

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ независимого аудитора

о бухгалтерской отчетности

ООО СЗ «Катерная»

за 2023 год

Аудиторское заключение независимого аудитора

Участникам Общества с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Катерная».

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Катерная» (ОГРН 1212500026034), 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 «Катерная» 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 «Катерная» 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 аудируемого лица, 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

Руководитель аудита
по результатам которого составлено
аудиторское заключение



Козлова Анна Ивановна
ОРНЗ 22006037351

Гулай Владимир Иванович
ОРНЗ 22006087558

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

«14» марта 2024 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАТЕРНАЯ"	ИНН	55148921		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	2536330653		
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		
Местонахождение (адрес)	690109, Приморский край, г Владивосток, ул Ватутина, д. 4ж, помещ. 1-10				
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 "ФИНАНСОВЫЙ И НАЛОГОВЫЙ АУДИТ"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7721524719		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1057746244192		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	256 272	253 018	-
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	3 299	-	-
	Приобретение земельных участков	11502	252 995	252 995	-
	Права пользования активами	11503	15	23	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	219
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	256 272	253 018	219
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Запасы	1210	210 128	68 524	383
	в том числе:				
	Прочие материалы	12011	252	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	242	1
5	Дебиторская задолженность	1230	69 803	22 458	13 000
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	69 803	22 455	13 000
	Расчеты с подотчетными лицами	12302	-	3	-

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	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(53 520)	(15 142)	(878)
	Итого по разделу III	1300	(53 510)	(15 132)	(868)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5	Заемные средства	1410	542 921	332 259	14 600
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5	Прочие обязательства	1450	13	22	-
	в том числе:				
	Арендные обязательства	14501	13	22	-
	Итого по разделу IV	1400	542 934	332 281	14 600
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	26 545	94
5	Кредиторская задолженность	1520	46 706	654	2
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	19 881	621	2
	Расчеты по налогам и сборам	15202	32	29	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15203	74	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15204	26 719	4	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	137	-	-
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	137	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	46 843	27 199	98
	БАЛАНС	1700	536 266	344 348	13 828



Воробьев Евгений Игоревич
(расшифровка подписи)

25 января 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
				0710002		
				31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Катерная"		по ОКПО	55148921		
Идентификационный номер налогоплательщика			ИНН	2536330653		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(28 880)	(1 281)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(28 880)	(1 281)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(11)	(7 903)
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(9 487)	(4 861)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23501	9 260	1 459
	Прочие внереализационные расходы	23502	227	3 402
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(38 378)	(14 045)
	Налог на прибыль	2410	-	(219)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	(219)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(38 378)	(14 264)

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	(38 378)	(14 264)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Воробьев Евгений
Игоревич

(расшифровка подписи)

25 января 2024 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Катерная"	по ОКПО	Коды	
			31	12 2023
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	2536330653		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью	Частная собственность	по ОКЕИ	384	
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	-	-	-	(878)	(868)
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	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(14 264)	(14 264)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(14 264)	(14 264)
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. за 2023 г.	3200	10	-	-	-	(15 142)	(15 132)
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	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(38 378)	(38 378)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(38 378)	(38 378)
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	10	-	-	-	(53 620)	(53 510)

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2022 г.		
		На 31 декабря 2021 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
Капитал - всего				
до корректировок	3400	(868)	(14 264)	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	(868)	(14 264)	(15 132)
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	(878)	(14 264)	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	(878)	(14 264)	(15 142)
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	(53 510)	(15 132)	(866)



Руководитель Воробьев Евгений Игоревич
(расшифровка подписи)

25 января 2024 г.

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Застройщик "Катерная"	Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Идентификационный номер налогоплательщика	Застройщик "Катерная"	Форма по ОКУД	0710005		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	55148921		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	2536330653		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2		
		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	3	1 105
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	3	1 105
Платежи - всего	4120	(135 600)	(318 885)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(123 919)	(306 707)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 900)	(349)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(9 781)	(11 830)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(135 597)	(317 781)
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	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	135 551	577 659
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	135 551	577 659
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	-	(260 000)
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	-	(260 000)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	135 551	317 659
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(46)	(122)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	93	215
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	47	93
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Воробьев Евгений Игоревич

(расшифровка подписи)

25 января 2024 г.

