



АУДИТОРСКАЯ ФИРМА

"ЭКСПЕРТ"

ОФИС: г. Владивосток, ул. Перчинская, 10, офис 402
АДРЕС: 690106, г. Владивосток, ул. Перчинская, 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
«ВОСТОЧНЫЙ ЛУЧ»
за 2023 год**

г. Владивосток, 2024 г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«Восточный ЛУЧ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ» (ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ»), ОГРН 1162536071290, 690002, Приморский край, город Владивосток, проспект Красного Знамени, дом 59, этаж 9 офис 19, 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 «Восточный ЛУЧ» 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 10 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в котором раскрыт факт того, что по состоянию на 31.12.2023 Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ» имеет отрицательные чистые активы в размере (7 938) тыс. руб., и за период январь-декабрь 2023 года имеет место наличие отрицательных денежных потоков от текущих операций в размере (774 589) тыс. руб.

Данное обстоятельство указывает на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ» продолжать непрерывно свою деятельность. Вместе с тем, руководство Общества не планирует прекращение деятельности в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения

мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

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

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

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

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

Тарасова Елена Юрьевна

Директор аудиторской организации (ОРНЗ 21206003850)




Бурханова Татьяна Борисовна

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

ОРНЗ 11206005985.

Дата аудиторского заключения

«01» марта 2024 года

Всего сброшюровано 54 листов

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2023
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Восточный ЛУЧ"	по ОКПО	03048846	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2543097430	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	
Местонахождение (адрес)	690002, Приморский край, Владивосток г, Красного Знамени пр-кт, дом 59, офис 19			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "Аудиторская фирма "Эксперт"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	2536047685	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1022501285894	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Нематериальные активы	1110	4 390	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4.2	Основные средства	1150	40 170	55 529	-
	в том числе:				
	Арендованное имущество		37 640	55 306	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
4.3	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	4 937	23	-
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		4 937	23	-
	Итого по разделу I	1100	49 497	55 552	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.4	Запасы	1210	540 375	378 514	79 149
	в том числе:				
	Затраты на строительство		469 076	338 605	79 139
	Расходы будущих периодов		40	6	10
	Материалы		298	529	-
	НДС КВ		55 191	39 374	-
	Готовая продукция		15 770	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	288	100
4.5	Дебиторская задолженность	1230	2 040 243	1 513 789	759 778

	в том числе: задолженность по ДДУ		1 796 381	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
4.6	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	203 525	264 254	573 439
	в том числе: Аккредитивы		201 960	262 691	-
	Денежные средства на р/счете		1 566	1 563	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	2 784 143	2 156 845	1 412 466
	БАЛАНС	1600	2 833 640	2 212 397	1 412 466

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
4.8	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	12	12	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
4.9	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
4.10	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(7 950)	(57 846)	(39 251)
	в том числе:				
	Убыток прошлых лет		(57 847)	(39 251)	-
	текущий результат		49 897	(18 596)	-
	Итого по разделу III	1300	(7 938)	(57 834)	(39 241)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.11	Заемные средства	1410	970 739	969 614	729 890
	в том числе:				
	основной долг		967 312	946 251	-
	процент		3 427	23 363	-
4.12	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
4.14	Оценочные обязательства	1430	3 026	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 810 973	314 526	721 530
	в том числе:				
	арендные обязательства		36 972	44 978	-
	по договорам долевого строительства		1 774 001	269 548	-
	Итого по разделу IV	1400	2 784 738	1 284 140	1 451 420
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
4.13	Кредиторская задолженность	1520	36 048	985 042	205
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		24 145	1 164	86
	Арендные обязательства		3 564	10 336	-
	Расчеты по оплате труда		3 949	-	78
	Расчеты с бюджетом		4 390	-	39
	Прочие расчеты по договорам долевого строительства		-	973 542	2
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
4.14	Оценочные обязательства	1540	20 792	1 049	82
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	56 840	986 091	287
	БАЛАНС	1700	2 833 640	2 212 397	1 412 466



Руководитель

(подпись)

Козлов Игорь Михайлович

(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 "Восточный ЛУЧ"	по ОКПО	03048846		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2543097430		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
5.1	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
5.2	Коммерческие расходы	2210	(16 437)	(5 718)
5.2	Управленческие расходы	2220	(1 776)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(18 213)	(5 718)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(7 993)	(11 216)
5.3	Прочие доходы	2340	90 722	18
5.3	Прочие расходы	2350	(14 587)	(1 680)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	49 929	(18 596)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	(32)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	49 897	(18 596)

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	49 897	(18 596)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Козлов Игорь Михайлович

(расшифровка подписи)

14 февраля 2024 г.

