13 311	1 022 024
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	100 413	1 030 259

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



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
**Воробьев Евгений Игоревич**  
 (расшифровка подписи)

6 марта 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	1 149	426	(1 572)	-	3
в том числе:						
Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	5701	1 149	426	(1 572)	-	3



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 Воробьев Евгений Игоревич  
 (расшифровка подписи)

6 марта 2024 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	1 277 766	175 012	1 543 131
в том числе:				
Средства дольщиков на счетах эскроу (обязательства полученные)	5801	1 243 879	175 012	1 543 131
Гарантийные удержания у подрядчиков(обеспечения обязательств и платежей полученные)	5802	33 887	-	-
Выданные - всего	5810	5 371 626	4 277 985	4 957 538
в том числе:				
Обеспечения обязательств и платежей выданные по ДДУ	5811	1 305 228	212 276	1 560 766
Обеспечения обязательств и платежей выданные (залог)	5812	4 066 398	4 066 398	3 396 772



Руководитель Воробьев Евгений Игоревич  
 (подпись) (расшифровка подписи)

6 марта 2024 г.

**9. Государственная помощь**

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		Получено бюджетных средств - всего	в том числе:	Получено за год	На конец года
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.	за 2022г.		
		5910	-	-	-
		5920	-	-	-
		5911	-	-	-
в том числе:		5921	-	-	-
		за 2023г.	за 2022г.		
		5911	-	-	-
		5921	-	-	-



Руководитель Воробьев Евгений Игоревич  
 (подпись) (расшифровка подписи)

6 марта 2024 г.

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год**  
**Общества с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик**  
**«Дом на Бульваре»**

Данные текстовые пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Дом на Бульваре» (далее - «Организация») за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность Организации составлена с соблюдением принципа непрерывности деятельности, исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять ее в обозримом будущем.

Все суммы представлены в тыс. рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

**1. Общие сведения об организации**

**1.1. Реквизиты организации.**

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Дом на Бульваре"
Сокращенное наименование организации	ООО СЗ " Дом на Бульваре "
ИНН / КПП	2536313337 / 253601001
Сведения о регистрации	08.10.2018
	ОГРН 1182536034922
Юридический и почтовый адрес	690109, Приморский край, г Владивосток, ул Ватутина, д. 4ж, помещ. 1-10
Уставный капитал	1000 тыс. руб.
Виды деятельности	Основным направлением деятельности Общества является деятельность в качестве застройщика в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с привлечением денежных средств дольщиков на счета эскроу.
Основной вид деятельности по ОКВЭД	41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
Среднесписочная численность, человек	2023 год – 2 чел.; 2022 – 8 чел.

Организация зарегистрирована в качестве резидента свободного порта Владивосток, за регистрационным номером 25000001107 от 29.01.2019г., в соответствии с соглашением об осуществлении деятельности на территории свободного порта Владивосток от 24 января 2019 г. №СПВ-1107/19, заключенным с «Корпорация развития Дальнего Востока».

Организация не имеет филиалов и обособленных подразделений.

Организация относится к субъектам малого предпринимательства.

Организация подлежит обязательному аудиту на основании п. 5 ст. 3 ФЗ от 30.12.2004 № 21-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## 1.2. Уставный капитал Общества на 31.12.2023 г. равен 1 000 000 рублей.

№	Участники Общества	Размер доли (%)	Номинальная стоимость доли (руб.)
1	Коробов Дмитрий Валерьевич	90%	900 000 руб.
2	Румянцев Николай Николаевич	10%	100 000 руб.
	ВСЕГО:	100 %	1 000 000руб.

Доли оплачены в полном объеме.

## 1.3. Информация о бенефициарных владельцах.

Бенефициарные владельцы Общества – физические лица, которые владеют (имеют преобладающее участие более 25 процентов в капитале) и контролируют его действия:

Ф.И.О.	Гражданство	Доля в УК	Информация об оплате доли	Информация об обременениях
Коробов Дмитрий Валерьевич	РФ	90%	Оплачено 100%	Отсутствует

В отчётном году Общество не осуществляло операции с бенефициарными владельцами по выплате дивидендов.

С 07.04.2023г доля в Уставном капитале находится в залоге у ПАО «Сбербанк».

## 1.4. Управление обществом.

Высшим органом управления Обществом является общее собрание участников, в лице учредителей Коробова Дмитрия Валерьевича (90% доли) и Румянцев Николай Николаевич (10% доли).

Единоличным исполнительным органом Общества с 28.10.2020 г. являлся Генеральный директор:

Байкин Александр Геннадьевич (Приказ № 1-ГД-2020 от 28.10.2020 года) - с 28.10.2020 по 01.03.2023 г.;

Воробьев Евгений Игоревич (Приказ № 1-ГД-2023 от 01.03.2023 года) - с 01.03.2023 г. по настоящее время.

## 2. Информация об учетной политике

### 2.1. Основа составления.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998 N 34н, а также действующими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», Концептуальными основами представления финансовой отчетности в

Российской Федерации, а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 06.10.2008 N 106н. Настоящая бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из принципа непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и исполнение обязательств происходит в обычном установленном порядке. Настоящая финансовая отчетность не содержит корректировок, которые были бы необходимы в том случае, если бы Общество не могло продолжать свою деятельность в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2023 год была подготовлена в соответствии с тем же Законом и положениями, на основе учетной политики, утвержденной приказом Организации от 30.12.2022 г. Изменения в учетную политику Организации в течение 2023 года не вносились.

## **2.2. Использование оценок.**

Активы и обязательства оценены в бухгалтерской (финансовой) отчетности по фактическим затратам, за исключением:

- основных средств и материальных активов, которые показаны за минусом накопленной амортизации;
- активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости (обесценение);
- оценочных обязательств.

## **2.3. Валюта отчетности.**

В качестве валюты отчетности Общество использует российский рубль. При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранной валюте, применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте. Денежные средства на счетах в банках и кассе, а также монетарные финансовые инструменты (дебиторская и кредиторская задолженность, финансовые вложения, задолженность по кредитам и займам), выраженные в иностранных валютах отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших на дату составления отчетности.

В 2023 год валютных операций не осуществлялось.

## **2.4. Порядок учета основных средств.**

Организация применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Основание: пункт 2 приказа Минфина от 17.09.2020 №204н.

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеющие стоимость не выше 100 000,00 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Контроль наличия и движения таких активов обеспечивается в бухгалтерском регистре по форме, утвержденной в приложении №1. Основание: пункт 5 ФСБУ 5/2019

- Организация классифицирует основные средства по следующим видам и группам:
- здания или недвижимость, которая используется в производственной деятельности;
  - инвестиционная недвижимость;
  - сооружения;
  - машины и оборудование;
  - транспортные средства;
  - производственный и хозяйственный инвентарь;

- земельные участки;
- офисное оборудование;
- другие виды основных средств.

Основание: п.п. 11 ФСБУ 6/2020

Все объекты основных средств по группам: здания или недвижимость, которая используется в производственной деятельности, сооружения, машины и оборудование, транспортные средства, производственный и хозяйственный инвентарь оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Основание: п.п. 13, 14 ФСБУ 5/2019.

Организация учитывает инвестиционную недвижимость по первоначальной стоимости. Основание: п.п. 21 ФСБУ 6/2020.

По группам основных средств амортизация начисляется линейным способом:

- здания или недвижимость, которая используется в производственной деятельности;
- инвестиционная недвижимость
- сооружения;
- машины и оборудование;
- транспортные средства;
- производственный и хозяйственный инвентарь;
- другие виды основных средств.