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

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с. 1

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

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

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	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-
Незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-
	5190	за 2022г.	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-



Руководитель филиала
Воробьев Евгений Игоревич
(расшифровка подписи)

25 января 2024г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято в учет 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.	-	-	-	-	
Компл. трансф. подстанция 110кв КТПН с/б Меркурий 230ART-03RN с силовым трансформатором	5241	за 2023г.	-	-	-	-	
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	
Офис Владивосток, Ват.33 (14 кв.м) "Катеринг"	5242	за 2023г.	-	-	-	-	
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	
Земел.уч-к (Катеринг) 0,25803(1) 7751 кв.м., кад.25:28:030014:4345	5243	за 2023г.	-	-	-	-	
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	
Земел.уч-к (Катеринг) 0,141917(1) 7751 кв.м., кад.25:28:030014:4345	5244	за 2023г.	-	-	-	-	
	5254	за 2022г.	-	-	-	-	
Земел.уч-к (Катеринг) 0,141917(2) 7751 кв.м., кад.25:28:030014:4345	5245	за 2023г.	-	-	-	-	
	5255	за 2022г.	-	-	-	-	
Земел.уч-к (Катеринг) 0,79710(1) 13800 кв.м., кад.25:28:030014:4344	5246	за 2023г.	-	-	-	-	
	5256	за 2022г.	-	-	-	-	
Земел.уч-к (Катеринг) 0,458135(1/16) 7751 кв.м., кад.25:28:030014:4345	5247	за 2023г.	-	-	-	-	
	5257	за 2022г.	-	-	-	-	
Земел.уч-к (Катеринг) 0,458135(2/1/4) 7751 кв.м., кад.25:28:030014:4345	5248	за 2023г.	-	-	-	-	
	5258	за 2022г.	-	-	-	-	
Земел.уч-к (Катеринг) 0,458135(3/1/4) 7751 кв.м., кад.25:28:030014:4345	5249	за 2023г.	-	-	-	-	
	5259	за 2022г.	-	-	-	-	
Земел.уч-к (Катеринг) 0,458135(4/1/4) 7751 кв.м., кад.25:28:030014:4345		за 2023г.	-	-	-	-	
		за 2022г.	-	-	-	-	
Земел.уч-к (Катеринг) 0,159420(1/12) 13800 кв.м., кад.25:28:030014:4344		за 2023г.	-	-	-	-	
		за 2022г.	-	-	-	-	
Земел.уч-к (Катеринг) 0,159420(2/12) 13800 кв.м., кад.25:28:030014:4344		за 2023г.	-	-	-	-	
		за 2022г.	-	-	-	-	
Земел.уч-к (Катеринг) 0,79710(1/12) 13800 кв.м., кад.25:28:030014:4344		за 2023г.	-	-	-	-	
		за 2022г.	-	-	-	-	
Земел.уч-к (Катеринг) 0,79710(2/12) 13800 кв.м., кад.25:28:030014:4344		за 2023г.	-	-	-	-	
		за 2022г.	-	-	-	-	
Земел.уч-к (Катеринг) 0,681160(1/3) 13800 кв.м., кад.25:28:030014:4344		за 2023г.	-	-	-	-	
		за 2022г.	-	-	-	-	
Земел.уч-к (Катеринг) 0,681160(1/3) 13800 кв.м., кад.25:28:030014:4344		за 2023г.	-	-	-	-	
		за 2022г.	-	-	-	-	
Земел.уч-к (Катеринг) 13800 кв.м., кад.25:28:030014:4344		за 2023г.	-	-	-	-	
		за 2022г.	-	-	-	-	
Земел.уч-к (Катеринг) 7751 кв.м., кад.25:28:030014:4345		за 2023г.	-	-	-	-	
		за 2022г.	-	-	-	-	

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданы в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданы в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Получены в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Получены в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	305	305
Объекты недвижимости, предмет в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Освоенные средства, переданные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость нематериальных основных средств	5287	252 995	252 995	-
	5288	-	-	-



Руководитель Воробьев Евгений Игоревич
(подпись)

25 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	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продаж) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Воробьев Евгений
Игоревич
(дисконфроста подписки)

Руководитель

25 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 оприятченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

Руководитель _____
Воробьев Евгений
 Игоревич
 (расшифровка подписи)

25 января 2024 г.



