

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ независимого аудитора

о бухгалтерской отчетности

**ООО СЗ «Тухачевского,80»
за 2023 год**

Аудиторское заключение независимого аудитора

Участникам Общества с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Тухачевского, 80»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Тухачевского, 80» (ОГРН 1212500014462), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года,
- отчета о финансовых результатах за 2023 год,
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала за 2023 год,
 - отчета о движении денежных средств за 2023 год,
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Тухачевского, 80» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год 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), принимаемыми Международной федерацией бухгалтеров и признанными в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. 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, принятыми в Российской Федерации в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ "Об аудиторской деятельности", и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нами мнения.

Прочие сведения

Сопоставимые показатели годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Тухачевского, 80» не были проаудированы.

Ответственность руководства аудируемого лица и лиц, отвечающих за корпоративное управление, 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.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут 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 оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- 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 лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их 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.

Генеральный директор

Козлова Анна Ивановна
ОРНЗ 22006037351

Руководитель аудита
по результатам которого составлено
аудиторское заключение



Борзова Елена Алексеевна
ОРНЗ 21706031474

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Финансовый и налоговый аудит»,
115093, город Москва, 1-й Щипковский переулок, дом 20, этаж 2, комната 11,
ОРНЗ 12006076410

«01» марта 2024 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТУХАЧЕВСКОГО, 80"	ИНН	52945017		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	2536328492		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКЕИ	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность			384		
Единица измерения: в тыс. рублей					
Местонахождение (адрес)					
690109, Приморский край, Владивосток г., Ватутина ул., дом 4Ж, помещение 1-10					

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "ФИНАНСОВЫЙ И НАЛОГОВЫЙ АУДИТ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7721624719
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1057746244192

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	15	27	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	15	27	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	485 852	3 940	13
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	160 253	10 368	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	37	6	41
	Прочие оборотные активы	1260	2	10	12
	Итого по разделу II	1200	646 145	14 324	66
	БАЛАНС	1600	646 160	14 351	66

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	11	11	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	(54 406)	(43)	(1)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		(54 395)	(31)	9
	Заемные средства	1410	583 642	107	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	16	27	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		583 658	134	-
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	116 857	14 249	52
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	8
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	39	-	-
	Итого по разделу V	1500	-	-	-
	БАЛАНС	1700	116 898	14 249	57
			646 160	14 351	66



Воробьев Евгений Игоревич
(расшифровка подписи)

29 января 2024 г.

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

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ТУХАЧЕВСКОГО, 80"

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

по ОКПО

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД 2

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2023
52945017		
2536328492		
71.12.2		
12300	16	
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	(31 873)	(27)
	Доходы от участия в других организациях	2310	(31 873)	(27)
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	(12)	(7)
	Прочие расходы	2350	-	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(22 479)	(8)
	Налог на прибыль	2410	(54 364)	(42)
	в том числе:		-	-
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(54 364)	(42)

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	(54 364)	(42)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



**Воробьев Евгений
Игоревич**

(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды		
0710004		
31	12	2023
52945017		
2536328492		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ТУХАЧЕВСКОГО, 80"

Организация

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКФС / ОКФС

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

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				(1)	9
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		
увеличение номинальной стоимости акций	3215				X	X	
реорганизация юридического лица	3216				X		X
Уменьшение капитала - всего:	3220					(41)	(41)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(41)	(41)
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				X		
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. За 2023 г.	3200	11	-	-	-	(43)	(32)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(54 363)	(54 363)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	(54 363)	(54 363)
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	11	-	-	-	(54 406)	(54 395)

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	9	(41)	1	(31)
корректировка в связи с:	3410	-	-	-	-
изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	9	(41)	1	(31)
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
До корректировок	3401	(1)	(41)	(1)	(43)
корректировка в связи с:	3411	-	-	-	-
изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	(1)	(41)	(1)	(43)
после корректировок					
по другим статьям капитала	3402	-	-	-	-
До корректировок	3412	-	-	-	-
корректировка в связи с:	3422	-	-	-	-
изменением учетной политики	3502	-	-	-	-
исправлением ошибок					
после корректировок					

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(54 395)	(31)	9



Руководитель Воробьев Евгений Игоревич
(расшифровка подписи)

29 января 2024 г.