Основание: п.п. 35 ФСБУ 6/2020

По группам основных средств:

- офисное оборудование;

Организация проверяет элементы амортизации объекта основных средств на соответствие условиям его использования в следующих случаях:

- по состоянию на 31 декабря отчетного года;
- в случаях устаревания объекта, которое более чем на 10 процентов сокращает первоначальный срок его полезного использования;
- при обстоятельствах, которые увеличивают или уменьшают его ликвидационную стоимость более чем на 10 процентов. Основание: п.п. 37 ФСБУ 6/2020.

## **2.5. Порядок учета нематериальных активов.**

Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском учете и отчетности по фактическим затратам на приобретение, изготовление и затратам по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях, за минусом начисленной амортизации.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным методом в течение срока их полезного использования.

Определение срока полезного использования производится исходя из:

- срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;
- ожидаемого срока использования актива, в течение которого организация предполагает получать экономические выгоды.

Определение срока полезного использования, а также пересмотр действующих сроков полезного использования НМА осуществляется комиссией на основании приказа генерального директора.

Амортизация нематериальных активов начисляется ежемесячно линейным способом исходя из норм, исчисленных на основе срока их полезного использования.

Объекты нематериальных активов не подлежат переоценке.

Программные продукты, на которые отсутствуют исключительные права, используемые в деятельности Организации, учитываются за балансом счета МЦ.05.

## **2.6. Учет вложений во внеоборотные активы.**

На счете 08 ведется учет затрат, связанных с приобретением или строительством основных средств, нематериальных активов (НМА) (на отдельных субсчетах).



Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств.

К капитальным вложениям относят фактические затраты на приобретение ОС, их приведение в состояние и местоположение, необходимые для использования (п. 9 ФСБУ 26/2020).

В частности, в капитальные вложения включают:

- суммы, уплачиваемые продавцу при приобретении объекта;
- затраты на доставку основных средств к месту использования;
- затраты на монтаж, установку основных средств;
- проценты по займам, если основное средство относится к инвестиционным активам;
- суммы оценочных обязательств на демонтаж, утилизацию основных средств и восстановление окружающей среды;
- затраты на пусконаладочные работы за вычетом расчетной стоимости произведенной продукции.

Списание расходов на приобретение основных средств, не требующих монтажа, доработки, достройки и т.п., производится в том же периоде, в котором они отражены по дебету счета 08, при условии завершения капитальных вложений.

Особенности учета, связанные с созданием объекта строительства, учитываемые на счете 08 описаны также в других разделах настоящей учетной политики.

## 2.7. Учет аренды.

Организация применяет ФСБУ 25/2018 с 01 января 2022 года.

Организация признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде.

Способы амортизации прав пользования арендой (ППА): линейный.

Организация не признает предмет аренды в качестве ППА и обязательство по аренде в любом из следующих случаев (п. 11 ФСБУ 25/2018):

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает **300 000 руб.**, и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Для этого должны быть выполнены условия (п. 12 ФСБУ 25/2018):

- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

При применении п. 11 ФСБУ 25/2018 арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды – **ежемесячно**.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей. При этом величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты, и процентной ставки, определенной в соответствии с п. 15 ФСБУ 25/2018. Для расчета величины обязательств по аренде проценты начисляются **ежемесячно**.

Срок полезного использования права пользования активом не должен превышать срок аренды (с учетом возможности сторон изменять указанные в договоре сроки и условия и намерения реализации таких возможностей), если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды. В случае перехода к арендатору права собственности на предмет аренды по окончании срока договора аренды, срок полезного использования права пользования активом определяется в соответствии со сроком полезного использования базового актива.

## 2.8. Финансовые вложения.

К бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений принимаются активы при наличии условий, установленных п. 2 ПБУ 19/02:

- ✓ наличие надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у организации на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающее из этого права;
- ✓ переход к организации финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);
- ✓ способность приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств организации, увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

Банковские депозиты учитываются на счете 55 «Специальные счета в банках». С точки зрения бухгалтерской отчетности банковские депозиты сроком погашения не более 3 (трех) месяцев после отчетной даты признаются денежными эквивалентами и отражаются в бухгалтерской отчетности вместе с денежными средствами. Банковские депозиты со сроком погашения более 3 (трех) месяцев после отчетной даты с точки зрения бухгалтерской отчетности квалифицируются в качестве финансовых вложений».

Если источником денежных средств, внесенных в качестве депозита, или выданных в виде процентного займа, являются кредитные (заемные) средства, проценты, подлежащие получению от банка по депозиту (от заемщика по выданному займу), отражаются как уменьшение собственных расходов Организации (если ранее проценты по полученным кредитам (займам) были отнесены на собственные расходы, а не на прочие расходы).

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).

Фактическими затратами на приобретение активов в качестве финансовых вложений являются:

- ✓ суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;
- ✓ суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов.
- ✓ вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений;
- ✓ иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений являются:

- ✓ в части выданных займов – договор займа;
- ✓ в части долей в уставном капитале других организаций – дочернее общество;
- ✓ в части акций других организаций – совокупность акций каждой организации (без учета каждой акции);
- ✓ в части приобретенных прав требований – приобретенное право требования;
- ✓ в части векселей и других ценных бумаг – ценная бумага.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражены в составе прочих доходов и расходов. Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

## 2.9. Запасы.

Для целей бухгалтерского учёта **Запасами** считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

**Запасами** являются:

- ✓ сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- ✓ инструменты, инвентарь, спецодежда, спецоснастка, тара и другие аналогичные объекты, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;
- ✓ готовая продукция, предназначенная для продажи;
- ✓ товары для перепродажи;
- ✓ готовая продукция, товары, переданные покупателям до момента признания выручки от их продажи;
- ✓ незавершенное производство, включая затраты на выполнение работ, оказание услуг до момента признания выручки;
- ✓ полуфабрикаты собственного производства, если ведется их обособленный учет;
- ✓ объекты недвижимого имущества для продажи (перепродажи);
- ✓ объекты интеллектуальной собственности для продажи (перепродажи).

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

К фактическим затратам на приобретение запасов относятся:

- ✓ суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- ✓ таможенные пошлины;
- ✓ затраты на заготовку и доставку запасов до места их использования, включая расходы на страхование (транспортно-заготовительные расходы (ТЗР));
- ✓ затраты по доведению запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию;

Если ТЗР связаны с приобретением нескольких наименований запасов, их распределение производится пропорционально стоимости запасов (по цене поставщика) в общей поставке, доставляемой транспортом.

В случаях невозможности отнесения затрат по транспортировке к тем или иным запасам, либо в случае несвоевременного получения документов на транспортировку и т.п. данные расходы (после оприходования запасов) учитываются на отдельном субсчете к счету 10 «ТЗР» и подлежат списанию пропорционально учетной стоимости списанных запасов. При определении доли ТЗР к учетной стоимости запасов учитываются те группы запасов, в отношении которых возможно возникновение таких ТЗР.

Учет запасов ведется по каждому наименованию в количественном и суммовом выражении. Приобретение материалов отражается в бухгалтерском учете без использования счетов 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей".

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер (наименование), по счету 10.03 - виды топлива и смазочных материалов.

Единицей бухгалтерского учета готовой продукции является каждое помещение, часть помещения (доля в праве собственности на недвижимость), которые могут являться предметом сделки. Объекты недвижимости, завершённые строительством, переводятся со счета 08.03 на счет 43 «Готовая продукция» на дату государственной регистрации права собственности на объекты. Аналитический учет на счете 43 «Готовая продукция» ведется по фактической себестоимости строительства. Фактическая себестоимость каждого помещения определяется как произведение общих затрат на строительство МКД на процент площади учитываемого помещения в общей полезной площади МКД (согласно разделу II Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию).