5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5560	-	-
в том числе:			
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5501	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5502	-	-
прочая задолженность	5503	-	-
	5504	-	-



 Руководитель Исполнительного управления
 Воробьев Евгений
 Игоревич
 (расшифровка подписи)

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	2 396	401
Отчисления на социальные нужды	5630	186	31
Амортизация	5640	45	2
Прочие затраты	5650	26 252	946
Итого по элементам	5660	28 879	1 280
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	28 879	1 280

* - Для организаций, осуществляющих торговлю деятельностью, добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Руководитель **Воробьев Евгений Игоревич**
(расшифровка подписи)

25 января 2024 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как забыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	218	(81)	-	137
в том числе:						
Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	5701	-	218	(81)	-	137



 Руководитель филиала
Воробьев Евгений Игоревич
 (расшифровка подписи)

25 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	886	-	-
в том числе:				
Обеспечения обязательств и платежей полученные	5801	886	-	-
Выданные - всего	5810	410 927	76 805	-
в том числе:				
Обеспечения обязательств и платежей выданные	5811	410 927	76 805	-



 Руководитель Воробьев Евгений Игоревич (подпись)

 25 января 2024 г. (подпись)

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		Получено	Возвращено	Получено	Возвращено
Получено бюджетных средств - всего	6900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	6901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	6905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
	5910	за 2023г.	за 2022г.	за 2023г.	за 2022г.
	5920	за 2023г.	за 2022г.	за 2023г.	за 2022г.
	5911	за 2023г.	за 2022г.	за 2023г.	за 2022г.
	5921	за 2023г.	за 2022г.	за 2023г.	за 2022г.



Воробьев Евгений
Игоревич
(расшифровка подписи)

Руководитель

25 января 2024 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2023 год
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик
«Катерная»**

Данные текстовые пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО СЗ «Катерная» (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 «Катерная» ИНН 2536330653 КПП 253601001
Сокращенное наименование организации	ООО СЗ «Катерная»
Сведения о регистрации	28.10.2021
	ОГРН 1212500026034
Юридический и почтовый адрес	690014, Приморский край, г. Владивосток, ул. Вагутина, д.4ж, помещение 1-10
Уставный капитал	10 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 -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

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

3. Бенефициары ООО СЗ «Катерная»:

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 главного бухгалтера;

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 единовременно;

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, комплекс жилых домов со встроенно-пристроенным гаражом и нежилыми помещениями общественного назначения;

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 «Катерная»

ООО СЗ «Катерная» является резидентом свободного порта Владивостока по соглашению № СПВ-2431/22 от 24.03.2022г.

В 2023 году начато строительство жилого комплекса в районе ул. Катерная, д.31 территории города Владивостока, состоящего из трех жилых домов и подземной автостоянки.

На 31.12.2023 капитализируемые затраты, связанные со строительством жилого комплекса, составили 209 876 тыс.руб., т.ч.:

- расходы на покупку земельного участка – 252995 тыс.руб.;

-ПИР – 46229 тыс.руб.;

-СМР –29388 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: Катерная, д.31 в том числе НДС	за 2023г.	209876	-	209876	209876

Расшифровка статей бухгалтерской отчетности

В 2022 году приобретен в собственность по договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.04.2022г. земельный участок с кадастровым № 25:28:030014:5700 площадью 21551 кв.м.

10.07.2023г 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 19 881 тыс. руб.;

- расчеты по налогам 32 тыс. руб.

- расчеты с персоналом по оплате труда 74 тыс. руб.

- расчеты с разными дебиторами и кредиторами 26 719 тыс. руб.

