



АУДИТОРСКАЯ ФИРМА

"ЭКСПЕРТ"

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

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

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

г. Владивосток, 2024 г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам
Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Улисс»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Улисс» (ООО СЗ «Улисс»), ОГРН 1202500029038, 690017, Приморский край, город Владивосток, улица Слуцкого, дом 5А, состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 г.;
- отчета о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 г.;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала за январь-декабрь 2023 г.;
 - отчета о движении денежных средств за январь-декабрь 2023 г.;
 - отчета о целевом использовании средств за январь-декабрь 2023 г.;
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, включая краткий обзор положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Улисс» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на пункт 8 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в котором раскрыт факт того, что за январь-декабрь 2023 года у Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Улисс» имеет место наличие отрицательных денежных потоков от операционной деятельности в размере (1 364 982) тыс. руб.

Данное обстоятельство указывает на наличие значительной неопределенности в способности

Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Улисс» продолжать непрерывно свою деятельность. Вместе с тем, руководство Общества не планирует прекращение деятельности в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

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

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

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

Представитель собственника Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Улисс» несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность

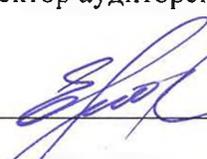
бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Представителем собственника Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Улисс», доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Тарасова Елена Юрьевна
Директор аудиторской организации (ОИНЗ 21206003850)




Бурханова Татьяна Борисовна
Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОИНЗ 21206004985)



Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Эксперт»
(ООО «АФ «Эксперт»),
ОГРН 1022501285894,
690106, Приморский край, г. Владивосток, ул. Нерчинская, 10, офис 402,
ОИНЗ 11206005985.

Дата аудиторского заключения
«27» февраля 2024 года

Всего сброшюровано 48 листов

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2023
		30704980		
		2537145244		
		71.12.2		
		12300	16	
		384		

Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 Организация **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Улисс"** по ОКПО _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика** по ОКВЭД 2 _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность** по ОКОПФ / ОКФС _____
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ _____
 Местонахождение (адрес) **690017, Приморский край, Владивосток г, Слущкого ул, дом 5А**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора **ООО "АФ "Эксперт"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	2536047685
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1022501285894

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2, 4.1.	Основные средства	1150	10 498	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
4.2.	Прочие внеоборотные активы	1190	47 450	-	-
	в том числе:				
	Права пользования активами		47 450	-	-
	Итого по разделу I	1100	57 948	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4, 4.3.	Запасы	1210	968 373	384	144
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
5, 4.4.	Дебиторская задолженность	1230	628 015	2	1
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
4.5.	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7	79	20
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 596 395	465	165
	БАЛАНС	1600	1 654 343	465	165

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
4.7.	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	10	10	10
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5, 4.9.	Заемные средства	1410	1 414 799	455	155
	в том числе:				
	Проценты начисленные		38 936	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
4.10.	Прочие обязательства	1450	150 000	-	-
	в том числе:				
	Обязательства по аренде		150 000	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 564 799	455	155
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5, 4.11.	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	89 313	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7, 4.12.	Оценочные обязательства	1540	221	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	89 534	-	-
	БАЛАНС	1700	1 654 343	465	165

Руководитель

(подпись)

Ситник Андрей
Владимирович
(расшифровка подписи)

14 февраля 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Улисс"	по ОКПО	30704980		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2537145244		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

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

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	-	-
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Ситник Андрей
Владимирович

(расшифровка подписи)

14 февраля 2024 г.



Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2023 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный
Застройщик "Улисс"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального
подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной
ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2023
30704980		
2537145244		
71.12.2		
12300	16	
384		

1. Движение капитала

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

6

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

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	10	10	10

12

Руководитель _____
(подпись)

Ситник Андрей Владимирович
(расшифровка подписи)

14 февраля 2024 г.



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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2023
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный		ИНН	30704980		
Организация <u>Застройщик "Улисс"</u>		по ОКВЭД 2	71.12.2		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>		по ОКЕИ	384		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>					
Единица измерения: в тыс. рублей					

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(1 364 982)	(241)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 352 778)	(43)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 020)	(181)
процентов по долговым обязательствам	4123	(8 840)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(344)	(17)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 364 982)	(241)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(10 498)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(10 498)	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(10 498)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 375 408	300
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 375 408	300
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 375 408	300
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(72)	59
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	79	20
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	7	79
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Ситник Андрей
Владимирович

(расшифровка подписи)

14 февраля 2024 г.