Оценка списания запасов производится по методу ФИФО, за исключением готовой продукции, учитываемой на счете 43.

Горюче-смазочные материалы списываются в фактически израсходованном размере на основании путевых листов, рапортов о работе строительной машины (механизма), составленных по формам, утвержденным руководителем.

Фактическая себестоимость определяется следующим способом:

- ✓ расходы на строительство объекта недвижимости, которые являются общими и которые невозможно отнести к определенному помещению, распределяются между помещениями путем деления всех расходов на строительство на квадратные метры всех помещений, подлежащих использованию, продаже и т.п. (без учета площади помещений общего пользования - коридоры, технические помещения и т.п.);
- ✓ расходы на индивидуальную отделку, перепланировку и т.п., которые возможно отнести к конкретному помещению и определить на основании первичных документов, включаются в себестоимость конкретных помещений прямым путем.

При продаже (отпуске) готовой продукции их стоимость (в разрезе той либо иной группы) списывается по себестоимости каждой единицы.

**Объекты недвижимого имущества**, созданные (находящиеся в процессе создания) в ходе обычной и единственной деятельности Общества в рамках обычного операционного цикла Общества, которым признается срок возведения объекта жилищного строительства, признаются запасами в соответствии с *пт. ж п. 3 ФСБУ 5/2019*.

Фактическая себестоимость запасов, включая создаваемые объекты жилищного строительства, согласно п. 11 ФСБУ 5/2019 формируется за счет следующих расходов:

- ✓ уплаченные и (или) подлежащие уплате организацией поставщику (продавцу, подрядчику) при приобретении (создании) запасов суммы;
- ✓ затраты на заготовку и доставку запасов до места их потребления (продажи, использования);
- ✓ затраты по доведению запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях. Данные затраты включают затраты организации по доработке, сортировке, фасовке и улучшению технических характеристик запасов;
- ✓ величина возникшего в связи с приобретением (созданием) запасов оценочного обязательства по демонтажу, утилизации запасов и восстановлению окружающей среды;
- ✓ связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива (*подп. д п.11 ФСБУ 5/2019*);
- ✓ иные затраты, связанные с приобретением (созданием) запасов.

## **2.10. Дебиторская и кредиторская задолженность.**

Дебиторская и кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

В Бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность включает авансы выданные и полученный соответственно, которые представлены в суммах, включающих НДС.

В составе дебиторской задолженности отражаются бездоходные финансовые вложения.

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

Указанная задолженность учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

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

На дату государственной регистрации договора участия в долевом строительстве на общую сумму договора формируется дебиторская задолженность дольщика (инвестора) и кредиторская задолженность застройщика перед инвестором (дольщиком) по строительству и передаче помещений. Данная задолженность отражается в составе долгосрочной до момента, когда период до передачи помещений не составит срок менее 12 месяцев.

### **2.11. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств**

По строке «Денежные средства» отражаются средства Общества на счетах в банках и кредитных организациях, в кассах, депозитные вклады и иные денежные эквиваленты со сроком размещения не более 91 дня.

Для целей составления Отчета о движении денежных средств денежные потоки классифицируются на основании критериев, установленных пунктами 9-11 ПБУ 23/2011.

Денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы, отражаются как денежные потоки от текущих операций.

Денежные потоки представленные, в Отчете о движении денежных средств, не включают НДС.

### **2.12. Уставный и добавочный капитал.**

Уставный капитал Общества составляет 1 000 тыс.руб., сформирован и оплачен денежными средствами.

Добавочный капитал учитывается на счете 83. Добавочный капитала по состоянию на 31.12.2023 г. отсутствует.

### **2.13. Кредиты и займы полученные.**

Учет полученных кредитов и займов осуществляется Обществом в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Обязательства по кредитам и займам в бухгалтерской отчетности включают суммы фактически полученных на отчетную дату денежных средств, а также суммы начисленных процентов по договорам кредитов и займов.

Задолженность по кредитам и займам отражается в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

Общество осуществляет перевод краткосрочной задолженности в долгосрочную в случаях, если по условиям договора сроки платежа пересматриваются в сторону увеличения и становятся свыше 365 дней.

Общество осуществляет перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную, когда до погашения этой задолженности остается 365 дней и менее.

Суммы процентов, причитающихся к уплате по долговым обязательствам, полученным с целью финансирования объекта строительства, начисляются равномерно, независимо от условий предоставления займа (кредита) и признаются в составе расходов на строительство объекта.

Дополнительные расходы, производимые в связи с получением займов и кредитов в целях финансирования объекта строительства, признаются в составе расходов на его строительство, иные расходы отражаются в составе прочих расходов по мере возникновения.

В целях отнесения процентов по кредитам и займам на стоимость приобретенных активов под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к пред-

полагаемому использованию требует длительного (свыше 12 месяцев) времени на приобретение, сооружение и изготовление.

#### **2.14. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы.**

Общество признает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Общество создает оценочное обязательство по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков.

Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков на конец отчетного года определена исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату, средней заработной платы работника, с учетом страховых взносов.

#### **2.15. Признание доходов.**

Учет доходов по кредиту счета 90.01 ведется по видам деятельности в соответствии со справочником видов деятельности, при этом обособленно выделяются доходы от реализации покупных объектов недвижимости; от реализации объектов, являющихся готовой продукцией; доходы (экономия) по договорам участия в долевом строительстве; доходы (экономия) по инвестиционным договорам.

Остальные доходы признаются прочими и учитываются на счете 91.01 «Прочие доходы».

При заключении Организацией договоров купли-продажи недвижимого имущества (помещения, квартиры, дома, доли), числящегося в остатках счета 43 «Готовая продукция», при наличии права собственности на реализуемое имущество, выручка от продажи признается на дату государственной регистрации права собственности на покупателя (в силу п.п. «г» п.12 ПБУ 9/99). Учетная стоимость объектов недвижимости, переданных покупателям до регистрации права собственности, учитывается на счете 45 «Товары отгруженные».

Доходы от сдачи имущества в аренду (субаренду) учитываются в составе прочих.

#### **2.16. Признание расходов.**

Расходы Общества, связанные с получением доходов, учитываются в соответствии с требованиями ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н.

В отчете о финансовых результатах Общество признает расходы с учетом связи между произведенными расходами и поступлениями (соответствие доходов и расходов). Таким образом, до наступления периода, в котором выполняются критерии признания доходов, расходы учитываются Обществом в составе активов, так как представляют собою себестоимость услуги, которая не оказана потребителю.

Управленческие расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», списываются в конце каждого месяца в дебет счета 90 «Продажи», субсчет 90.08.1 «Управленческие расходы».

При осуществлении строительства с привлечением средств дольщиков (по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ)) к счету 08 дополнительно открываются субсчета для учета расходов, соответствующие требованиям п.1 ст.18 Федерального закона № 214-ФЗ (целевому назначению средств дольщиков), включая проценты по кредитам и займам, привлеченным для финансирования строительства.

На счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» учет ведется в отношении расходов, связанных непосредственно со строительством объекта, так и отражается стоимость услуг За-

стройщика, поскольку в соответствии с проектно-сметной документацией они формируют окончательную стоимость объекта.

Стоимость приобретенных земельных участков учитывается в составе основных средств, независимо от их назначения. В случае, если земельные участки стали использоваться для создания объектов жилищного строительства, их стоимость включается в затраты на строительство объектов на момент получения Разрешения на строительство на субсчете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом».