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

Контрагент. № договора	Ставка %	Тело займа на 31.12.2023 (тыс.руб)	Тело займа на 31.12.2022(тыс.руб)	Срок погашения
АО Банк ДОМ.РФ КД№90-178/КЛ-22 от 29.09.2022	Расчет	402006	325189	31.12.2026
ООО Интер-мастер, дог. № 17/11/2021 от 17.11.2021	0,1	19572	7070	16.11.2026
ООО Интер-мастер, дог. №	0,1	16690		31.12.2028

08/08/2023 от 08.08.2023				
ООО Интер-мастер, дог. № 25/07/2023 от 25.07.2023	0,1	5108		24.07.2028
ООО Интер-мастер, дог. № 13/06/2023-ДГК от 13.06.2023	0,1	24435		12.06.2028
Итого		467811	332259	

Сумма процентов по кредитам и займам в составе долгосрочных заемных средств составляет 75110 тыс. руб.

Согласно условиям договоров, проценты возвращаются одновременно с возвратом суммы займа.

Между Организацией и АО «Банк ДОМ.РФ» 29.09.2022г. заключен кредитный договор КД №90-178/КЛ-22 на открытие кредитной линии в размере 4740890 тыс.руб. на срок по 31.12.2026г., на финансирование затрат по строительству многоквартирного жилого комплекса ул.Катерная, д.31.

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

Оценочные обязательства по оплате отпусков на 31.12.2023 составили 137 тыс. руб. (строка 1540 Бухгалтерского баланса)

Прочие расходы в тыс.руб.

	2022г.	2023г.
Госпошлина	56	227
Услуги банка	1 459	9 260
Проценты по займам и кредитам	11 249	10
	12 764	9 497

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 123919 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 137 тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства -	5700	0	137			137

Расчеты с бюджетом

ООО СЗ "Катерная" 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.1 ст. 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

Связанными сторонами являются:

- Воробьев Е.И.
- ООО «Интер-Мастер»
- ООО СЗ«Жилкапинвест»
- ООО «УК ЖКИ»

В 2023 году расчеты со связанными сторонами:

- в ООО «Интер-мастер» по договорам процентных займов задолженность составляет 67136 тыс. руб.
- в ООО СЗ «Жилкапинвест» по договору аренды помещения задолженность составляет 44 тыс. руб.
- в ООО СЗ «Жилкапинвест» по договору тех.заказа задолженность составляет 80 тыс. руб.
- в ООО «УК ЖКИ» по договору сопровождения деятельности задолженность составляет 27793 тыс. руб.

В проверяемом периоде Воробьеву Е. И. выплачивалась заработная плата в соответствии с трудовым договором.

В 2023 году управленческому персоналу, в состав которого входит генеральный директор было выплачено 601 тыс. руб., в т. ч. НДФЛ 78 тыс. руб.

Все вознаграждения краткосрочные, долгосрочные не выплачивались.

Все расчеты производятся денежными средствами в безналичном порядке.

Обеспечения выданные

В АО «Банк ДОМ.РФ» открыты счета эскроу. Зарегистрированные договора долевого строительства отражены на забалансовом счете 009.01 в сумме 410927 тыс. руб.

На забалансовом счете 008.СЭ отражены поступления участников долевого строительства на счетах эскроу в сумме 364426 тыс.руб.

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 28.10.2021г.с пролонгацией на 11 месяцев, процентная ставка 12%. Рассчитано право пользования активом (ППА) и обязательство по аренде (ОА) в сумме 36 т.р.

Величина начисленных процентов - 1 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 «Катерная» 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 (38378) тыс. руб. и на эту дату чистые активы Организации имеют отрицательную величину (53510) тыс. руб..

Убыток образовался по причине долгосрочного строительства многоквартирного комплекса.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2022 года, Организация понесла убыток (14045) тыс. руб. и на эту дату чистые активы Организации составили отрицательную величину в размере (15132) 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. Катерная, д.31 планируется 3-й кв.2027г. График строительства соблюдается. Финансирование находится на достаточном уровне.

Руководство ООО СЗ «Катерная» 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
25 января 2024г.



Воробьев Е. И.