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

		Коды	
		0710003	
Дата (год, месяц, число)		2023	12 31
Форма по ОКУД			
Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Улисс"		по ОКПО 30704980	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 2537145244	
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		по ОКВЭД 2 71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКОПФ / ОКФС 12300 16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ 384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-

Руководитель

(подпись)

**Ситник Андрей
Владимирович**
(расшифровка подписи)

14 февраля 2024 г.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах ООО СЗ "Улисс" за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 года (тыс. руб.)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

10

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

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

Руководитель

(подпись)

Ситник Андрей
Владимирович

(расшифровка подписи)



14 февраля 2024 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5201	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

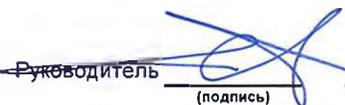
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	10 498	-	-	10 498
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
Наружные сети	5241	за 2023г.	-	10 152	-	-	10 152
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
МФУ цветное XEROX	5242	за 2023г.	-	346	-	-	346
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	47 450	-	-
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 (зalog и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-


 Руководитель
 (подпись)

Ситник Андрей
 Владимирович
 (расшифровка подписи)



14 февраля 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 доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

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

Руководитель _____
(подпись)

Ситник Андрей Владимирович
(расшифровка подписи)

14 февраля 2024 г.



4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			поступления и затраты	Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2023г.	384	-	384	1 014 524	(46 535)	-	-	X	968 373	-	968 373
	5420	за 2022г.	144	-	144	240	-	-	-	X	384	-	384
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	49 038	(46 535)	-	-	48 662	2 503	-	2 503
	5421	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	384	-	384	965 486	-	-	-	-	965 870	-	965 870
	5425	за 2022г.	144	-	144	240	-	-	-	-	384	-	384
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

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

23

Руководитель

(подпись)

Ситник Андрей
Владимирович

(расшифровка подписи)



14 февраля 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	82 486	-	-	-	-	(12 465)	-	-	70 021	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5503	за 2023г.	-	-	82 486	-	-	-	-	(12 465)	-	-	70 021	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	2	-	558 158	(166)	-	-	-	-	-	-	557 994	-
	5530	за 2022г.	1	-	5	(4)	-	-	-	-	-	-	2	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	-	-	544 144	-	-	-	-	-	-	-	544 144	-
	5532	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2023г.	2	-	14 014	(166)	-	-	-	-	-	-	13 850	-
	5533	за 2022г.	1	-	5	(4)	-	-	-	-	-	-	2	-
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2023г.	2	-	640 644	(166)	-	-	-	X	-	-	628 015	-
	5520	за 2022г.	1	-	5	(4)	-	-	-	X	-	-	2	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	455	1 525 408	38 936	-	-	-	-	-	1 564 799
	5571	за 2022г.	155	300	-	-	-	-	-	-	455
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	-	1 357 698	38 800	-	-	-	-	-	1 396 498
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2023г.	455	17 710	136	-	-	-	-	-	18 301
	5573	за 2022г.	155	300	-	-	-	-	-	-	455
прочая	5554	за 2023г.	-	150 000	-	-	-	-	-	-	150 000
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	-	89 313	8 840	(8 840)	-	-	-	-	89 313
	5580	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	-	89 232	-	-	-	-	-	-	89 232
	5581	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	-	81	-	-	-	-	-	-	81
	5583	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	8 840	(8 840)	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	455	1 614 721	47 776	(8 840)	-	X	-	-	1 654 112
	5570	за 2022г.	155	300	-	-	-	X	-	-	455

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 
(подпись)

Ситник Андрей
Владимирович
(расшифровка подписи)

14 февраля 2024 г.



6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

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

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

Руководитель

(подпись)

Ситник Андрей
Владимирович
(расшифровка подписи)

14 февраля 2024 г.



7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	225	(4)	-	221
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	5701	-	225	(4)	-	221

30

Руководитель _____
 (подпись)

Ситник Андрей Владимирович
 (расшифровка подписи)



14 февраля 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	8 885 157	-	-
в том числе:				
Договор поручительства ДП02_700B00GB7MF от 31.03.2023	5801	1 169 000	-	-
Договор поручительства ДП02_700B00GBAMF от 31.03.2023	5802	2 791 000	-	-
Договор поручительства ДП01_700B00GB7MF от 31.03.2023	5803	1 169 000	-	-
Договор поручительства ДП01_700B00GBAMF от 31.03.2023	5804	2 791 000	-	-
Денежные средства на эскроу счетах	5805	965 157	-	-
Выданные - всего	5810	8 507 992	-	-
в том числе:				
Договор залога имущественных прав Д301_700B00FBAMF от 31.03.2023	5811	3 258 286	-	-
Договор залога имущественных прав Д301_700B00GB7MF от 31.03.2023	5812	1 289 706	-	-
Договор ипотеки ДИ01_700B00GB7MF от 29.03.2023	5813	1 169 000	-	-
Договор ипотеки ДИ01_700B00GBAMF от 29.03.2023	5814	2 791 000	-	-

Руководитель 
(подпись)

Ситник Андрей Владимирович
(расшифровка подписи)

14 февраля 2024 г.



9. Государственная помощь

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

32

Руководитель

(подпись)

Ситник Андрей
Владимирович

(расшифровка подписи)



14 февраля 2024 г.