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

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

Коды		
0710004		
31	12	2023
03048846		
2543097430		
71.12.2		
12300	16	
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10	-	-	-	(39 251)	(39 241)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(18 596)	(18 596)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(18 596)	(18 596)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	12	-	-	-	(57 846)	(57 834)
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	49 897	49 897
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	49 897	49 897
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
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 акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	12	-	-	-	(7 950)	(7 938)

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	(7 938)	(57 834)	(39 240)



Руководитель

(Handwritten signature)
(подпись)

Козлов Игорь Михайлович

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

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	324 097	7 811
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
целевое финансирование	4114	323 929	-
прочие поступления	4119	168	7 811
Платежи - всего	4120	(1 098 686)	(535 817)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(873 730)	(509 837)
в связи с оплатой труда работников	4122	(197 296)	(19 153)
процентов по долговым обязательствам	4123	(22 952)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(4 709)	(6 827)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(774 589)	(528 006)
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	(2 629)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(2 629)	-
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	(2 629)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	869 001	223 123
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	869 001	223 123
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	(152 511)	(4 302)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(151 930)	-
прочие платежи	4329	(581)	(4 302)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	716 489	218 821
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(60 729)	(309 185)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	264 254	573 439
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	203 525	264 254
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель _____
(подпись)

Козлов Игорь Михайлович
(расшифровка подписи)

14 февраля 2024 г.

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

		Дата (год, месяц, число)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710003		
		по ОКПО	2023	12	31
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Восточный ЛУЧ"	ИНН	03048846		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	2543097430		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКЕИ	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		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	-	-
	в том числе:			
	Денежные средства, поступившие со счетов эскроу	6251	323 929	-
	Всего поступило средств	6200	323 929	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	в том числе:			
	Расходы на строительство МКД	6351	323 929	-
	Всего использовано средств	6300	323 929	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-



Руководитель

(подпись)

Козлов Игорь Михайлович

(расшифровка подписи)

14 февраля 2024 г.

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

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

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	4 466	-	-	(77)	-	-	-	-	4 466	(76)
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Прочие нематериальные активы	5101	за 2023г.	-	-	4 466	-	-	(77)	-	-	-	-	4 466	(76)
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	4 496	(30)	(4 466)	-
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
Товарный знак "Восточный луч" (лучики Восточный Луч)	5181	за 2023г.	-	33	-	(33)	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	-
Товарный знак ООО "Восточный ЛУЧ" (домик)	5182	за 2023г.	-	33	-	(33)	-
	5192	за 2022г.	-	-	-	-	-
Сайт Восточный луч	5183	за 2023г.	-	4 400	-	(4 400)	-
	5193	за 2022г.	-	-	-	-	-
Товарный знак "Восточный луч" (Победа)	5184	за 2023г.	-	15	(15)	-	-
	5194	за 2022г.	-	-	-	-	-
Товарный знак "Восточный луч" (лучики)	5185	за 2023г.	-	15	(15)	-	-
	5195	за 2022г.	-	-	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Козлов Игорь Михайлович

(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.	58 196	(2 667)	2 629	-	-	(6 907)	-	-	-	49 744	(9 574)
	5210	за 2022г.	-	-	58 196	-	-	(2 667)	-	-	-	58 196	(2 667)
в том числе:													
Земельные участки	5201	за 2023г.	57 964	(2 658)	-	-	-	(6 586)	-	-	-	46 883	(9 243)
	5211	за 2022г.	-	-	57 964	-	-	(2 658)	-	-	-	57 964	(2 658)
Сооружения	5202	за 2023г.	-	-	1 792	-	-	(149)	-	-	-	1 792	(149)
	5212	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	5203	за 2023г.	232	(9)	322	-	-	(96)	-	-	-	554	(105)
	5213	за 2022г.	-	-	232	-	-	(9)	-	-	-	232	(9)
Другие виды основных средств	5204	за 2023г.	-	-	515	-	-	(76)	-	-	-	515	(76)
	5214	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.	306 895	963 057	(869 736)	(2 629)	397 587
	5250	за 2022г.	71 402	293 689	-	(58 196)	306 895
в том числе:							
Бытовой модуль (Русская)	5241	за 2023г.	-	515	-	(515)	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
МФУ Kyocera ECOSYS M8124 (Принтер/Копир/Сканер: A3 1200*1200dpi 24ppm 1.2GHz 1Gb Duplex DADF LAN USB	5242	за 2023г.	-	322	-	(322)	-
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
Сервер для работы ПО StaffCop	5243	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2022г.	-	232	-	(232)	-

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	951 377	1 157 975	621 875
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Козлов Игорь Михайлович

(расшифровка подписи)

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)