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТУХАЧЕВСКОГО, 80"	Форма по ОКУД	Коды 0710005		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	52945017		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН по ОКВЭД 2	2536328492		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
		по ОКЕИ	12300	16	
			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	234	50
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	234	50
Платежи - всего	4120	(563 659)	(136)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(523 859)	(127)
в связи с оплатой труда работников	4122	(814)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(18 356)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(22 830)	(9)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(563 425)	(86)
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	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

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

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанной за период		
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
				запраты за период	Списано затрат как не давших положительного результата	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2023г.	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-
в том числе:	5180	за 2023г.	-	-	-	-
	5190	за 2022г.	-	-	-	-
	5161	за 2023г.	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-



Руководитель филиала Воробьев Евгений Игоревич
(расшифровка подписи)

29 января 2024 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	пришло к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	-	-	-	
	5250	за 2022г.	-	33	-	(33)	
В том числе: Земельный участок (Тухачевского) 26300 кв.м., кадастр. № 25:04/0013:119 (Тухачевского)	5241	за 2023г.	-	-	-	-	
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	
		за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
		в том числе:	
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	15	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Иное использование основных средств	5285	-	-	-
Основные средства, перешедшие на консервацию (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость нематериальных основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель филиала (подпись) _____ **Воробьев Евгений Игоревич** (расшифровка подписи)

29 января 2024 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Воробьев Евгений
Игоревич
(аксинфрова подписи)

29 января 2024 г.

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441	-	-	-
	5445	-	-	-
	5448	-	-	-



Руководитель: Воробьев Евгений Игоревич
(расшифровка подписи)

29 января 2024 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из кредиторовской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долго- в кредиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	присчитанные проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	107	911 535	36 435	(384 434)	-	-	-	583 542	
в том числе:	5571	за 2022г.	-	107	-	-	-	-	-	107	
кредиты	5552	за 2023г.	-	868 240	30 425	(349 703)	-	-	-	554 701	
займы	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5553	за 2023г.	107	43 295	10	(14 650)	-	-	-	28 762	
	5573	за 2022г.	-	107	-	-	-	-	-	107	
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Кредиторская кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	14 240	115 945	-	(12 737)	-	-	-	110 857	
в том числе:	5580	за 2022г.	58	14 285	5	(108)	-	-	-	14 249	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	14 241	100 351	-	(8 744)	-	-	-	115 858	
	5581	за 2022г.	6	14 237	-	(2)	-	-	-	14 241	
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	-	8	-	-	-	-	-	8	
	5583	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2023г.	-	5 863	-	(5 963)	-	-	-	-	
	5585	за 2022г.	51	50	5	(107)	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2023г.	8	963	-	-	-	-	-	991	
	5586	за 2022г.	-	8	-	-	-	-	-	8	
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5560	за 2023г.	14 356	1 026 860	36 435	(377 171)	-	-	X	700 459	
	5570	за 2022г.	58	14 402	5	(109)	-	-	X	14 356	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	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 _____
 Воробьев Евгений
 Игоревич
 (расшифровка подписи)

29 января 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	31 873	26
Итого по элементам	5660	31 873	26
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	5800	31 873	26

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



Руководитель
Воробьев Евгений
Игоревич
(расшифровка подписи)

29 января 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	-	39	-	-	39



Воробьев Евгений
Игоревич
(расшифровка подписи)

Руководитель

29 января 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	313 238	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	5 590 742	-	-
	5811	-	-	-



Воробьев Евгений
Игоревич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(расшифровка подписи)

29 января 2024 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2023 год
Общества с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик
«Тухачевского,80»**

Данные текстовые пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО СЗ «Регион» (далее- «Организация») за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Все суммы представлены в тыс. рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

1. Сведения об организации

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Тухачевского,80» ИНН 2536328492 КПП 253601001
Сокращенное наименование организации	ООО СЗ «Тухачевского,80»
Сведения о регистрации	17.06.2021 ОГРН 2212500487373
Юридический и почтовый адрес	690014, Приморский край, г. Владивосток, ул. Ватутина, д.4ж, помещение 1-10
Уставный капитал	11,2 тыс. руб.
Сведения об участниках:	Румянцев Николай Николаевич 10% Коробов Дмитрий Валерьевич 90%
Единоличный исполнительный орган:	Генеральный директор
Основной вид деятельности по ОКВЭД	-71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика -41.20 Стронтельство жилых и нежилых зданий -68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества -68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
Среднесписочная численность, человек	1
Общество имеет следующие филиалы/Общество не имеет филиалов	Не имеет

Организация относится к субъектам малого предпринимательства.