В Бухгалтерском балансе стоимость незавершенного строительства, включая НДС и стоимость земельного участка (участков), отражается по строке 1210 «Запасы».

К прочим расходам Организации относятся:

Проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов) не целевого назначения
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров
Штрафы и пени перед бюджетом и внебюджетными фондами (отражаются на дату принятия решения о привлечении к ответственности в корреспонденции со счетами 68, 69)
Возмещение причиненных организацией убытков
Убытки прошлых лет, признанные в отчетном году
Суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания
Курсовые разницы
Сумма уценки активов
Перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий
Компенсация ресурсоснабжения
Расходы на услуги банков
Госпошлина
Прочие расходы.

Прочие расходы учитываются на счете 91.02.

## 2.17. Расчеты по налогу на добавленную стоимость

В целях налогообложения моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость (далее - НДС) является наиболее ранняя из следующих дат:

1) день отгрузки (передачи) товара (выполненных работ, оказанных услуг), имущественных прав;

2) день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

На день отгрузки товаров (выполнения работ, оказания услуг) или на день передачи имущественных прав в счет поступившей ранее оплаты, частичной оплаты также возникает момент определения налоговой базы.

## 2.18. Расчеты по налогу на прибыль

Разница между бухгалтерской прибылью (убытком) и налогооблагаемой прибылью (убытком) отчетного периода, образовавшаяся в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, учитывается в соответствии с ПБУ 18/02, утвержденным приказом Минфина РФ № 114-н 19.11.2002г.

Информация о постоянных и временных разницах формируется на основании первичных бухгалтерских документов, в виде бухгалтерских справок и расчетных таблиц в соответствии с ПБУ 18/02.

Текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый в соответствии с законодательством о налогах и сборах, то есть по правилам, установленным в главе 25 НК РФ (п. 21 ПБУ 18/02). Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженно-го в налоговой декларации по налогу на прибыль.

## 2.19. Уровень существенности показателей отчетности и ошибок.

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 5% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 5% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения. (абз. 2 п. 11 ПБУ 4/99, п. 3 Приказа Минфина России от 02.07.2010 N 66н, Письмо Минфина России от 24.01.2011 N 07-02-18/01 (разд. "Существенность информации, раскрываемой в бухгалтерской отчетности"))

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 5%. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения. (п. 3 ПБУ 22/2010)

## 3. Основные показатели деятельности ООО СЗ «Дом на Бульваре»

3.1. В 2019 году начато строительство жилого дома по ул. Зеленый бульвар д.1 территории города Владивостока, состоящего из 25-этажного жилого дома. В 2022г. закончено строительство жилого дома.

В 2022 году начато строительство жилого многоквартирного комплекса на земельном участке с кадастровым номером 25:28:010043:2911 площадью 18 249 кв.м по адресу: г. Владивосток, ул. Зеленый бульвар, д. поз.2., с видом разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), для использования в целях: реализации инвестиционного проекта «Строительство многоэтажных жилых домов в г. Владивостоке».

Строительство ведется подрядным способом.

Затраты, связанные со строительством жилого комплекса, составили:

- на 31.12.2023 г. - 1 030 130 тыс. руб.,

- на 31.12.2022 г. – 273 820 тыс. руб.

Начисление выручки происходит по каждому объекту строительства.

Фактический окончательный доход от реализации объекта строительства определяется в момент подписания передаточных актов с участниками долевого строительства.



Порядок признания управленческих расходов: подлежат признанию в бухгалтерском учете независимо от намерения получить выручку, прочие или иные доходы и от формы осуществления расхода (денежной, натуральной и иной); признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления.

### 3.2. Раскрытие информации по доходам и расходам Общества.

Начисленная выручка за 2023 год составила 13 801 т.р., в том числе :

- выручка от продажи построенного дома по ул. Зеленый бульвар д.1 - 7 616 т.р.;
- прочая выручка от продажи товара – 6 185 т.р.

Начисленная выручка за 2022 год составила 1 313 210 т.р., в том числе :

- выручка от продажи построенного дома по ул. Зеленый бульвар д.1 - 1 313 210 т.р..

В 2023 году выручки по ул. Зеленый бульвар д. поз.2. нет, так как объект(жилой дом) в стадии строительства.

Выручки по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами – не имеется.

В 2023 году при себестоимости 13 311 т.р. получена валовая прибыль в сумме 490 т.р., но при коммерческих расходах в размере 40 363 т.р. и управленческих/общехозяйственных расходах в размере 46 739 т.р. получена отрицательная прибыль – 86 612 т.р..

В 2022 году при себестоимости 1 022 024 т.р. получена валовая прибыль в сумме 291 186 т.р., а так же управленческих расходах в размере 8 235 т.р. получена положительная прибыль – 282 951 т.р..

Управленческие и коммерческие расходы представлены следующими статьями затрат:

Наименование показателя	за 2023г.	за 2022г.
<b>Управленческие:</b>	<b>46 739</b>	<b>8 235</b>
Материальные затраты	1 937	-
Расходы на оплату труда	4 363	-
Отчисления на социальные нужды	402	-
Амортизация	1093	1 151
Прочие затраты	38 944	7 084
<b>Коммерческие:</b>	<b>40 363</b>	<b>-</b>
Рекламные, маркетинговые затраты	32 536	-
Вознаграждение посредников	7 827	-
<b>Итого управленческих и коммерческих расходов</b>	<b>87 103</b>	<b>8 235</b>

В 2023 году проценты к получению в сумме 14 998 т.р.:

- в виде дисконта по долгосрочной аренде нежилого помещения составили 344 т.р.
- по выданным займам составили 14 654 т.р.;

В 2022 году проценты к получению в сумме 12 687 т.р.:

- по выданным займам составили 10 393 т.р.;
- по размещенным в баках депозитах составили 2 017 т.р.;
- по % дисконт по аренде.

В 2023 году проценты к уплате по полученным займам в сумме -8 453 т.р.(проценты к уплате по кредитам учитываются в себестоимости строящегося объекта).

В 2022 году проценты к уплате в сумме составили -15 272 т.р. , в т.ч. по полученным займам в сумме -13 337 т.р. и по полученным кредитам, которые не погашены были в январе, феврале 2022 года после ввода в эксплуатацию объекта в сумме -1 935 т.р..

В 2023 году прочие доходы в сумме 3 986 т.р.:

- компенсации ресурсоснабжения составили 3 737 т.р.,
- оценочные обязательства по оплате труда составили 249 т.р.

В 2022 году прочие доходы в сумме 153 т.р. :

- сдачи имущества в аренду, субаренду 8 т.р.;
- оценочные обязательства по оплате труда 35 т.р.;
- корректировка СМР по согласованию сторон 49 т.р.;
- корректировка расчетов с ИФНС 61 т.р..

В 2023 году прочие расходы (расходы на услуги банков, госпошлина, имиджевая реклама, прочие строительные расходы и др.) составили -6 606 т.р.:

- операционные расходы -174 т.р.;
- внереализационные расходы -6 048 т.р.;
- расходы по госпошлине -943 т.р.;
- расходы на услуги банков +558 т.р. (положительное значение за счет откорректированного отнесения % по свободным лимитам кредита)

В 2022 году прочие расходы (расходы на услуги банков, госпошлина, имиджевая реклама, пени, прочие строительные расходы по построенному объекту и др.) составили 16 987 т.р..

Прочие доходы, не зачисленные на счета прибылей и убытков – не имеются.

В 2023 году по итогам года получен убыток в размере 82 687 т.р., так как строительство дома поз. 2 долгосрочное.