Козлов Игорь Михайлович

(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			оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2023г.	378 514	-	378 514	1 180 457	(1 018 596)	-	-	X	540 375	-	540 375
	5420	за 2022г.	79 149	-	79 149	306 230	(6 854)	-	-	X	378 514	-	378 514
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	529	-	529	24 474	(24 705)	-	-	23 026	298	-	298
	5421	за 2022г.	-	-	-	1 665	(1 136)	-	-	488	529	-	529
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	15 770	-	-	-	-	15 770	-	15 770
	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.	377 979	-	377 979	1 123 670	(977 382)	-	-	-	524 267	-	524 267
	5425	за 2022г.	79 139	-	79 139	298 840	-	-	-	-	377 979	-	377 979
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	16 437	(16 437)	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	5 718	(5 718)	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	5407	за 2023г.	6	-	6	106	(72)	-	-	-	40	-	40
	5427	за 2022г.	10	-	10	7	(11)	-	-	-	6	-	6

4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель

(подпись)

Козлов Игорь Михайлович

(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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	1 522 789	(9 000)	1 643 793	-	(1 117 339)	-	-	-	-	-	-	2 049 243	(9 000)
	5530	за 2022г.	768 778	(9 000)	816 932	-	(62 921)	-	-	-	-	-	-	1 522 789	(9 000)
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	255 833	-	130 594	-	(135 142)	-	-	-	-	-	-	251 285	-
	5532	за 2022г.	24 630	-	244 332	-	(13 129)	-	-	-	-	-	-	255 833	-
Прочая	5513	за 2023г.	1 266 956	(9 000)	1 513 199	-	(982 197)	-	-	-	-	-	-	1 797 956	(9 000)
	5533	за 2022г.	744 148	(9 000)	572 600	-	(49 792)	-	-	-	-	-	-	1 266 956	(9 000)
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	1 522 789	(9 000)	1 643 793	-	(1 117 339)	-	-	-	X	-	-	2 049 243	(9 000)
	5520	за 2022г.	768 778	(9 000)	816 932	-	(62 921)	-	-	-	X	-	-	1 522 789	(9 000)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	1 284 140	2 390 585	-	(893 013)	-	-	-	-	2 781 712
	5571	за 2022г.	1 451 420	806 262	-	-	-	973 542	-	-	1 284 140
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	805 983	829 888	-	(696 009)	-	-	-	-	939 862
	5572	за 2022г.	589 440	216 543	-	-	-	-	-	-	805 983
займы	5553	за 2023г.	140 268	39 112	-	(151 930)	-	-	-	-	27 450
	5573	за 2022г.	133 688	6 580	-	-	-	-	-	-	140 268
прочая	5554	за 2023г.	44 978	-	-	(8 006)	-	-	-	-	36 972
	5574	за 2022г.	-	44 978	-	-	-	-	-	-	44 978
Проценты	5555	за 2023г.	23 363	17 132	-	(37 068)	-	-	X	X	3 427
	5575	за 2022г.	6 762	16 601	-	-	-	-	X	X	23 363
Обязательства по договорам долевого участия	5556	за 2023г.	269 548	1 504 453	-	-	-	-	X	X	1 774 001
	5576	за 2022г.	721 530	521 560	-	-	-	973 542	X	X	269 548
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	985 042	92 769	4	(1 041 767)	-	-	-	-	36 048
	5580	за 2022г.	205	985 028	2	(193)	-	-	-	-	985 042
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	1 164	23 917	4	(940)	-	-	-	-	24 145
	5581	за 2022г.	86	1 150	2	(74)	-	-	-	-	1 164
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	-	4 390	-	-	-	-	-	-	4 390
	5583	за 2022г.	39	-	-	(39)	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	-	3 949	-	-	-	-	-	-	3 949
	5586	за 2022г.	80	-	-	(80)	-	-	-	-	-
Обязательства по договорам долевого участия	5567	за 2023г.	973 542	60 513	-	(1 034 055)	-	-	X	X	-
	5587	за 2022г.	-	973 542	-	-	-	-	X	X	973 542
Аренда	5568	за 2023г.	10 336	-	-	(6 772)	-	-	X	X	3 564
	5588	за 2022г.	-	10 336	-	-	-	-	X	X	10 336

Итого	5550	за 2023г.	2 289 182	2 483 354	4	(1 834 780)	-	X	-	-	2 817 760
	5570	за 2022г.	1 451 625	1 704 290	2	(193)	-	X	-	-	2 280 182

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)

Козлов Игорь Михайлович

(расшифровка подписи)

14 февраля 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	3 613	873
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	398	-
Прочие затраты	5650	29 972	4 845
Итого по элементам	5660	33 983	5 718
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(15 770)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	18 213	5 718

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



Руководитель

(Handwritten signature)
(подпись)

Козлов Игорь Михайлович

(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	1 049	25 217	(2 359)	(90)	23 818



Руководитель


(подпись)**Козлов Игорь Михайлович**

(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	1 734 213	1 201 589	663 281
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	4 537 531	3 904 453	942 131
в том числе:				
	5811	-	-	-

22



Руководитель 
(подпись)

Козлов Игорь Михайлович
(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	-	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Козлов Игорь Михайлович

(расшифровка подписи)

14 февраля 2024 г.