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

2. Информация о связанных сторонах

Директором Организации является:

- до 23.01.2023г, - Байкин Александр Геннадьевич (Протокол № 1-ГД от 22.01.2023.)

- с 24.01.2023 г. - Воробьев Евгений Игоревич (Протокол № 1-ГД от 22.01.2023)

3. Бенефициары ООО СЗ «Тухачевского,80»:

бенефициарным владельцем (выгодоприобретателем) является:

Коробов Дмитрий Валерьевич ИНН 771812990029.

Румянцев Николай Николаевич ИНН 771529332179

3. Основные положения учетной политики.

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона № 402-ФЗ от 06.12.2011 г. «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина РФ № 34н от 29.07.1998 г., а также с иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности в РФ.

Настоящая бухгалтерская отчетность подготовлена на основе учетной политики, утвержденной приказом Организации от 31.12.2022г.

Документы и документооборот в бухгалтерском учете

Общество ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

Обязанность по ведению бухгалтерского учета возложена на директора;

Основные средства

Актив принимается к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются условия, предусмотренные п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;

Срок полезного использования основных средств при принятии их к бухгалтерскому учету устанавливается приказом руководителя организации о приеме основного средства к учету, исходя из ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;

Амортизация основных средств и нематериальных активов начисляется линейным методом;

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;

Все основные средства учитываются по первоначальной стоимости. Переоценка не производится;

Активы стоимостью менее 100 000 руб. признаются расходами периода, в котором они понесены;

Проверка элементов амортизации основных средств на соответствие условиям их использования в конце каждого отчетного года.

Капитальные вложения

Учет капитальных вложений ведется в соответствии с ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

Общество проверяет объекты капитальных вложений на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости на 31 декабря отчетного года.

Признаками обесценения являются: резкое снижение рыночной стоимости, существенный износ, порча объекта, простой. При наличии таких признаков уменьшается балансовая

- стоимость объекта капитального вложения до рыночной стоимости за минусом затрат на выбытие. Убыток от обесценения относится в прочие расходы.

Нематериальные активы

Отсутствуют нематериальные активы на 31.12.2023 г. и 31.12.2022 г.

Запасы

Учет сырья, материалов, готовой продукции, товаров и НЗП (далее – Запасы) ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер запасы принимаются к учету по фактической себестоимости; списание запасов в производство, производится по средней себестоимости;

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. К этой категории относятся следующие запасы: офисная бумага, картриджи, канцелярские принадлежности, подарки к праздникам для сотрудников и партнеров.

Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не использовать.

При отпуске запасов в производство и ином их выбытии их оценка производится: по средней себестоимости;

Незавершенное производство и готовая продукция оценивается: по фактически произведенным затратам.

Величина обесценения запасов признается: расходом по обычным видам деятельности.

Учет расходов по займам и кредитам

Учет расходов по займам и кредитам ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Дополнительные расходы по займам признаются в составе прочих расходов одновременно.

Расходы

Прямые затраты, непосредственно связанные со строительством многоквартирного дома, учитываются на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом»;

В перечень прямых расходов на строительство относятся: затраты на строительство объекта, расходы на оплату труда, начисленные суммы амортизации на основные средства, расходы на аренду земельного участка, аренду офисного помещения, использование компьютерных программ, аудиторские и консультационные услуги, нотариальные и адвокатские услуги, проценты по целевому кредиту и целевым займам, общехозяйственные затраты;

Объектом строительства считается, имущественный комплекс с инфраструктурой, состоящий из 3-х жилых дома и подземной автостоянки;

Управленческие расходы, не связанные со строительством, отражаются на счете 26 «Общехозяйственные расходы». Управленческие расходы списываются в конце каждого месяца в дебет счета 90 «Продажи», субсчет 90.08.1 «Управленческие расходы».

Доходы

Учет доходов ведется в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий:

- Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Фактический доход от оказания услуг застройщика начисляется в момент подписания - передаточных актов с участниками долевого строительства.

Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Финансовая и операционная аренда

Учет арендных обязательств ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Данные об активах и обязательствах, являющихся объектами учета аренды, представляются в бухгалтерской отчетности Общества развернуто и не подлежат взаимозачету.