В 2022 году по итогам года получена прибыль в размере 263 532 т.р., так как построен дом поз. 1 и большая часть объектов передана дольщикам.

#### **4. Расшифровка статей бухгалтерской отчетности.**

##### **4.1. Нематериальные активы.**

В соответствии с п. 28 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов» амортизация по нематериальным активам с определенным сроком полезного использования осуществляется линейным способом. По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется (п. 23 ПБУ 14/2007).

На 31.12.2023 год Общество имеет Сайт «Зеленый Бульвар» по остаточной стоимости 83 т.р., который создавало подрядным способом в 2019 году и ввело его в эксплуатацию 21.06.2019 со сроком полезного использования 120 месяцев (10 лет).

Движение нематериальных активов в течение отчетного периода представлено в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме, Таблица 1.1.

##### **4.2. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности.**

Основные средства Общества состоят в двух группах:

###### **1. Сооружения:**

- Подъездная дорога (Зеленый Бульвар д.2) кад. номер:25:28:010043:700;
- Система электроснабжения (Зеленый Бульвар д.1);

###### **2. Другие виды основных средств:**

- Офис продаж (ДНБ).

В соответствии с п. 8,9 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» сроки полезного использования основных средств (в месяцах), использованные для начисления амортизации, приведены ниже:

Группы основных средств	Сроки полезного использования , мес.
Здания	180-300
Сооружения	84-121
Машины и оборудование (кроме офисного)	36-180
Офисное оборудование	

	24-60
Другие виды основных средств	36-240

Всего на конец периода на балансе числятся основные средства на общую остаточную стоимость 3 646 т.р.

Движение и наличие основных средств в Таблице 2.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

#### 4.3. Долгосрочные и краткосрочные Финансовые вложения.

По состоянию на 31 декабря 2023 года долгосрочные финансовые вложения на сумму 173 600 т.р..

	2023 г.	2022 г.	2021 г.
Долевые финансовые вложения: Доля 100% УК в ООО СЗ «Фронтон»	60 000	60 000	60 000
Долговые финансовые вложения (займы выданные):	113 600	-	-
ООО СЗ «Регион» Дог. займа № 21/04/2022 от 21.04.2022 (11,35%) до 31.12.2027г.	25 600	-	-
ООО СЗ «Успенского 58» Договор займа № 08/04/2022 от 08.04.2022 (13,35%) до 30.03.2025г.	88 000	-	-

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена в Таблице 3.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

#### 4.4. Прочие внеоборотные и оборотные активы.

По состоянию на 31 декабря 2023 года долгосрочные внеоборотные активы состоят из «Расходов будущих периодов» и составляют 699 т.р. (стр. баланса 11901), краткосрочные оборотные активы - на сумму 45 т.р. (стр. баланса 12601)

Виды активов	2023 г.		2022 г.		2021 г.	
	Внеоб- о- ротные	Обо- рот-ные	Внеоб- о- ротные	Обо- рот-ные	Внеоб- о- ротные	Оборотные
Расходы на приобрете- ние неисключитель- ных прав и лицензий.	529	45	0	16	0	11
Дог. страхования СМР	170	0	0	290	0	0
Выполненные этапы по незавершенному строительству	0	0	0	0	0	255 148
Итого	699	45	0	306	0	255 159

#### **4.5. Запасы.**

В соответствии с ФСБУ 5/2019 затраты на строительство недвижимости, предназначенной для передачи дольщикам, отражаются в разделе «Запасы» Бухгалтерского баланса, собираются на бухгалтерском счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» и 19.33.1 «НДС по строительству инвестиционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности)».

По состоянию на 31.12.2023 г. запасы в сумме 1 031 727 т.р. состоят:

- Капитализированные затраты отражаются в Бухгалтерской отчетности по строке 12103 и составляет на конец отчетного периода 31.12.2023 г. в сумме 934 900 т.р., а так же капитализируется приобретение земельного участка под строительство на сумму 95 230 т.р. по строке 12104. На 31.12.2023 г. Договор залога имущественных прав на основании Генподряда с ООО «СМУ-882» на строящиеся площади по проекту: Многоквартирный жилой дом поз.2. по адресу: г. Владивосток, ул. Зеленый бульвар, на земельном участке с кадастровым номером 25:25:010043:2911.
- Товары (стр. баланса 12102) на конец отчетного периода 31.12.2023 г. в сумме 1 274 т.р.;
- Материалы (стр. баланса 12101) на конец отчетного периода 31.12.2023 г. в сумме 322 т.р..

По состоянию на 31.12.2022 г. запасы в сумме 287 928 т.р. состоят:

- Капитализированные затраты отражаются в Бухгалтерской отчетности по строке 12103 и составляет на конец 2022 года в сумме 178 590 т.р., а так же капитализируется приобретение земельного участка под строительство на сумму 95 230 т.р. по строке 12104. На 31.12.2022 г. Договор залога имущественных прав на основании Генподряда с ООО «СМУ-882» на строящиеся площади по проекту: Многоквартирный жилой дом поз.2. по адресу: г. Владивосток, ул. Зеленый бульвар, на земельном участке с кадастровым номером 25:25:010043:2911.
- Товары (стр. баланса 12102) на конец 2022 года в сумме 14 108 т.р..

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 4.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

#### **4.6. Дебиторская задолженность.**

На 31.12.2023 года имеется прочая долгосрочная дебиторская задолженность (аренда с послед. выкупом) в размере 6 212 т.р., и краткосрочная дебиторская задолженность в размере 316 781 т.р. в том числе:

- авансы выданные поставщикам и подрядчикам – 274 196 т.р.;
- расчеты с покупателями и заказчиками (векселя полученные) – 13 531 т.р.;
- налоги и сборы – 750 т.р.;
- прочая – 34 516 т.р.

На 31.12.2022 года имеется прочая долгосрочная дебиторская задолженность (аренда с послед. выкупом) в размере 6 246 т.р., и краткосрочная дебиторская задолженность в размере 190 188 т.р. в том числе:

- авансы выданные поставщикам и подрядчикам – 164 035 т.р.;
- расчеты с подотчетными лицами – 14 т.р.;
- налоги и сборы – 611 т.р.;
- прочая – 31 773 т.р.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

#### **4.7. Денежные средства и их эквиваленты.**

В обществе открыт расчетный счет в ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕР-БАНК(040813608), № счета 40702810250000002135, в рублях RUR.

Денежные средства на расчетном счете по состоянию на 31.12.2023 г. составляет 2 463 т.р., а по состоянию на 31.12.2022 года – 5 415 т.р.

По состоянию на 31.12.2023 г. имеются следующие средства в аккредитивах, открытых на оплату СМР генеральному подрядчику ООО «СМУ-882» на сумму 1 374 163 т.р., а на 31.12.2022 г. сумма средств на аккредитивах составляла 1 393 529 т.р..

#### 4.8. Уставной капитал.

На конец отчетного периода 31.12.2023 г. уставный капитал составляет 1 000 т.р., за 2022 г. и 2021 г. уставный капитал не менялся. Уставный капитал Общества полностью оплачен.

#### 4.9. Заемные средства (долгосрочные обязательства).

Организация привлекает заемные средства для осуществления своей деятельности.

Организацией в ПАО «Сбербанк России» открыта целевая кредитная линия для финансирования строительства объекта.