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ»
за 2023 год

1. Содержание

1. Содержание	2
2. Общие сведения	3
2.1. Описание Общества.....	3
2.2. Аудитор Общества	4
2.3. Информация о составе ревизионной комиссии по состоянию на 31 декабря 2023 года.....	5
2.4. Информация о существенных событиях	5
2.5. Сведения о показателях, достигнутых в ходе реализации инвестиционного проекта по соглашению об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток № СПВ-257/17 от 31.07.2017 г.....	5
3. Учетная политика.....	5
3.1. Основа составления	5
3.2. Основные средства и незавершенное строительство	5
3.3. Финансовые вложения	6
3.4. Материально-производственные запасы	6
3.5. Порядок учета расчетов	7
3.6. Капитал и резервы	8
3.7. Кредиты и займы полученные.....	8
3.8. Признание доходов.....	8
3.9. Признание расходов	8
3.10. Оценочные обязательства	9
3.11. Нематериальные активы	9
3.12. Формирование отчета о движении денежных средств	9
3.13. Изменения учетной политики на 2024 год	10
4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса	10
4.1. Нематериальные активы (статья 1110 Бухгалтерского баланса).....	10
4.2. Основные средства (статья 1150 Бухгалтерского баланса)	10
4.3. Финансовые вложения (статьи 1170, 1240 Бухгалтерского баланса)	10
4.4. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса)	11
4.5. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса)	11
4.6. Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Бухгалтерского баланса):	11
4.8. Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса):.....	12
4.9. Добавочный капитал (статья 1350 Бухгалтерского баланса).....	12
4.10. Резервный капитал (статьи 1360 Бухгалтерского баланса).....	12
4.11. Заемные средства (статьи 1410 и 1510 Бухгалтерского баланса).....	12
4.12. Отложенные налоговые активы и обязательства (статьи 1180 и 1420 Бухгалтерского баланса).....	12
4.13. Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса)	12
4.14. Оценочные обязательства (статьи 1430, 1540 Бухгалтерского баланса)	13
5. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах.....	13
5.1. Доходы по обычным видам деятельности (статья 2110 Отчета о финансовых результатах).....	13
5.2. Расходы по обычным видам деятельности.....	13
5.2.1. Состав себестоимости (статья 2120 Отчета о финансовых результатах)	13
5.3. Прочие доходы и расходы (статьи 2340 и 2350 Отчета о финансовых результатах).....	14
5.3.1. Состав прочих доходов (статья 2340 Отчета о финансовых результатах)	14
5.3.2. Состав прочих расходов (статья 2350 Отчета о финансовых результатах).....	14
6. Пояснения к существенным статьям Отчета о движении денежных средств	14
6.1. В состав поступлений Отчета о движении денежных средств вошли следующие расчеты:.....	14
6.2. В состав платежей Отчета о движении денежных средств вошли следующие расчеты:.....	15
Наличие отрицательных денежных потоков по текущей деятельности обусловлено строительством жилых комплексов в 2023 году по договорам долевого участия. Будет достигнут положительный поток при раскрытии счетов эскроу и поступлении денежных средств на расчетный счет Общества после сдачи строящихся домов в эксплуатацию. В 2026 году планируется ввести в эксплуатацию три многоквартирных жилых домов.....	15
7. Расчеты со связанными сторонами	15
7.1. Перечень связанных сторон:.....	15
7.2. Операции со связанными сторонами за отчетный период.....	15
8. Информация о рисках хозяйственной деятельности	17
9. Условные обязательства, условные активы, обеспечения	18
9.1. Обеспечения обязательств и платежей	18
Обязательства полученные.....	18
9.2. Существующие и потенциальные иски	19
10. Непрерывность деятельности	19
11. События после отчетной даты	19

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

12. Информация о прекращаемой деятельности.....20

2. Общие сведения

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998 года, а также Приказа о введении в действие Учетной политики ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ», утвержденного приказом от 30 декабря 2021 № 12/30/01 с учетом изменений, внесенных приказом № 51 от 29.12.2023 года.

Данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ» за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.1. Описание Общества

Полное фирменное наименование Общества:

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

Сокращенное наименование Общества:

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

Сведения об изменениях в наименовании Общества:

- Общество с ограниченной ответственностью зарегистрировано: 15.04.2020 г.

Сведения о государственной регистрации Общества:

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

Идентификационный номер налогоплательщика Общества:

- 2543097430

Отраслевая принадлежность Общества:

По Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД):

- 71.12.2 – деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Место нахождения, почтовый адрес Общества и контактные телефоны:

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

Органы управления общества:

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

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

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

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

Участникам и бенефициарами Общества являются:

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

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2023 года составила 36 человек (на 31 декабря 2022 года – 23 человека), среднесписочная численность работающих за отчетный период составила – 15 человек.