Группа предметов аренды, которые не отражаются в качестве права пользования активом (ППА) при сроке аренды не более 12 месяцев арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

Информация о пересмотре фактической стоимости и обязательства по аренде: при изменении: условий аренды, продление или сокращение срока аренды, величины арендных платежей. При изменении величины обязательства по аренде пересматривается ставка дисконтирования (п.п.15, 22 ФСБУ 25/2018).

Способы оценки имущества

Оценка имущества и обязательств производится для их отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности в денежном выражении.

Оценка имущества, приобретенного за плату, осуществляется путем суммирования фактически произведенных расходов на его покупку; имущества, полученного безвозмездно, по рыночной стоимости на дату оприходования; имущества, произведенного в самой организации, по стоимости его изготовления.

Начисление амортизации основных средств и нематериальных активов производится независимо от результатов хозяйственной деятельности Общества в отчетном периоде.

Дебиторская задолженность

Оценка дебиторской задолженности осуществляется Обществом самостоятельно на основе профессионального суждения.

Если на отчетную дату у Общества имеется информация о погашении дебиторской задолженности в течение 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря), то такой долг как сомнительный не рассматривается.

Если задолженность является нереальной к взысканию, то задолженность списывается в состав прочих расходов в размере 100 % независимо от сроков погашения.

Резерв сомнительных долгов формируется на 31 декабря отчетного года на основании приказа генерального директора.

Изменения в учетной политике

Общество не вносило изменения в учетную политику на 2023 г.

4. Основные показатели деятельности ООО СЗ «Тухачевского,80»

ООО СЗ «Тухачевского,80» является резидентом свободного портала Владивостока по соглашению № СПВ-2433/22 от 28.03.2022г.

В 2022 году начато строительство жилого комплекса в районе ул. Тухачевского д.80 территории города Владивостока, состоящего из трех жилых домов и подземной автостоянки.

На 31.12.2023 капитализируемые затраты, связанные со строительством жилого комплекса, составили 485852 тыс.руб., т.ч.:

- расходы на покупку земельного участка – 322516 тыс.руб.;

-ПИР – 68008,9 тыс.руб.;

-СМР –19186 тыс.руб.

По ФС БУ 5/2019 «Запасы» затраты по строительству признаются запасами и отражаются по стр. 1210 бухгалтерского баланса.

Наименование показателя	Период	поступления и затраты	себестоимость	себестоимость	балансовая стоимость
Прочие запасы и затраты объекта:Тухачевского 80, в том числе НДС	за 2023г.	485852	-	485852	485852

Расшифровка статей бухгалтерской отчетности

В 2023 году приобретен в собственность по договору купли-продажи недвижимого имущества от 08.02.2023г. земельный участок с кадастровым № 25:28:040013:11 площадью 25300 кв.м.

18.07.2023г от Администрации г. Владивостока получено разрешение на земельном участке строительство жилого комплекса с подземной автостоянкой.

НДС, предъявленный поставщиками, на этапе строительства к вычету не принимается, а накапливается на счете 19 «НДС при строительстве основных средств» и отражен по строке 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса.

В составе дебиторской задолженности (строка 1230 Бухгалтерского баланса) учтены авансы, перечисленные подрядчикам для строительства жилого комплекса.

В составе кредиторской задолженности (строка 1520 бухгалтерского баланса):

- поставщики и подрядчики 115374 тыс. руб.;

- расчеты по налогам 8 тыс. руб.

В составе долгосрочных заемных средств (строка 1410 Бухгалтерского баланса) отражена задолженность по полученным займам и начисленным процентам:

Контрагент.	Ставка	Тело займа на 31.12.2023	Тело займа на	Срок
-------------	--------	--------------------------	---------------	------

№ договора	%	(тыс.руб)	31.12.2022(тыс.руб)	погашения
ПАО Сбербанк №700F00GJ0-002 от 07.09.2023	Расчет	534811	0	30.09.2030
ООО Интер-мастер, дог. № 01/07/2021 от 01.07.2021	0,1	28745	100	01.07.2026
		563556	100	

Сумма процентов по кредитам и займам в составе долгосрочный заемных средств составляет 20086 тыс. руб. Согласно условиям договоров, проценты возвращаются одновременно с возвратом суммы займа.