Информация о наличии и движении заемных средств в отчетном периоде представлена в Таблице 5.3 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Долгосрочные кредиты				
Контрагент/договор	% по договору	срок погашения	Сумма кредита на 31.12 2023, тыс. руб.	Сумма кредита на 31.12.2022,тыс.руб.
<b>ПАО СБЕР-БАНК</b>			2 428 557	1 597 925
Договор кредита №700B004VD от 20.09.2022	7%	19.06.2027	2 428 557	1 597 925
Долгосрочные займы				
Контрагент/договор	% по договору	срок погашения	Сумма займа на 31.12 2023, тыс. руб.	Сумма займа на 31.12.2022,тыс.руб.
<b>ООО СЗ «Жилкапинвест»</b>			0	146 893
Дог. займа 26/10/18 от 26.10.2018	5%	31.12.2026	0	95 000
Дог. пр. займа 05/08/2019 от 05.08.2019	7%	31.12.2027	0	51 893
<b>ООО "ИНТЕР-МАСТЕР"</b>			72 222	0
Дог. процентного займа 27/09/2021 от 29.09.2021	0,1%	28.09.2026	72 222	0
Проценты по долгосрочным кредитам				
Контрагент/договор	% по договору	срок погашения	Сумма % по кредиту на 31.12 2023, тыс. руб.	Сумма % по кредиту на 31.12.2022,тыс.руб.
<b>ПАО СБЕР-БАНК</b>			46 237	6 373
Договор кредита №700B004VD от 20.09.2022	-	-	46 237	6 373

Проценты по долгосрочным займам				
Контрагент/договор	% по договору	срок погашения	Сумма % по займу на 31.12.2023, тыс.руб.	Сумма % по займу на 31.12.2022, тыс.руб.
<b>ООО СЗ «Жилкапинвест»</b>			0	4441
Дог. займа 26/10/18 от 26.10.2018	-	-	0	2790
Дог. пр. займа 05/08/2019 от 05.08.2019	-	-	0	1651
<b>ООО "ИНТЕР-МАСТЕР"</b>			898	0
Договор № 01/04/2021 от 01.04.2021	-	-	898	0
<b>Итого по долгосрочным обязательствам (строка баланса 1410)</b>			<b>2 547 913</b>	<b>1 755 632</b>

#### 4.10. Кредиторская задолженность.

На 31 декабря 2023 года Общество имеет краткосрочную кредиторскую задолженность в размере 349 629 т.р., на 31.12.2022 г. – 203144 т.р., в т.ч.:

##### 4.10.1. Кредиторская задолженность (стр. баланса 1520):

	31.12.2023	31.12.2022
расчеты с поставщиками и подрядчиками (в т.ч. гарантийные удержания СМР)	88 642	22 256
расчеты с покупателями и заказчиками	69	69
налоги и сборы	42	83
социальное страхование и обеспечение	2	-
оплата труда персонала	24	-
задолженность участникам по выплате доходов	100 279	100 279
расчеты с разными дебиторами и кредиторами	855	11 408
<b>ИТОГО</b>	<b>189 212</b>	<b>134 095</b>

##### 4.10.2. Краткосрочные займы (стр. баланса 1510) 159 717 т.р.:

Краткосрочные займы				
Контрагент/договор	% по договору	срок погашения	Сумма кредита на 31.12.2023, тыс.руб.	Сумма кредита на 31.12.2022, тыс.руб.
<b>ООО СЗ «Жилкапинвест»</b>			146 893	0
Дог. займа 26/10/18 от 26.10.2018(100000000 5%), до 31.12.2026г.	5%	30.09.2024г.	95 000	0

Дог. пр. займа 05/08/2019 от 05.08.2019	7%	30.09.2024г.	51 893	0
<b>ООО «Интер- Мастер»</b>			<b>0</b>	<b>68 222</b>
Дог. процентного зай- ма 27/09/2021 от 29.09.2021	0,1%	15.09.2023г.	0	68 222
<b>Проценты по краткосрочным займам</b>				
<b>Контрагент/договор</b>	<b>% по договору</b>	<b>срок по- гашения</b>	<b>Сумма % по кре- диту на 31.12 2023, тыс. руб.</b>	<b>Сумма % по кредиту на 31.12.2022, руб.</b>
<b>ООО СЗ «Жилкапин- вест»</b>			<b>12 824</b>	<b>827</b>
Дог. займа 26/10/18 от 26.10.2018(100000000 5%), до 31.12.2026г.	-	-	7 540	
Дог. пр. займа 05/08/2019 от 05.08.2019	-	-	5 284	
<b>ООО «Интер- Мастер»</b>			<b>0</b>	<b>827</b>
Дог. процентного зай- ма 27/09/2021 от 29.09.2021	-	-	0	827
<b>Итого по кратко- срочным обязательствам ( стр. баланса 1510)</b>			<b>159 717</b>	<b>69 049</b>

По состоянию на 31 декабря 2023 год Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам, страховым взносам и оплате труда, так как срок оплаты в январе 2024 году.

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 5.3 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

#### **4.11. Оценочные обязательства.**

Резерв создан в отношении предстоящих расходов по оплате Обществом отпусков работников, не использованных по состоянию на 31 декабря 2023 г. в сумме 3 т.р., на 31 декабря 2022 г. в сумме 1 149 т.р.

Резервы по сомнительным долгам по расчетам с покупателями и прочими дебиторами не возникли в 2021 - 2023 годах.

Наличие и движение оценочных обязательств в отчетном периоде раскрывается в Таблице 7. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

#### **5. Выплаты руководящему составу.**

За 2023 год управленческому персоналу, в состав которого входят генеральный директор, было начислено и выплачено 2 770 тыс. руб., в т. ч. НДФЛ 360 тыс. руб. В проверяемом периоде выплачивалась заработная плата в соответствии с трудовыми договорами.

Выплаты управленческому персоналу:

- Байкин А.Г. (ген. директор до 01.03.2023) -2 303 т.р., в т.ч. НДФЛ 299 т.р.;
- Воробьев Е.И. (ген. директор с 01.03.2023) – 467 т.р., в т.ч. НДФЛ 61 т.р.

За 2022 год управленческому персоналу, в состав которого входят генеральный директор, заместитель генерального директора, было выплачено 11 582 тыс. руб., в т. ч. НДФЛ 1 847 тыс. руб. В проверяемом периоде выплачивалась заработная плата в соответствии с трудовыми договорами.

Все вознаграждения краткосрочные, долгосрочных не было.

## 6. Обеспечения обязательств.

### 6.1. Обеспечения обязательств и платежей выданные.

На 31.12.2023 г. Обеспечения обязательств и платежей, выданные составляют 5 371 626 т.р.:

- по Договорам долевого участия – 1 305 228 т.р.;
- по Договору залога №Д301\_700В004VD от 20.09.2022 (СберБанк, залог СМР ДНБ-2) - 3 387 476 т.р.;
- по Договору залога Д302\_700В004VD от 20.09.2022 (СберБанк, залог доли уставного капитала) – 990 т.р.;
- по Договору ипотеки ДИ01\_700В004VD от 20.09.2022 (СберБанк, залог недвиж. Имущества)– 677 933 т.р.

На 31.12.2022 г. Обеспечения обязательств и платежей, выданные составляют 4 277 985 т.р.:

- по Договорам долевого участия – 212 276 т.р.;
- по Договору залога №Д301\_700В004VD от 20.09.2022 (СберБанк, залог СМР ДНБ-2) - 3 387 476 т.р.;
- по Договору залога Д302\_700В004VD от 20.09.2022 (СберБанк, залог доли уставного капитала) – 990 т.р.;
- по Договору ипотеки ДИ01\_700В004VD от 20.09.2022 (СберБанк, залог недвиж. Имущества)– 677 933 т.р.