Основными видами деятельности Общества в соответствии с Уставом являются:

- строительство жилых и нежилых зданий;

Общество не имело в отчетном периоде филиалов и представительств.

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

2.2. Аудитор Общества

Аудитором Общества является:

- ООО «Аудиторская фирма «Эксперт»:
 - Место нахождения: 690106, г. Владивосток, ул. Нерчинская, д.10, оф. 402.
 - ИНН: 2536047685.
 - ОГРН: 1022501285894
 - Телефон: 242-91-78. +7-914-7914-715
 - Адрес электронной почты: office@afexpert.ru
 - Данные о членстве аудитора в саморегулируемых организациях аудиторов:
Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (номер в Государственном реестре СРО аудиторов 06).

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

2.3. Информация о составе ревизионной комиссии по состоянию на 31 декабря 2023 года

В состав Ревизионной комиссии входят:

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

2.4. Информация о существенных событиях

В 2023 году Общество заключило договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 700BOOKV9MF от 13.09.2023 года со сроком гашения 13.09.2026 года.

2.5. Сведения о показателях, достигнутых в ходе реализации инвестиционного проекта по соглашению об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток № СПВ-257/17 от 31.07.2017 г.

В рамках реализации инвестиционного проекта «Строительство комплекса жилых домов «Победа» в районе ул. Русская, д. 59 в г. Владивостоке», предусмотренного соглашением об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток № СПВ-257/17 от 31.07.2017г. ООО «Специализированный застройщик «Восточный луч» по состоянию на 31.12.2023г. ведет строительство трех МКД и проектирование трех объектов строительства.

Общая сумма профинансированных по состоянию на 31.12.2023 г. капитальных вложений в проект составляет 5 075 500 (пять миллионов семьдесят пять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.

В рамках реализации проекта создание рабочих мест не предусмотрено.

В рамках реализации Инвестиционного проекта «Строительство жилого микрорайона «Снеговая Падь», предусмотренного соглашением об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток СПВ-257/17 от 31.07.2017 г. ООО «Специализированный застройщик «Восточный луч» по состоянию на 31.12.2023г. завершено строительство одного МКД (объект сдан в эксплуатацию), поэтапно ведется проектирование остальных объектов строительства.

В рамках реализации проекта капитальные вложения не предусмотрены.

В рамках реализации проекта по состоянию на 31.12.2023 создано 49 новых рабочих мест, количество трудоустроенных работников - 38 человек.

3. Учетная политика

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

3.1. Основа составления

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 года «О бухгалтерском учете» (в действующей редакции) и Положением «По ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ №34н от 29 июля 1998 года (в действующей редакции), а также действующими положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская отчетность Общества за 2023 год была подготовлена в соответствии указанными Законами и Положениями.

3.2. Основные средства и незавершенное строительство

В составе основных средств отражены здания, сооружения, оборудование, транспортные средства, вычислительная техника, оргтехника, земельные участки, машины и другие объекты со

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

сроком службы более 12 месяцев, используемые в оказании услуг и производстве продукции, для управленческих нужд Общества либо для предоставления за плату во временное владение и/или пользование, от использования которых Общество намерено получить экономические выгоды.

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

Общество не проводит переоценку основных средств.

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

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

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

3.3. Финансовые вложения

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

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

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

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

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

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

К денежным эквивалентам Общество относит:

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

3.4. Материально-производственные запасы

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Порядок учета расчетов

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

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

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

Обществом принят следующий порядок расчета резерва по сомнительным долгам:

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

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

3.6. Капитал и резервы

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

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

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

3.7. Кредиты и займы полученные

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

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

3.8. Признание доходов

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

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

3.9. Признание расходов

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

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

Общество выполняет функции застройщика за счет средств участника долевого строительства, в рамках целевого финансирования в соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве. Общество ведет раздельный учет расходов, произведенных в рамках целевого финансирования на счетах 08.03 «Строительство объектов основных средств» и 08.09 «Капитальные вложения на службу заказчика». Расходы, в связи со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) объектов недвижимости, признаются расходами по целевому назначению. Примерный перечень целевых расходов застройщика определен в статье 18 Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года.

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

3.10. Оценочные обязательства

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

Общество создает резерв по оценочным обязательствам по предстоящим расходам:

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

3.11. Нематериальные активы

Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости. Срок полезного использования объектов НМА устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования.

Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

Изменение продолжительности периода, в течение которого организация предполагает использовать актив, признается существенным, если разница между текущим оставшимся сроком полезного использования и предполагаемым оставшимся сроком составляет не менее 10% от величины текущего оставшегося срока. Срок полезного использования таких объектов НМА подлежит уточнению.

При принятии к бухгалтерскому учету НМА с определенным сроком полезного использования Общество выбирает способ начисления амортизации исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования, принимая во внимание следующее:

- все объекты НМА с определенным сроком полезного использования (за исключением указанных ниже) амортизируются линейным способом;
- ноу-хау и промышленные образцы амортизируются способом уменьшаемого остатка.