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО Специализированный застройщик «Улисс»
за период с 01.01.2023 по 31.12.2023

1. Содержание

1. Содержание.....	2
2. Общие сведения.....	3
2.1. Описание Общества.....	3
2.2. Информация об органах управления по состоянию на 31 декабря 2023 года.....	4
2.3. Информация о существенных событиях и крупных сделках.....	4
3. Учетная политика.....	4
3.1. Основные средства и капитальные вложения.....	4
3.2. Материально-производственные запасы.....	6
3.3. Порядок учета расчетов.....	6
3.4. Капитал и резервы.....	7
3.5. Кредиты и займы полученные.....	7
3.6. Оценочные обязательства.....	7
3.7. Формирование отчета о движении денежных средств.....	8
3.8. Изменения в учетной политике на 2024 год.....	8
4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса.....	9
4.1. Основные средства (строка 1150 Бухгалтерского баланса).....	9
4.2. Прочие внеоборотные активы (строка 1190 Бухгалтерского баланса).....	9
4.3. Запасы (статья 1210, 1260 Бухгалтерского баланса).....	9
4.4. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса).....	10
4.5. Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Бухгалтерского баланса):.....	10
4.6. Отчет о движении денежных средств.....	10
4.7. Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса):.....	10
4.8. Распределение прибыли.....	10
4.9. Кредиты и займы (статьи 1410 и 1510 Бухгалтерского баланса).....	11
4.10. Прочие обязательства (статья 1450 Бухгалтерского баланса).....	10
4.11. Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса).....	11
4.12. Оценочные обязательства (статья 1540 Бухгалтерского баланса).....	11
5. Расчеты со связанными сторонами.....	12
5.1. Перечень связанных сторон.....	12
5.2. Операции со связанными сторонами за отчетный период.....	12
5.3. Состояние расчетов со связанными сторонами на отчетную дату.....	13
5.4. Денежные потоки по операциям со связанными сторонами.....	13
5.5. Вознаграждение основного управленческого персонала.....	14
6. Информация о рисках хозяйственной деятельности.....	14
7. Условные обязательства, условные активы, обеспечения.....	15
7.1. Обеспечения обязательств и платежей.....	15
7.2. Существующие и потенциальные иски.....	16
8. Непрерывность деятельности.....	16
10. Информация о прекращаемой деятельности.....	16
11. События после отчетной даты.....	16

2. Общие сведения

Данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО Специализированный застройщик «Улисс» (далее – Общество) за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998 года, а также Положения по учетной политике, утвержденного приказом № 1 от 25.12.2022 года.

2.1. Описание Общества

Полное фирменное наименование Общества:

- На русском языке – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Улисс»;
- На английском языке – Limited Liability Company Specialized builder «Uliss».

Сокращенное наименование Общества:

- На русском языке – ООО СЗ «Улисс»;
- На английском языке – LLC SB «Uliss».

Сведения о государственной регистрации ООО СЗ «Улисс»:

- Дата государственной регистрации: 22 декабря 2020 года.
- Лист записи ЕГРЮЛ за ГРН № 1202500029038 от 22.12.2020 года.
- Орган, осуществивший государственную регистрацию: Инспекция Федеральной налоговой службы по Первомайскому району г. Владивостока.
- Основной государственный регистрационный номер: 1202500029038 присвоен Инспекцией Федеральной налоговой службы по Первомайскому району г. Владивостока.

Идентификационный номер налогоплательщика Общества:

- 2537145244

Отраслевая принадлежность Общества:

По Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД):

- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Место нахождения, почтовый адрес Общества и контактные телефоны:

- Место нахождения: 690017 Приморский край, г. Владивосток, ул. Слуцкого, 5А.
- Почтовый адрес: 690017 Приморский край, г. Владивосток, ул. Слуцкого, 5А.
- Тел.: 8 914 790 31 03
- Адрес электронной почты: uliss20@mail.ru

Резидент свободного порта Владивосток:

Общество является резидентом свободного порта Владивосток, заключено соглашение № СПВ-2589/23 от 27.03.2023 года.

Аудитор общества:

Аудитором Общества является ООО «Аудиторская фирма «Эксперт»:

- Место нахождения: 690106, г. Владивосток, ул. Нерчинская, д.10, оф. 402
- ИНН: 2536047685
- ОГРН: 1022501285894
- Телефон: (423) 242-91-78; 8 (914) 791-47-15
- Адрес электронной почты: office@afexpert.ru
- Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (номер в государственном реестре СРО аудиторов 06).
- Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций: 11206005985.

Участниками и конечными бенефициарами общества являются:

№ п/п	Наименование участника	Размер доли в уставном капитале	Номинальная стоимость (руб.)	Оплата доли
1.	Дарькин Сергей Михайлович	50%	5 000	100%
2.	Балан Владимир Андреевич	50%	5 000	100%

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2023 года составила 3 человек.

Основными видами деятельности Общества в соответствии с Уставом являются:

- услуги заказчика-застройщика;
- покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

Общество не имело в отчетном периоде филиалов и представительств.