### 6.2. Обеспечения обязательств и платежей полученные.

На 31.12.2023 г. Обеспечения обязательств и платежей, полученные составляют 1 277 766

т.р.:

- средства дольщиков на счетах эскроу – 1 243 879 т.р.;
- гарантийное удержание по СМР подрядчиков – 33 887 т.р.

На 31.12.2022 г. Обеспечения обязательств и платежей, полученные составляют 175 012 т.р.:

- средства дольщиков на счетах эскроу – 175 012 т.р..

Информация о наличии и обеспечения обязательств за отчетный период, 2022 год, 2021 год представлена в Таблице 8. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

## 7. Расчеты со связными сторонами.

### 7.1. Связанными сторонами:

- Генеральный директор Байкин А. Г. и Воробьев Е.И.
- Учредитель Коробов Дмитрий Валерьевич (90% доли)
- Учредитель Румянцев Николай Николаевич (10% доли)
- ООО СЗ «Фронтон»
- ООО «Управляющая компания Регион 25»
- ООО «Управляющая компания Жилкапинвест»
- ООО «Интер-Мастер»
- ООО СЗ «Жилкапинвест»
- ООО СЗ «Успенского 58»
- ООО СЗ «Регион».

### 7.2. В 2023 году расчеты со связанными сторонами:

**Расчеты по договорам организаций связных сторон тыс. руб.**

	Задолженность перед организациями связных сторон на 31.12.2022	Задолженность перед организациями связных сторон на 31.12.2023
Расчеты с покупателями и заказчиками		
ИНТЕР-МАСТЕР ООО	13 532	13 532



ДнБ1/К/18 от 26.01.2022	330	330
ДнБ1/К/ОПТ от 26.01.2022	13 202	13 202
<b>Итого</b>	<b>13 532</b>	<b>13 532</b>
<b>Расчеты с поставщиками и подрядчиками</b>		
УК ЖКИ ООО	-	670
Дог. №2/СД/ДНБ от 01.02.2023 (сопровождение деятельности)	-	670
ЖИЛКАПИНВЕСТ ООО СЗ	1	586
Соглашение о передаче прав и обязанностей от 09.01.2023г.	-	586
Договор аренды №7-2022 от 01.12.2022	1	-
УК РЕГИОН 25 ООО	-	17 639
Договор 2/СД/ДНБ/М от 01.02.2023(сопровождение деятельности)	-	17 639
<b>Итого</b>	<b>1</b>	<b>-18 895</b>
<b>Расчеты по займам полученным</b>	<b>215 115</b>	<b>219 115</b>
ИНТЕР-МАСТЕР ООО	68 222	72 222
Дог. процентного займа 27/09/2021 от 29.09.2021 (0,1%)	68 222	72 222
ЖИЛКАПИНВЕСТ ООО СЗ	146 893	146 893
Дог. займа 26/10/18 от 26.10.2018(100000000 5%),	95 000	95 000
Дог.пр.займа 05/08/2019 от 05.08.2019	51 893	57 177
<b>Проценты по займам</b>	<b>5 268</b>	<b>13 722</b>
ИНТЕР-МАСТЕР ООО	827	898
Дог. процентного займа 27/09/2021 от 29.09.2021 (0,1%)	827	898
ЖИЛКАПИНВЕСТ ООО СЗ	4 441	12 824
Дог. займа 26/10/18 от 26.10.2018(100000000 5%), до 31.12.2026г.	2 790	7 540
Дог.пр.займа 05/08/2019 от 05.08.2019	1 651	5 284
<b>Итого</b>	<b>-220 383</b>	<b>-232 837</b>
<b>Расчеты по займам выданным</b>	<b>113 600</b>	<b>113 600</b>
РЕГИОН ООО СЗ	25 600	25 600
Дог. займа № 21/04/2022 от 21.04.2022 (11,35%) до 31.03.2027г.	25 600	25 600
УСПЕНСКОГО 58 ООО СЗ	88 000	88 000
Договор займа № 08/04/2022 от 08.04.2022 (13,35%) до 30.03.2025г.	88 000	88 000
<b>Расчеты по процентам займа выданного</b>	<b>10 393</b>	<b>25 047</b>
РЕГИОН ООО СЗ	1 799	4 705
Дог. займа № 21/04/2022 от 21.04.2022 (11,35%) до 31.03.2027г.	1 799	4 705

УСПЕНСКОГО 58 000 СЗ	8 594	20 342
Договор займа № 08/04/2022 от 08.04.2022 (13,35%) до 30.03.2025г.	8 594	20 342
<b>Итого</b>	<b>123 993</b>	<b>138 647</b>
<b>Всего</b>	<b>-82 857</b>	<b>-99 553</b>
<b>Доля в уставном капитале др. организаций</b>	<b>На 31.12.2022 г.</b>	<b>На 31.12.2023</b>
ФРОНТОН СЗ ООО		
Доля в уставном капитале	60 000	60 000
<b>Итого</b>	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Расчеты с учредителями</b>	<b>На 31.12.2022 г.</b>	<b>На 31.12.2023</b>
Коробов Дмитрий Валерьевич	100 279	100 279
Протокол №2-РП-21 от 30.05.2022	100 279	100 279

Все расчеты производились в денежной форме в безналичном порядке.

По расчетам со связанными сторонами резервы по сомнительным долгам не формировались, списание дебиторской задолженности не производилось.

## 8. Отчет о движении денежных средств.

### 8.1. Свернутое отражение денежных потоков

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. В частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки: а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги); б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее; в) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто также в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата, частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки: а) взаимно обусловленные платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт; б) покупка и перепродажа финансовых вложений; в) осуществление краткосрочных (как правило, до трех месяцев) финансовых вложений за счет заемных средств.

*Приказ Минфина РФ от 02.02.2011 N 11н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011)»*

В Отчете о движении денежных средств (ОДДС) операции по поступлению и перечислению денежных средств, связанные с основной деятельностью – деятельностью застройщика, отражены в разделе «Денежные средства от текущих операций».

В отчете о движении денежных средств нашли отражение счета: 51, 55.

На 31.12.2023 г. Денежные потоки от текущих операций по прочим поступлениям (стр. 4119) в сумме 1 580 т.р. Сумма состоит из возврата от поставщиков и подрядчиков денежных средств, в связи с ошибочными реквизитами, суммами и т.п.

На 31.12.2022 г. Денежные потоки от текущих операций по прочим поступлениям (стр. 4119) в сумме 11 449 т.р. Сумма состоит из возврата от поставщиков и подрядчиков денежных средств, в связи с ошибочными реквизитами, суммами и т.п. в сумме 9 333 т.р. и проценты по размещению денежных средств на депозиты 2 116 т.р.

На 31.12.2023 г. Денежные потоки от текущих операций по прочим платежам (стр. 4129) в сумме 126 346 т.р. Сумма состоит из платежей в бюджет (уплата/начисление на возмещение налогов) в сумме 126 317 т.р. и платежей по госпошлине в сумме 29 т.р.

На 31.12.2022 г. Денежные потоки от текущих операций по прочим поступлениям (стр. 4129) в сумме 53 187 т.р. Сумма состоит из платежей в бюджет (уплата /начисление на возмещение налогов) в сумме 42 617 т.р., платежей по госпошлине в сумме 97 т.р., платежей на пожертвование в сумме 3 000 т.р., платежей в отчет сотрудникам в сумме 406 т.р., платежей по услугам банка 7 067 т.р.