Между Организацией и ПАО «Сбербанк России» 07.09.2003г. заключен кредитный договор № 700F00GJ0-002 на открытие кредитной линии в размере 5145172 тыс.руб. на срок по 30.09.2030г., на финансирование затрат по строительству многоквартирного жилого комплекса ул.Тухачевского 80.

Проценты по займам, взятым на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, причитающиеся к оплате заемодавцу относятся на прочие внереализационные расходы ежемесячно.

Оценочные обязательства по оплате отпусков. на 31.12.2023 составили 39 тыс. руб. (строка 1540 Бухгалтерского баланса)

Прочие расходы в т.р.	2022г.	2023г.
Госпошлина		58,8
Услуги банка	8,2	19,7
Проценты по займам и кредитам	6,5	11,6
Сделка процентный КЭП	-	14650
Комиссия банка	-	7750
	14,7	22490,1

Прочие доходы в 2023год отсутствуют.

Отчет о движении денежных средств

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

В отчете движения денежных средств по стр. 4121 отражена сумма, оплаченная подрядчикам 523859 т.р.

В ОДДС поступления от поставщиков отражены с НДС, поскольку в 2023 г. организацией не велась деятельность, подлежащая обложению НДС.

Оценочные обязательства.

Организация формирует оценочные обязательства по предстоящим отпускам. За 2023 год начислено обязательство в размере 39 тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода

Оценочные обязательства -	5700	0	39			39
---------------------------	------	---	----	--	--	----

Расчеты с бюджетом

ООО СЗ "Тухачевского,80" в качестве резидента свободного порта Владивосток предоставлена льгота по налогу на прибыль (ФЗ № 212-ФЗ от 13.07.2015 "О свободном порте Владивосток" ст. 19):

- 0 % - налог на прибыль в ФБ в течение 5 налоговых периодов начиная с налогового периода, в котором в соответствии с данными налогового учета была получена первая прибыль от деятельности, осуществляемой при исполнении соглашения об осуществлении деятельности на территории СПВ;(п.1ст. 284.4 НК РФ);
- 0 % - налог на прибыль в Региональный бюджет в течение 5 налоговых периодов начиная с налогового периода, в котором в соответствии с данными налогового учета была получена первая прибыль от деятельности, осуществляемой при исполнении соглашения об осуществлении деятельности на территории СПВ, 12% следующие 5 лет с налогового периода в котором получена первая прибыль, (п1. Ст. 284.4 НК РФ).

Общество также освобождено от обложения НДС (пп.23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ).

Общество освобождено от налогообложения на землю ст. 395 НК РФ

Общество не применяет ПБУ 18/02 «Учет налога на прибыль».

Расчеты со связанными сторонами

1. В проверяемом периоде Байкину А.Г. и Воробьеву Е.И. выплачивалась заработная плата в соответствии с трудовым договором.

В 2023 году управленческому персоналу, в состав которого входят генеральный директор было выплачено 601,4 тыс. руб., в т. ч. НДФЛ 78,2 тыс. руб. В 2022 году вознаграждения управленческому персоналу не выплачивались.

Все вознаграждения краткосрочные, долгосрочные не выплачивались.

2. Кроме того, связанными сторонами по руководителю являются:

- ООО Специализированный застройщик «Дом на Бульваре»
- ООО СЗ «Успенского 58»
- ООО СЗ «Регион»
- ООО СЗ «Катерна»
- ООО СЗ «Фронтон»
- ООО Специализированный застройщик «Жилкапинвест»
- ООО «Управляющая компания Жилкапинвест»
- ООО СЗ «Молодежная8»
- ООО СЗ «Червертая8»

В 2023 году осуществлялись расчеты со следующими связанными сторонами:

- ООО СЗ «Жилкапинвест» заключен договор купли-продажи земельного участка, сумма сделки 325 000 т.р. На 31.12.2023 г. задолженность между Обществом и контрагентом отсутствует.
- ООО УК «Жилкапинвест» - услуги по договору тех.заказчика на сумму 92 233 тыс.руб. На 31.12.2023 кредиторская задолженность перед Техзаказчиком – 92 233 тыс.руб.

Все расчеты производятся денежными средствами в безналичном порядке.