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

Единоличным исполнительным органом Общества в период с 01.01.2023 по 07.06.2023 года является генеральный директор – Корсаков Георгий Николаевич (протокол № 1/2022 от 28.04.2022 г.), с 08.06.2023 по 31.12.2023 года является генеральный директор – Ситник Андрей Владимирович (протокол № 2/2023 от 07.06.2023 г.).

2.3. Информация о существенных событиях и крупных сделках

В отчетном периоде в хозяйственной деятельности Общества произошли следующие существенные события и крупные сделки:

- Заключены договора об открытии НКЛ:
 - № 700B00GBAMF от 24.03.2023;
 - № 700B00GB7MF от 24.03.2023.
- Заключены договора ипотеки:
 - № ДИ01_700B00GBAMF от 29.03.2023;
 - № ДИ01_700B00GB7MF от 29.03.2023.
- Заключены договора залога имущественных прав:
 - № ДЗ01_700B00GBAMF от 31.03.2023;
 - № ДЗ01_700B00GB7MF от 31.03.2023.

3. Учетная политика

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

3.1. Основные средства и капитальные вложения

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

В отношении учета основных средств применяются нормы Федерального стандарта бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), утвержденные Приказом Минфина РФ от 17.09.20 № 204н и Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденных Приказом Министерства Финансов РФ от 13 октября 2003 № 91н.

В составе капитальных вложений отражены затраты Общества на приобретение, создание объектов основных средств.

В отношении учета капитальных вложений применяются нормы Федерального стандарта бухгалтерского учета «Капитальные вложения» (ФСБУ 26/2020), утвержденные Приказом Минфина РФ от 17.09.20 № 204н и Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденных Приказом Министерства Финансов РФ от 13 октября 2003 № 91н.

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

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

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

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

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

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

Основные средства, стоимость которых при приобретении выражена в иностранной валюте (условных денежных единицах), принимаются к учету в рублях в сумме, полученной путем пересчета суммы в иностранной валюте по курсу Центрального банка РФ, действующему на дату принятия объекта к учету в качестве вложений во внеоборотные активы. Пересчет стоимости вложений во внеоборотные активы, предварительной оплаты, задатков после их принятия к бухгалтерскому учету в связи с изменением курса не производится. При фактическом получении объектов, за которые были уплачены авансы, пересчет их стоимости, выраженной в иностранной валюте, производится в рубли по курсу Центрального банка РФ на дату перехода к Обществу права собственности на данный объект только в той части, которая не покрывается уплаченным авансом.

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

Общество не проводит переоценку основных средств.

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

В течение срока полезного использования объекта основных средств начисление амортизационных отчислений не приостанавливается, кроме случаев перевода его на консервацию на срок более трех месяцев, а также в период ремонта, модернизации, достройки, дооборудования или реконструкции объекта, продолжительность которых превышает 12 месяцев.

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

Годовая сумма амортизационных отчислений рассчитывается исходя из первоначальной стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования объекта. Обществом приняты следующие сроки полезного использования объектов основных средств по группам:

Группа основных средств	Срок полезного использования, лет
-------------------------	-----------------------------------

Другие виды основных средств	3 – 5
------------------------------	-------

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

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

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

Затраты на приобретение, создание малоценных основных средств признаются расходами периода, в котором они понесены. Учитываются на забалансовом счете для обеспечения надлежащего контроля за наличием и движением таких активов.

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

3.2. Материально-производственные запасы

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

В качестве единицы бухгалтерского учета материально-производственных запасов применяется партия.

Материально-производственные запасы (сырье, материалы, товары, готовая продукция, объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи) принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Формирование фактической себестоимости запасов (сырье, материалы, товары, готовая продукция) производится без использования балансовых счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

При отпуске материально-производственных запасов (сырье, материалы, товары, готовая продукция) в производство и ином выбытии их оценка производится по средней стоимости единицы по каждому месту хранения. Средняя стоимость единицы запасов определяется методом скользящей оценки исходя из остатка запасов на начало месяца и всех поступлений до момента отпуска (списания) запасов.

В фактическую себестоимость запасов (объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи) включаются затраты, связанные с возведением объектов (проектные, изыскательские, СМР, тех. присоединения и т.п.). Все остальные затраты в фактическую себестоимость не включаются.

При продаже материально-производственных запасов (объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи) их оценка производится по стоимости каждой единицы.

3.3. Порядок учета расчетов

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

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

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

Обществом принят следующий порядок расчета резерва по сомнительным долгам:

- В отношении задолженности, по которой компания владеет информацией, свидетельствующей о том, что данная задолженность с наибольшей вероятностью не будет погашена в сроки, оценочное обязательство создается в размере 100%. Примерами таких свидетельств являются: ликвидация, банкротство должника. Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

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

Для целей составления бухгалтерской отчетности:

- выданные авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные Обществом в связи с осуществлением капитальных вложений, отражаются в балансе в составе капитальных вложений по строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса;

- выданные авансы, предварительная оплата, задатки, отличные от авансов, уплаченных Обществом в связи с осуществлением капитальных вложений:
 - со сроком погашения свыше 12 месяцев после отчетной даты отражаются в составе дебиторской задолженности с раскрытием информации в пояснениях к бухгалтерской отчетности;
 - со сроком погашения до 12 месяцев после отчетной даты отражаются в составе дебиторской задолженности с раскрытием информации в пояснениях к бухгалтерской отчетности;

3.4. Капитал и резервы

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

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

Добавочный капитал может быть образован за счет капитализации стоимости основных средств, определяемой при переоценке, а также эмиссионного дохода, полученного в результате продажи акций Общества по цене, превышающей их номинальную стоимость.