Единицей бухгалтерского учета нематериальных активов является инвентарный объект.

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

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

3.12. Формирование отчета о движении денежных средств

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

Свернуто представлены следующие денежные потоки:

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

3.13. Изменения учетной политики на 2024 год

Изменения в Учетную политику Общества на 2024 год внесены в связи со вступлением в силу ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

4.1. Нематериальные активы (статья 1110 Бухгалтерского баланса)

В состав нематериальных активов входит следующее имущество:

Сайт Восточный луч

Товарный знак "Восточный луч" (лучики Восточный Луч)

Товарный знак ООО "Восточный ЛУЧ" (домик).

Первоначальная стоимость которого составляет 4 466,4 тыс. руб., накопленная амортизация 76,5 тыс. руб., остаточная стоимость 4389,9.

4.2. Основные средства (статья 1150 Бухгалтерского баланса)

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

1. Сервер
2. Земельный участок.

По состоянию на 31.12.2023 года у Общества состав основных средств следующий:

1. Сервер
2. Земельный участок
3. МФУ
4. Бытовой модуль
5. Сеть электроснабжения КТПн 1197

По состоянию на 31.12.2023 года Общество имеет в аренде:

1. Офисное помещение по адресу: г. Владивосток, пр-т Красного Знамени, д.59, 9 этаж, площадью 387,2 кв. м.
2. Земельный участок площадью 90719 кв. м., расположенный по адресу: г. Владивосток, ул. Русская, дом 59 для комплексного освоения территории включая строительство многоквартирных жилых домов и объектов инженерной инфраструктуры.
3. Земельный участок площадью 219 049 кв. м., расположенный по адресу: г. Владивосток, в районе «Снеговая Падь» для реализации инвестиционного проекта «Строительство жилого микрорайона».

В бухгалтерском балансе отражено Право пользования активом на сумму

Первоначальная стоимость – 46 883, 3тыс. руб.

Амортизация – 9 243,1 тыс. руб.

Остаточная стоимость – 37 640,20 тыс. руб.

4.3. Финансовые вложения (статьи 1170, 1240 Бухгалтерского баланса)

Финансовых вложений у Общества на 31.12.2023 года нет.

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

4.4. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса)

Структура запасов по состоянию на отчетные даты представлена следующим образом:

Группа запасов	в тыс.руб.	
	31.12.2023	31.12.2022
Запасы ул. Русская,59 (Варяг) 9 га, р-н Снеговая Падь 21,9 га	524267	377979
Материалы	298	529
Готовая продукция	15770	
Расходы будущих периодов	40	6
Итого:	540375	378514

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

Принадлежащие Обществу запасы не обременены залогом.

4.5. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса)

Вид задолженности	Всего задолженность	Резерв по сомнительным долгам	Задолженность, за вычетом резерва по сомнительным долгам
			долгам
На 31.12.2023			
Дебиторская задолженность по расчетам с разными дебиторами и кредиторами	22380	9000	13380
Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	251 285		251 285
Задолженность по расчетам с бюджетом	10		10
Задолженность по объектам строительства	1 774 001		1 796 381
Прочая дебиторская задолженность	1 567		1567
Итого на 31.12.2023:	2 049 243	9000	2 040 243

В 2023 году начислен резерв по сомнительным долгам в размере 9000 тыс. руб. по ООО «СК Каньон» в связи с введением процедуры наблюдения на основании Закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)».

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

Информация о денежных эквивалентах приведена ниже, тыс. руб.:

Вид задолженности	31.12.2023	31.12.2022
Денежные средства в кассе	0	0
Денежные средства на банковских счетах	203525	264254
Денежные эквиваленты	0	0
Итого:	203525	264254

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

40702810150000037174, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	1 511 072,11
---	--------------

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

40702810250000037689, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	5 965,71
40702810350000104629, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	0.00
40702810550000037693, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	5 140,00
40702810850000033245, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	43 402,73

4.8. Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса):

По состоянию на 31 декабря 2023 года уставный капитал составляет 12 тысяч рублей и определяет номинальную стоимость долей участников. Уставный капитал полностью оплачен учредителями.

4.9. Добавочный капитал (статья 1350 Бухгалтерского баланса)

Величина добавочного капитала Общества на 31 декабря 2023 года составляет 0 рублей.

4.10. Резервный капитал (статья 1360 Бухгалтерского баланса)

Создание резервного капитала Общества не предусмотрено Уставом Общества.