Обеспечения выданные

В ПАО «Сбербанк России» открыт счет эскроу. Зарегистрированные договора долевого строительства отражены на забалансовом счете 009ДУ в сумме 338269 тыс. руб.

На забалансовом счете 008 СД отражены поступления участников долевого строительства на счета эскроу в сумме 312290 тыс.руб.

К кредитному договору с ПАО «Сбербанк России» №700F00GJ0-002 от 07.09.2023 организацией выданы обеспечения:

Кредитный договор	Предмет поручительства /залога	Стоимость поручительства /залога (тыс.руб.)
700F00GJ0-002 от 07.09.2023	Залог -Земельный участок кад. № 25:28:040013:11	477 234
	Имущественные права на получение строющихся площадей	4 775 239

Кроме того, в залоге находится доля участия в уставном капитале Организации в размере 100 % находится в залоге у ПАО СБЕРБАНК РОССИИ.

Операционная аренда

По правилам ФСБУ 25/2018 рассчитывается аренда нежилого помещения с кадастровым номером 25:28:010041:4981 по адресу: Приморский край, г. Владивосток ул.Ватутина, 4ж, помещение 1-10., сумма арендной платы в месяц 1 т. р. В том числе НДС (20%). Период пользования аренды имуществом рассчитан на 11 месяцев с 17.06.2021г.с пролонгацией на 11 месяцев, процентная ставка 15%. Рассчитано право пользования активом (ППА) и обязательство по аренде (ОА) в сумме 33,2т.р. Величина начисленных процентов 0,2 тыс. руб.

События после отчетной даты

В период с 31.12.2023 до даты подписания бухгалтерской отчетности после отчетной даты не происходили.

Условные активы и обязательства

У Общества отсутствуют условные активы и обязательства.

Общество не участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности

Способность Организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем

ООО СЗ «Тухачевского,80» не имеет намерения и необходимости ликвидации или существенного сокращения деятельности и будет продолжать свою деятельность в течение периода строительства объекта.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2023 года, Общество получило чистый убыток в размере (54364) тыс. руб. и на эту дату чистые активы Организации имеют отрицательную величину (54395) тыс. руб..

Убыток образовался по причине долгосрочного строительства многоквартирного комплекса.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2022 года, Организация понесла убыток (42) тыс. руб. и на эту дату чистые активы Организации составили отрицательную величину в размере (32) тыс. руб..

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

В связи с особенностями деятельности застройщика (строительство жилого многоквартирного комплекса является долгосрочным) выручка определяется по окончании строительства и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Фактический окончательный доход от реализации объекта строительства определяется в момент подписания передаточных актов с участниками долевого строительства. Ввод объекта жилого многоквартирного дома по адресу: г. Владивосток, ул. Тухачевского, 80 планируется в декабрь 2026г. График строительства соблюдается. Финансирование находится на достаточном уровне.

Руководство ООО СЗ «Тухачевского, 80» полагает, что в распоряжении Общества в период до окончания строительства будут достаточные финансовые ресурсы, включая имеющиеся денежные средства, денежные средства от операционной деятельности, заемные средства и средства целевого финансирования.

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

Информация о рисках хозяйственной деятельности

Кредитный риск. Общество оценивает кредитный риск как незначительный, поскольку Общество выполняет свои обязательства на регулярной основе и перед тем, как взять кредит, объективно оценивает финансовые возможности и сроки погашения задолженности (как основного долга, так и процентов за пользование кредитными средствами).

Рыночный риск. Общество оценивает рыночный риск как возможный в связи с изменением курса валют.

Риск ликвидности. Общество оценивает риск ликвидности как незначительный. Общество имеет положительные чистые активы и чистый оборотный капитал.

Процентный риск. Общество оценивает данный вид риска как незначительный, поскольку доля привлеченных денежных средств незначительна.

Операционный риск. Общество оценивает риск как незначительный. Для упреждения данного риска Общество проводит на ежемесячной основе анализ своей деятельности. Данный анализ включает в себя оценку натуральных и финансовых показателей, показателей эффективности управления как Обществом в целом, так и каждого подразделения, проводит мониторинг рыночных цен на товар/работы/услуги, которые необходимы для деятельности Общества и т.д.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе РФ, в котором Общество осуществляет свою деятельность, Компания предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Прочая информация

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

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

В сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития

дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество.

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

Генеральный директор
29 января 2024г.



Воробьев Е.И.