Общество не создает резервный фонд, предназначенный для покрытия его убытков, а также на случай отсутствия иных средств для погашения облигаций и выкупа акций Общества.

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

3.5. Кредиты и займы полученные

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

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

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

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

Проценты по целевым кредитам и займам начисляются в момент раскрытия эскроу счетов – в налоговом учете, в бухучете по начислению.

3.6. Оценочные обязательства

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

Общество создает резерв по оценочным обязательствам по предстоящим расходам:

- по оплате отпусков и вознаграждений работников;
- на гарантийный ремонт;
- на оплату обязательств, по которым не поступили расчетные документы.

В бухгалтерском балансе данные резервы отражаются в составе оценочных обязательств в зависимости от срока обращения по строке 1430 или 1540.

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

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

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

3.7. Формирование отчета о движении денежных средств

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

Свернуто представлены следующие денежные потоки:

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

3.8. Изменения в учетной политике на 2024 год

В 2023 году изменений в учетную политику не производилось.

Внесены изменения в учетную политику на 2024 год, в связи с переходом на ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

4.1. Основные средства (строка 1150 Бухгалтерского баланса)

Основные средства в эксплуатации

Информация об изменении первоначальной стоимости основных средств и сумм накопленной амортизации по группам основных средств представлена в таблице:

в тыс. руб.

Группа внеоборотных активов	Незавершенное строительство	Прочее	Итого
Остаток на 31.12.2022	0	0	0
Поступления	10 152	346	10 498
Перемещение	0	0	0
Выбытия	0	0	0
Остаток на 31.12.2023	10 152	346	10 498
Остаток на 31.12.2022	0	0	0
Амортизация за отчетный год	0	0	0
Выбытия	0	0	0
Остаток на 31.12.2023	0	0	0
На 31 декабря 2022 года	0	0	0
На 31 декабря 2023 года	10 152	346	10 498

Переоценка основных средств в 2023 году не проводилась.

Дооборудование, модернизация, реконструкция основных средств не проводилась.

Балансовая стоимость объектов недвижимости, принятых в эксплуатацию и фактически используемых, но находящихся в процессе государственной регистрации, на 31 декабря 2023 года составляет 0-00 рублей.

Балансовая стоимость объектов основных средств, находящихся на консервации, на 31 декабря 2023 года составляет 0-00 рублей.

Капитальные вложения

Сумма капитальных вложений изменилась в течение года следующим образом:

в тыс. руб.

Статья	на 31.12.2022	на 31.12.2023
Капитальные вложения на начало отчетного года	0	0
Осуществлено капитальных вложений в отчетном году	0	10 498
Введено в эксплуатацию объектов основных средств	0	0
Капитальные вложения на конец отчетного года	0	10 498

4.2. Прочие внеоборотные активы (строка 1190 Бухгалтерского баланса)

В связи с применением ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренда по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса отражено право пользования активом (ППА) земельным участком с кадастровым номером 25:28:030012:40 по договору аренды № 1А/2023 от 10.02.2023г. на сумму 47 450 тыс. руб. Оценка данного ППА произведена в соответствии с требованиями п. 13 ФСБУ 25/2018.

4.3. Запасы (статья 1210, 1260 Бухгалтерского баланса)

Структура запасов по состоянию на отчетные даты представлена следующим образом:

в тыс. руб.

Группа запасов	31.12.2022	31.12.2023
Сырье и материалы		2 503
Незавершенное строительство	384	965 870
Итого:	384	968 373

У Общества отсутствуют материально-производственные запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, соответственно резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создавался.

Запасы, находящиеся в залоге, отсутствуют.

4.4. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса)

Вид задолженности	Всего задолженность	Резерв по сомнительным долгам	в тыс. руб.
			Задолженность, за вычетом резерва по сомнительным долгам
На 31.12.2023			
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	0	0	0
Авансы выданные	544 144	0	544 144
Проценты по аренде	61 920		61 920
НДС по арендным обязательствам	20 566		20 566
Прочая дебиторская задолженность	1 385	0	1 385
Итого на 31.12.2023	628 015	0	628 015

Вид задолженности	Всего задолженность	Резерв по сомнительным долгам	Задолженность, за вычетом резерва по сомнительным долгам
			в тыс. руб.
На 31.12.2022			
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	0	0	0
Авансы выданные	0	0	0
Прочая дебиторская задолженность	2	0	2
Итого на 31.12.2022	2	0	2

В 2023 году не было фактов погашения дебиторской задолженности покупателей и заказчиков путем неденежных расчетов.