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

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

	Долгосрочные		Краткосрочные	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Заемные средства, всего:	970 739	969614	0	
Кредит	939862	805983		
%	3427	8405		
Денежные средства, полученные по договорам займа от физических лиц	27 450	140268	0	0
Прочие, начислен %	0	14958	0	0

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

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

4.13. Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса)

Вид задолженности	в тыс.руб.	
	31.12.2023	31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	24 145	1164
Авансы полученные от покупателей и заказчиков	0	0
Расчеты по оплате труда	3949	0

ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Вид задолженности	31.12.2023	31.12.2022
Аренда	3564	10336
Расчеты с бюджетом	4390	0
Прочая кредиторская задолженность	0	973542
Итого:	36 048	985042

4.14. Оценочные обязательства (статьи 1430, 1540 Бухгалтерского баланса)

В составе оценочных обязательств отражены резервы предстоящих расходов по обязательствам Общества, которые будут использованы в течение следующих отчетных периодов и включают в себя:

в тыс. руб.

	Долгосрочные		Краткосрочные	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Резерв, всего:	23818	0	20792	1049
Гарантийный ремонт	3026	0	0	0
Резерв на предстоящую оплату отпусков	0	0	20792	1049

5. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах**5.1. Доходы по обычным видам деятельности (статья 2110 Отчета о финансовых результатах)**

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

в тыс.руб

Статья	2023	2022
Доходы	0	0
Прочая выручка	0	0
Итого:	0	0

5.2. Расходы по обычным видам деятельности**5.2.1. Состав себестоимости (статья 2120 Отчета о финансовых результатах)**

Расшифровка расходов на продажу продукции, товаров, оказание услуг, выполнение работ (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) представлена в таблице:

в тыс. руб.

Элементы затрат	2023	2022
Расходы	0	0
Себестоимость реализованных квартир, нежилых помещений, парковок	0	0
Управленческие расходы	1776	0
Коммерческие расходы (реклама)	15381	5718
Коммерческие расходы (расходы на содержание готовой продукции и расходы на продажу)	1056	0
Итого:	18213	5718

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

5.3. Прочие доходы и расходы (статьи 2340 и 2350 Отчета о финансовых результатах)

5.3.1. Состав прочих доходов (статья 2340 Отчета о финансовых результатах)

Наименование показателя	в тыс.руб.	
	2023	2022
Доходы от продажи и прочего выбытия активов	0	0
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий хозяйственных договоров	0	0
Доходы от продажи основных средств	0	0
Прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году	0	0
Суммы кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности	0	0
Экономия по строительству с привлечением средств участников долевого строительства	90632	0
Прочие доходы – восстановлен резерв на оплату отпусков	90	18
Итого:	90 722	18

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

Наименование показателя	в тыс. руб.	
	2023	2022
Расходы, связанные с продажей и прочим выбытием активов	0	0
Резерв по гарантийному ремонту	3026	0
Расходы на оплату услуг кредитных организаций	1558	114
Расходы по начислению оценочных резервов	3026	0
Штрафы, пени и неустойки	5	2
Суммы дебиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности и других долгов, нереальных для взыскания	0	0
Убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году	0	
Госпошлина	7	
Процентные расходы	2985	
Расходы после ввода объекта в эксплуатацию	270	0
Прочие расходы	3710	1568
Итого:	14587	1680

6. Пояснения к существенным статьям Отчета о движении денежных средств

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

в тыс. руб.

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

Наименование показателя	2023	2022
Целевое финансирование	323 929	7811
Получение кредита	0	0
Возврат денежных средств, выданных под отчет		0
Получение займа	869 001	223123
Прочие поступления/взнос в уставный капитал	168	0
Итого:	1236205	230934

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

в тыс. руб.

Наименование показателя	2023	2022
Оплата труда	197296	19153
Перечисление сумм в подотчет		55
Возврат займа	151930	0
Оплата страховых взносов, налогов		0
Оплата поставщикам	873730	509837
Оплата штрафных санкций (штрафы, пени, неустойки)	0	
Оплата услуг банка	3064	404
Прочие платежи от текущих операций (госпошлина, подотчет, услуги банка, возврат ошибочно перечисленных денежных средств)	2225	6368
Проценты по долговым обязательствам	22 952	4302
Итого:	1 251 197	540 119

Наличие отрицательных денежных потоков по текущей деятельности обусловлено строительством жилых комплексов в 2023 году по договорам долевого участия. Будет достигнут положительный поток при раскрытии счетов эскроу и поступлении денежных средств на расчетный счет Общества после сдачи строящихся домов в эксплуатацию. В 2026 году планируется ввести в эксплуатацию три многоквартирных жилых домов.