#### **Условные активы и обязательства.**

**8.2.** У Общества условные активы и обязательства по состоянию на 31.12.2023 г. выражены:

- Обеспечения обязательств и платежей выданных (пункт 6.1.) – Договора долевого участия 1 305 228 т.р.; Договор залога №Д301\_700В004VD от 20.09.2022 (СберБанк, залог СМР ДНБ-2) 3 387 477 т.р.; по Договор залога Д302\_700В004VD от 20.09.2022 (СберБанк, залог доли уставного капитала) 990 т.р.; Договор ипотеки ДИ01\_700В004VD от 20.09.2022 (СберБанк, залог недвиж. Имущества) 677 933 т.р.;

- Обеспечения обязательств и платежей полученные (пункт 6.2) - Средства дольщиков на счетах эскроу 1 243 879 т.р.; гарантийное удержание по СМР подрядчиков 33 887 т.р..

У Общества условные активы и обязательства по состоянию на 31.12.2022 г. выражены:

- Обеспечения обязательств и платежей выданных (пункт 6.1.) – Договора долевого участия 212 276 т.р.; Договор залога №Д301\_700В004VD от 20.09.2022 (СберБанк, залог СМР ДНБ-2) 3 387 476 т.р.; по Договор залога Д302\_700В004VD от 20.09.2022 (СберБанк, залог доли уставного капитала) 990 т.р.; Договор ипотеки ДИ01\_700В004VD от 20.09.2022 (СберБанк, залог недвиж. Имущества) 677 933 т.р.;

- Обеспечения обязательств и платежей полученные (пункт 6.2) - Средства дольщиков на счетах эскроу 175 012 т.р..

#### **9. Корректировка сопоставимых показателей в связи с исправлением ошибок прошлых лет.**

На момент формирования бухгалтерской отчетности за 2022 год была учтена выручка по планируемым данным реализации кладовок (нежилых помещений), которые были в процессе передачи покупателю. В результате приемки покупатель отказался подписывать Акт приемки-передачи в 2022 году, фактически реализация оформлена в 2023 году. Показатель стр. 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах за 2022 год завышен на 7 732 тыс. руб. Корректировка показателей отчетности за 2022 г. в отчетности за 2023 г. в результате исправления ошибок по отражению реализации жилых помещений приведена в Таблице.

Код строки	Наименование показателя	На 31.12.2022 г. было	На 31.12.2022 г. стало	Отклонение
<b>Бухгалтерский баланс Актив</b>				
1210	Запасы	280 182	287 928	7 746
12102	Товары	6 362	14 108	7 746
1200	Итого по разделу II	1 877 103	1 884 849	7 746
1600	БАЛАНС	2 055 491	2 063 237	7 746
<b>Бухгалтерский баланс Пассив</b>				
1370	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	102 015	102 312	297
1520	Кредиторская задолженность	126 646	134 095	7 449
15202	Расчеты с покупателями и заказчиками	238	69	-169
15203	Расчеты по налогам и сборам	81	83	2
15207	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3 792	11 408	7 616
1500	Итого по Разделу V	196 846	204 292	7 446
1700	БАЛАНС	2 055 491	2 063 237	7 746
<b>Отчет о финансовых результатах</b>				
2110	Выручка	1 320 942	1 313 210	-7 732
2120	Себестоимость продаж	-1 029 769	-1 022 024	7 745
2100	Валова прибыль (убыток)	291 173	291 186	13
2220	Управленческие расходы	-8 234	-8 235	-1
2200	Прибыль(убыток) от продаж	282 939	282 951	12
2320	Проценты к получению	12 410	12 687	277
2340	Прочие доходы	145	153	8
2300	Прибыль(убыток) до налогообложения	263 235	263 532	297
2400	Чистая прибыль (убыток)	263 235	263 532	297
2500	Совокупный финансовый результат периода	263 235	263 532	297

#### 10. Особенности налогообложения.

Общество зарегистрировано в качестве резидента свободного порта Владивосток и имеет льготы по налогам на основании:

- Закона Приморского края №719-КЗ от 01.12.2015г. (налог на прибыль)
- Решение Думы г.Владивостока №108 от 28.10.2005г. (налог на землю)
- Закон Приморского края №82-КЗ от 28.11.2003г. (налог на имущество)
- ФЗ №300-ФЗ от 03.08.2018г. ст.427 (пониженные тарифы страховых взносов)
- Налог на прибыль (первые пять лет -0%, последующие пять лет – 10%)
- Налог на землю (первые пять лет – 0%, последующие пять лет – 0,6%)
- Налог на имущество (первые пять лет -0%, последующие пять лет – 0,5%)
- Страховые взносы на ОПС – 6%
- Взносы на обязательное соц.страхование и на случай временной нетрудоспособности – 1,5%
- Взносы на ОМС – 0,1%

В 2022 и 2023 году ставка налога на прибыль применялась соответственно 0%. ПБУ 18/02 «Налог на прибыль организаций» не применялся.

#### 11. События после отчетной даты.

По состоянию на дату подписания настоящей отчетности, организации не известны события, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, которых организация вела свою деятельность, и могли бы повлиять на показатели в отчетности за 2023 год.

## **12. Непрерывность деятельности.**

### **12.1. Влияние политических, экономических изменений на деятельность организации в 2023г.**

В 2023 г. на хозяйственную деятельность Общества продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление. Это обстоятельство, в свою очередь, не может не иметь последствий для организации.

Руководство Общества считает, что санкции, введенные Европейскими странами и их союзниками 24.02.2022 г, не окажут существенного влияния на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно в обозримом будущем.

Руководство Общества следит за развитием ситуации и считает, что предпринимает все необходимые меры для устойчивого функционирования бизнеса.

В сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество.

Однако, руководство оценивает, что данные обстоятельства, не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно.

В связи с вышеизложенным Общество не намерено прерывать свою деятельность или существенно сокращать ее масштабы в обозримом будущем.

Вышеназванные действия и мероприятия обеспечат возможность Общества непрерывно вести свою деятельность в течение как минимум 12 месяцев.

Бухгалтерская отчетность была подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия.

### **12.2. ООО СЗ «Дом на Бульваре» не имеет намерения и необходимости ликвидации или существенного сокращения деятельности и будет продолжать свою деятельность в течение периода строительства объекта.**

В течение года, закончившегося 31 декабря 2023 года, Общество получило чистый убыток в размере (82 687) тыс. руб. и на эту дату чистые активы Организации имеют положительную величину 20 625 тыс. руб.. Убыток образовался по причине долгосрочного строительства многоквартирного дома.

Прямое финансирование строительства для создания многоквартирного дома осуществляется за счет средств целевых займов и целевого кредита, которые формируют существенную часть убытка.

В связи с особенностями деятельности застройщика (строительство жилого многоквартирного комплекса является долгосрочным) выручка определяется по окончании строительства и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Фактический окончательный доход от реализации объекта строительства определяется в момент подписания передаточных актов с участниками долевого строительства. Ввод объекта жилого многоквартирного дома по адресу: г. Владивосток, ул. Зеленый бульвар, д. поз.2. планируется в сентябре 2025 г. График строительства соблюдается. Финансирование находится на достаточном уровне.

Руководство ООО СЗ «Дом на Бульваре» полагает, что в распоряжении Общества в период до окончания строительства будут достаточные финансовые ресурсы, включая имеющиеся де-

нежные средства, денежные средства от операционной деятельности, заемные средства и средства целевого финансирования.

На основании этого руководство заявляет об отсутствии угрозы непрерывности деятельности Общества и способности его продолжать свою деятельность в ближайшие 12 месяцев и более.

Общество подтверждает, что указанные события не оказали влияния на достоверность бухгалтерской отчетности, а также на восприятие такой информации потенциальными пользователями

Генеральный директор

06.03.2024



Воробьев Е.И.