По состоянию на 31.12.2023 г. Общество не имеет просроченной и сомнительной к получению дебиторской задолженности. В связи с этим резерв по сомнительным долгам не формируется.

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

Информация о денежных эквивалентах приведена ниже:

Вид	в тыс. руб.	
	31.12.2022	31.12.2023
Денежные средства в кассе	0	0
Денежные средства на банковских счетах	79	7
Денежные эквиваленты	0	0
Итого:	79	7

4.6. Отчет о движении денежных средств

В составе прочих платежей строка 4129 отражены: уплата госпошлины – 304 тыс. рублей, комиссия банка – 40 тыс. рублей.

4.7. Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса):

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

Уставный капитал оплачен полностью.

4.8. Распределение прибыли

В 2023 году дивиденды участникам не объявлялись и не выплачивались.

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

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

	в тыс. руб.	
Долгосрочные	31.12.2022	31.12.2023
Кредиты банков, всего:	0	1 396 498
Дальневосточный банк ПАО Сбербанк	0	1 396 498
Займы, всего:	455	18 301
ООО СЗ «Патрокл»	455	18 301
Итого кредиты и займы:	455	1 414 799

По состоянию на 31 декабря 2023 года суммы открытых, но не использованных кредитных линий (в том числе овердрафтов) составляют 2 602 302 тыс. рублей.

Сумма начисленных в 2023 году процентов по кредитам и займам составила 47 776 тыс. рублей, в том числе начислено в стоимость строящихся объектов – 47 776 тыс. рублей.

Сумма начисленных в 2022 году процентов по кредитам и займам составила 0 тыс. рублей, в том числе начислено в стоимость строящихся объектов – 0 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2023 года не погашенные проценты по кредитам и займам составили 38 936 тыс. рублей и отражены по статье 1410 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса.

4.10. Прочие обязательства (статья 1450 Бухгалтерского баланса)

	в тыс. руб.	
Вид задолженности	31.12.2022	31.12.2023
Обязательства по аренде	0	150 000
Итого:	0	150 000

4.11. Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса)

	в тыс. руб.	
Вид задолженности	31.12.2022	31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	0	89 232
Расчеты по налогам и сборам	0	81
Итого:	0	89 313

4.12. Оценочные обязательства (статья 1540 Бухгалтерского баланса)

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

	в тыс. руб.	
Вид резерва	31.12.2022	31.12.2023
Резерв предстоящих расходов по текущим расчетам с работниками Общества	0	199
Резерв предстоящих расходов по страховым взносам	0	22
Итого:	0	221

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

Сумма резервов предстоящих расходов изменялась следующим образом:

в тыс. руб.

Статья	31.12.2022	31.12.2023
Сумма на начало отчетного года:	0	0
Начислено обязательств	0	225
Исполнено обязательств	0	(4)
Списано обязательств (в связи с избыточностью начисления или прекращением условий признания)	0	0
Сумма на конец отчетного года:	0	221

5. Расчеты со связанными сторонами

5.1. Перечень связанных сторон

Общество раскрывает информацию по следующим группам связанных сторон:

Наименование	Характер отношений
Дарькин Сергей Михайлович	Участник общества
Балан Владимир Андреевич	Участник общества
Ситник Андрей Владимирович	Генеральный директор, генеральный директор ООО СЗ «Шкота», ООО СЗ «Аякс»
ООО СЗ «Патрокл»	Участие Участника Общества в капитале
ООО СЗ «ПГС 21»	Участие Участника Общества в капитале
ООО СЗ «ДСК»	Участие Участника Общества в капитале
ООО СЗ «Аякс»	Участие Участника Общества в капитале
ООО СЗ «Шкота»	Участие Участника Общества в капитале
ООО СЗ «УНР 2020»	Участие Участника Общества в капитале
ООО СУ	Участие Участника Общества в капитале
Корсаков Георгий Николаевич	Генеральный директор
Вечерский Сергей Геннадьевич	Генеральный директор ООО СЗ «ПГС 21»
Зозулинский Мирослав Викторович	Генеральный директор ООО СЗ «ДСК», ООО СЗ «УНР 2020»
Васильев Сергей Леонидович	Генеральный директор ООО «СУ»
Калашников Алексей Борисович	Генеральный директор ООО СЗ «Патрокл»

5.2. Операции со связанными сторонами за отчетный период

Общество осуществляло следующие операции со связанными сторонами:

Наименование	тыс. руб.				
	Ситник А.В.	Корсаков Г.Н.	ООО СЗ «Патрокл»	ООО «СУ»	ООО СЗ «ПГС 21»
2023 год					
Начисление заработной платы	240	70	0	0	0
Выплата заработной платы	240	70	0	0	0
Выдача в подотчет	22	0	0	0	0
Авансовый отчет	22	0	0	0	0
Получение займа (с учетом процентов)	0	0	17 846	0	0
Поступление услуг по договорам проектирования, строительного контроля	0	0	0	0	36 700
Оплата по договорам проектирования	0	0	0	0	22 700
Соглашения о перемене лица в обязательстве	0	0	70 475	0	0
Предоставление права пользования земельным участком (арендное обязательство)	0	0	150 000	0	0
Поступление услуг по договорам техзаказчика (генподрядчика)	0	0	0	736 962	3 000
Оплата по договорам техзаказчика (генподрядчика)	0	0	0	1 151 552	3 000

В 2023 году отсутствовали операции со связанными сторонами: Дарькин Сергей Михайлович, Балан Владимир Андреевич, ООО СЗ «ДСК», ООО СЗ «УНР 2020», ООО СЗ «Аякс», ООО СЗ «Шкота», Вечерский Сергей Геннадьевич, Зозулинский Мирослав Викторович, Калашников Алексей Борисович, Васильев Сергей Леонидович.

Сравнительная информация за 2022 год представлена в таблице:

тыс. руб.

Наименование	Ситник А.В.	Корсаков Г.Н.	ООО СЗ «Патрокл»
2022 год			
Начисление заработной платы	48	92	0
Выплата заработной платы	48	92	0
Выдача в подотчет	0	5	0
Авансовый отчет	0	5	0
Получение займа (с учетом процентов)	0	0	300

Общество осуществляет операции со связанными сторонами на обычных коммерческих условиях.

5.3. Состояние расчетов со связанными сторонами на отчетную дату

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года задолженность связанных сторон перед Обществом и Общества перед связанными сторонами составляет:

в тыс. руб.

Наименование	ООО СЗ «Патрокл»	ООО «СУ»	ООО СЗ «ПГС 21»
На 31 декабря 2023 года			
Дебиторская задолженность:	0	414 590	0
Кредиторская задолженность	70 475	0	14 000
Задолженность по арендным обязательствам	150 000		
Задолженность по полученным займам	18 301		
На 31 декабря 2022 года			
Дебиторская задолженность:	0	0	0
Кредиторская задолженность:	455	0	0

5.4. Денежные потоки по операциям со связанными сторонами

тыс. руб.

Наименование	Ситник А.В.	Корсаков Г.Н.	ООО СЗ «Патрокл»	ООО «СУ»	ООО СЗ «ПГС 21»
2023 год					
Денежные потоки от текущих операций					
Платежи:					
Поставщикам (подрядчикам за сырье, материалы, работы, услуги)	0	0	0	(1 141 400)	(22 700)
В связи с оплатой труда работников	(240)	(70)	0	0	0
Денежные потоки от инвестиционных операций					
Платежи:					
В связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	0	0	0	(10 152)	0
Денежные потоки от финансовых операций					
Поступления:					
Получение кредитов и займов	0	0	17 710	0	0

2022 год					
Денежные потоки от текущих операций					
Платежи:					
Поставщикам (подрядчикам за сырье, материалы, работы, услуги)	0	0	(55 019)	(219 079)	(1 600)
В связи с оплатой труда работников	(45)	(2 214)	0	0	0
Денежные потоки от финансовых операций					
Поступления:					
Получение кредитов и займов	0	0	8 560	0	0

5.5. Вознаграждение основного управленческого персонала

В 2023 году основному управленческому персоналу выплачено вознаграждение в размере 2 781 тыс. рублей, начислены налоги и иные обязательные платежи – 321 тыс. рублей.

В 2022 году основному управленческому персоналу выплачено вознаграждение в размере 140 тыс. рублей, начислены налоги и иные обязательные платежи – 41 тыс. рублей.

6. Информация о рисках хозяйственной деятельности

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

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

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

Кредитный риск

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

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

Общество размещает свободные денежные средства в крупнейших российских банках. Для управления кредитным риском, связанным с размещением свободных денежных средств, Общество периодически проводит процедуры оценки кредитоспособности банков. Для облегчения такой оценки депозиты преимущественно размещаются в банках, где Общество уже имеет текущий расчетный счет и может легко отслеживать деятельность таких кредитных учреждений, а также в банках, имеющих высокий кредитный рейтинг от крупнейших рейтинговых агентств.

Риск ликвидности

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

Рыночный риск

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

Риск изменения процентных ставок

Риск изменения процентных ставок сконцентрирован в риске неисполнения обязательств по кредитным договорам (ограничительных условий, неисполнение которых предоставляет кредитному учреждению право произвести увеличение процентной ставки на размер, определенный кредитным договором), а также в риске увеличения ключевой ставки ЦБ РФ.

Правовые риски

Основные для Общества правовые риски в настоящее время связаны с изменением налогового законодательства и правового регулирования отдельных видов услуг и условий хозяйственной деятельности в отрасли.

В настоящее время в России действует ряд налогов, установленных на федеральном, региональном и местном уровнях. Эти налоги включают налог на добавленную стоимость, налог на прибыль предприятий, налог на имущество, страховые взносы (на обязательное пенсионное страхование, на обязательное социальное страхование, на обязательное медицинское страхование), а также ряд других.