7. Расчеты со связанными сторонами

7.1. Перечень связанных сторон:

1. Дульнев И.А.
2. Дарьинский В.В.
3. Козлов И.М.
4. ООО «СЗ «Восточный ЛУЧ» ИНН 2537115708
5. ООО «СК « Восточный ЛУЧ» ИНН 2543151197
6. ООО «УК «Восточный ЛУЧ» ИНН 2543117573

7.2. Операции со связанными сторонами за отчетный период

1. Операции со связанными сторонами:

ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

№ п/п	Наименование	Наименование услуги	Сумма выданных обязательств/оказанных услуг, тыс. руб.	Сумма погашенных обязательств/оплаченных услуг, тыс. руб.
1	Дарьинский В.В.	Договор займа	14 299	56 616
2	Дульнев И.А.	Договор займа	18 908	61 634
3	Козлов И.М.	Договор займа	13898	56 630
4	ООО «СЗ «Восточный ЛУЧ» ИНН 2537115708	Договор аренды, лицензионный договор	2284	2809
5	ООО «СЗ «Восточный ЛУЧ» ИНН 2537115708	Договор купли-продажи	132	132
6	ООО «СК «Восточный ЛУЧ» ИНН 2543151197	Договор строительного подряда	641917	619 791
7	ООО «УК «Восточный ЛУЧ» ИНН 2543117573	Договор обслуживания дома	272	283

2. Кредиторская задолженность по расчетам по состоянию на 31.12.2023 года со связанными сторонами:

№ п/п	Наименование		Сумма, тыс. руб.
1	Дарьинский В.В.	Договоры займа	9 150
2	Козлов И.М.	Договоры займа	9 150
3	Дульнев И.А.	Договоры займа	9 150
4	ООО «СК « Восточный ЛУЧ» ИНН 2543151197	Договор строительного подряда	22179,62

2. Дебиторская задолженность по расчетам по состоянию на 31.12.2023 года со связанными сторонами:

№ п/п	Наименование		Сумма, тыс. руб.
1	ООО «СК « Восточный ЛУЧ» ИНН 2543151197	Договор строительного подряда	32 505,58
2	ООО «УК «Восточный ЛУЧ» ИНН 2543117573	Договор обслуживания дома	11,09

Общество осуществляет операции со связанными сторонами на коммерческих условиях.

Вознаграждение управленческого персонала за 2023 год составило 92 048 296,27 рублей.

8. Информация о рисках хозяйственной деятельности

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

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

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

Кредитный риск

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

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

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.

9. Условные обязательства, условные активы, обеспечения

9.1. Обеспечения обязательств и платежей

Обязательства выданные

Наименование контрагента	Дата и номер договора	Сумма по договору, тыс. руб.
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	Д301_700В009U9MF от 26.09.2022 (Победа 1); Д301_700В009UBMF от 26.09.2022 (Победа 2); Д302_700В00KV9MF от 13.09.2023 (Победа 3); ДИ01_700В009U9MF от 26.09.2022 (Победа 1); ДИ01_700В009UBMF от 26.09.2022 (Победа 2); ДИ01_700В00KV9MF от 13.09.2023 (Победа 3).	4 537 530
ИТОГО		4 537 530

Обязательства полученные

Наименование контрагента	Дата и номер договора	Сумма по договору, тыс. руб.
Сумма денежных средств участников долевого строительства, внесенная на счета эскроу	№ 700В009U9MF от 20.09.2022 (1 этап);	716 789
	№ 700В009UBMF	558 143
		459 280

	от 20.09.2022 (2 этап); № 700B00KV9MF от 13.09.2023 (3 этап).	
ИТОГО		1 734 212

9.2. 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.

10. Непрерывность деятельности

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

В 2023- (7 938) тыс. руб.,

в 2022 – (57 834) тыс. руб.,

в 2021 - (39 241) тыс. руб.,

За январь –декабрь 2022 и 2023 года имеет место наличие отрицательных денежных потоков от текущей деятельности в размере 528 006 тыс.руб. и 774 589 тыс.руб. соответственно.

Причиной вышеизложенного является, то, что в отчетном периоде выручки, полученной от сданного в эксплуатацию «Многokвартирного жилого дома жилого микрорайона «Восточный ЛУЧ» в районе Снеговая Падь г. Владивостока. 1 этап строительства» не достаточно для полного покрытия отрицательных активов и денежных потоков. Второй момент, в настоящее время идет строительство объектов: «Комплекс жилых домов «Победа» в районе ул. Русская,59 в г. Владивостоке (1-6 этапы строительства) 1-3 дом с использованием средств целевого финансирования.

На увеличение чистых активов Общества и на получение положительных денежных потоков , в перспективе, окажут влияние следующие факторы: получение экономии (прибыли), рассчитанной как результат от сдачи домов по окончании строительства по договорам долевого участия при вводе объектов в эксплуатацию, а также получения прибыли от продажи помещений по договорам купли-продажи.

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

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

11. События после отчетной даты

Событий после отчетной даты нет.

12. Информация о прекращаемой деятельности

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

14 февраля 2024 года.

Генеральный директор



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'И.М. Козлов'.


Козлов И.М.

В настоящем аудиторском заключении
пронумеровано, прошнуровано и опечатано
печатью

54 (пятьдесят четыре) листов

Директор ООО «АФ «Эксперт»



 Тарасова Е.Ю.