Действующее налоговое законодательство содержит большое количество неясных положений и постоянно изменяется. Кроме того, толкование тех или иных положений налогового законодательства может изменяться органами судебной власти. Все это приводит к отсутствию устоявшейся практики толкования и применения неясных положений налогового законодательства, что является причиной большого количества споров между налоговыми органами и налогоплательщиками. Указанные споры в основном решаются в судебном порядке, при этом правоприменительная практика основывается на принципах государственной целесообразности. Кроме того, вопросы соблюдения налогового и иных областей законодательства (например, таможенного и валютного) являются предметом рассмотрения различных государственных органов, имеющих право налагать штрафы и взимать пени.

В соответствии с действующим законодательством, налоговые органы вправе проверить деятельность компании за период, не превышающий трех календарных лет, предшествующих году, в котором вынесено решение о проведении проверки. Также, в отношении предприятия может проводиться повторная налоговая проверка по решению вышестоящего налогового органа или в случае предоставления налогоплательщиком уточненных налоговых деклараций, в которых указана сумма налога в размере, меньшем ранее заявленного.

Все подобные факты приводят к возникновению налоговых рисков, значительно превышающих те, которые являются привычными для организаций в странах с более развитой налоговой системой.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2023 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

7. Условные обязательства, условные активы, обеспечения

7.1. Обеспечения обязательств и платежей

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

Вид обеспечения	Кем выдано обеспечение	31.12.2022	31.12.2023
Договор поручительства ДП02_700B00GB7MF от 31.03.2023	ООО «СУ»	0	1 169 000
Договор поручительства ДП02_700B00GBAMF от 31.03.2023	ООО «СУ»	0	2 791 000
Договор поручительства ДП01_700B00GB7MF от 31.03.2023	ООО СЗ «Патрокл»	0	1 169 000
Договор поручительства ДП01_700B00GBAMF от 31.03.2023	ООО СЗ «Патрокл»	0	2 791 000
Денежные средства на эскроу счетах	Эскроу счета	0	965 157

По оценке руководства Общества риски неисполнения обязательств отсутствуют.

Обеспечения обязательств и платежей, выданные Обществом, включают в себя следующее:

Вид обеспечения	За кого выдано обеспечение	31.12.2022	31.12.2023
Договор залога имущественных прав ДЗ01_700B00FBAMF от 31.03.2023	ООО СЗ «Улисс»	0	3 258 286
Договор залога имущественных прав ДЗ01_700B00GB7MF от 31.03.2023	ООО СЗ «Улисс»	0	1 289 706
Договор ипотеки ДИ01_700B00GB7MF от 29.03.2023	ООО СЗ «Улисс»	0	1 169 000
Договор ипотеки ДИ01_700B00GBAMF от 29.03.2023	ООО СЗ «Улисс»	0	2 791 000

7.2. Существующие и потенциальные иски

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

8. Непрерывность деятельности

Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно.

Деятельность Общества в настоящее время осуществляется в условиях геополитических и экономических событий после 24.02.2022 г., являющихся последствиями введенных странами Евросоюза и США санкций против России.

Рыночные колебания и снижение темпов экономического развития в мировой экономике также оказывают существенное влияние на российскую экономику. Финансовый кризис привел к возникновению неопределенности относительно будущего экономического роста. Однако в ООО СЗ «Улисс» отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Обществом продолжать деятельность непрерывно в период, составляющий, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты.

В 2023 году Общество осуществляло деятельность по строительству жилых домов, в роли заказчика-застройщика, за счет кредитных средств ПАО «Сбербанк». За счет кредитных средств оплачены материалы, генподрядные работы, оплата труда и прочие расходы, связанные со строительством жилого комплекса с встроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенными многоуровневыми парковками в районе ул. Слуцкого, 5а в г Владивостоке. В связи с этим денежный поток от текущих операций сформировался отрицательный.

Согласно условиям договоров об открытии невозобновляемых кредитных линий, ПАО «Сбербанк» списывает средства со счетов эскроу, открытых участниками долевого строительства для расчетов по договорам долевого участия в долевом строительстве Объекта, в счет погашения основного долга и начисленных процентов. После полного погашения задолженности остаток средств перечисляется на расчетный счет Общества. После ввода домов в эксплуатацию будут заключаться договора купли-продажи и денежные средства будут поступать на расчетный счет Общества, тем самым формировать положительный поток от текущих операций.

10. Информация о прекращаемой деятельности

Общество не имеет операционных или географических сегментов и не планирует прекращать деятельность.

11. События после отчетной даты

Событий после отчетной даты нет.

Генеральный директор
14.02.2024 года



А.В. Ситник

В настоящем аудиторском заключении
пронумеровано, прошнуровано и опечатано
печатью

48 (сорок восемь) листов

Директор ООО «АФ «Эксперт»




Тарасова Е.Ю.