



## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ПЕРИОД С 01.01.2023г. ПО 31.12.2023г.**

АУДИРУЕМОЕ ЛИЦО:  
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САПФИР 4 ЛТД»**

# АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

**Участникам  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «САПФИР 4 ЛТД»**

## **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «САПФИР 4 ЛТД» (ОГРН 1159102008801), 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 и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «САПФИР 4 ЛТД» 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). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

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

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства 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 аудиторской  
организации



Д.В. Бухаров  
ОРНЗ 22006274668

Руководитель аудита,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение



С.Е. Смирнов  
ОРНЗ 21706153121



Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Аудиторская компания «Альянс — Аудит», ОГРН 1207700458349.  
Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских  
организаций 12006354161.

27 апреля 2024 года

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2023 г.

Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "САФИР 4 ЛТД"</b>	Форма по ОКУД	Коды 0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКПО	00824267		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	ИНН	9103018870		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	41.20		
Местонахождение (адрес)	<b>298645, Крым респ, городской округ Ялта, Гурзуф пгт, Ялтинская ул, дом 22А, помещение 4-1</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО "АК "АЛЬЯНС-АУДИТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	9729302630
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1207700458349

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
ПЗ.1	Основные средства	1150	458	671	802
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>458</b>	<b>671</b>	<b>802</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
ПЗ.2	Запасы	1210	228 182	49 538	1 951
	в том числе:				
	Основное производство	1211	228 173	49 389	1 951
	Прочие материалы	1212	9	149	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
ПЗ.3	Дебиторская задолженность	1230	445 390	18 472	183
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	57 988	11 471	182
	Расчеты с прочими дебиторами	1232	155	1	1
	Задолженность участников договоров долевого участия в строительстве	1233	387 219	7 000	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1234	28	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4	7	18
	Прочие оборотные активы	1260	119	214	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>673 695</b>	<b>68 231</b>	<b>2 152</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>674 153</b>	<b>68 902</b>	<b>2 954</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	2 574	2 574	2 574
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(5 234)	(5 229)	(5 225)
	Итого по разделу III	1300	(2 660)	(2 655)	(2 651)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
ПЗ.4	Заемные средства	1410	286 018	62 257	-
	в том числе:				
	Кредиты	1411	264 024	44 067	-
	Займы	1412	21 994	18 190	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
ПЗ.4	Прочие обязательства	1450	389 902	7 644	802
	в том числе:				
	Прочие кредиторы	1451	597	644	802
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1452	2 086	-	-
	По договорам долевого участия в строительстве	1453	387 219	7 000	-
	Итого по разделу IV	1400	675 920	69 901	802
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
ПЗ.4	Заемные средства	1510	-	810	3 992
ПЗ.4	Кредиторская задолженность	1520	887	846	811
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	717	716	681
	Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	1522	170	130	130
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	6	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	893	1 656	4 803
	<b>БАЛАНС</b>	1700	674 153	68 902	2 954

Руководитель

(подпись)

**Рыжих Максим Викторович**

(расшифровка подписи)

19 апреля 2024 г.



7

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ</b> <b>"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "САПФИР 4 ЛТД"</b>	ИНН	00824267		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	9103018870		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКФС / ОКФС	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	23	-
	Себестоимость продаж	2120	(23)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(5)	(4)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(5)	(4)
П4	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(5)	(4)

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	(5)	(4)
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Рыжих Максим Викторович

(расшифровка подписи)

19 апреля 2024 г.



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

Коды	
0710004	
31	12 2023
00824267	
9103018870	
41.20	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  
**"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "САФИР 4 ЛТД"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**

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	2 574	-	-	-	(5 225)	(2 651)
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	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(4)	(4)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(4)	(4)
переоценка имущества	3222	X	X	-	-	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
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	2 574	-	-	-	(5 229)	(2 655)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	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	-	-	-	-	(5)	(5)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(5)	(5)
переоценка имущества	3322	X	X	-	-	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	2 574	-	-	-	(5 234)	(2 660)

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

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

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(2 660)	(2 656)	(2 651)

  
**Рыжих Максим Викторович**  
 (расшифровка подписи)



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

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  
 Организация "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "САПФИР 4 ЛТД"  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
 Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)	Коды		
Форма по ОКУД	0710005		
по ОКПО	31	12	2023
ИНН	00824267		
по ОКВЭД 2	9103018870		
по ОКФС / ОКФС	41.20		
по ОКЕИ	12300	16	
	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	6	-
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	6	-
Платежи - всего	4120	(211 312)	(57 443)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(177 984)	(49 171)
в связи с оплатой труда работников	4122	(79)	(25)
процентов по долговым обязательствам	4123	(81)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(33 168)	(8 247)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(211 306)	(57 443)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
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.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	211 501	57 662
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	211 501	57 662
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	(198)	(230)
в том числе:			
соотвенникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	(198)	(230)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	211 303	57 432
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(3)	(11)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	7	18
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	4	7
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Рыжих Максим Викторович**  
(расшифровка подписи)

19 апреля 2024 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах  
ООО «СЗ «Сапфир 4 ЛТД» за 2023 год  
Текстовая часть**

**1. Общие сведения**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «САПФИР 4 ЛТД» ИНН 9103018870

Юридический адрес: 298645, Республика Крым, г.о. Ялта, пгт. Гурзуф, ул. Ялтинская, дом 22А, помещение 4-1.

05 января 2015 года в Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица с первоначальным наименованием Общество с ограниченной ответственностью «САПФИР 4 ЛТД» внесена запись за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1159102008801.

24 декабря 2021 года в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительный документ юридического лица, сведения о смене наименования на Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «САПФИР 4 ЛТД» (далее – Общество).

Размер уставного капитала Общества по состоянию на 31.12.2023 года составляет 2 573 909,25 (два миллиона пятьсот семьдесят три тысячи девятьсот девять) рублей 25 коп., на 31.12.2022 года составлял 2 573 909,25 (два миллиона пятьсот семьдесят три тысячи девятьсот девять) рублей 25 коп. и оплачен полностью.

При этом доли в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Симстройпроект» на отчетную дату распределены следующим образом:

- ООО «СЗ «МОЛОЧНАЯ БАЛКА» - 87,99% процентов Уставного капитала.
- Физические лица – 12,01% процентов Уставного капитала.

Бенефициарным владельцем Общества является Николаев Андрей Александрович, ИНН 511005028587.

По состоянию на отчетную дату численность работающих в Обществе составляла 1 человек. На 31.12.2022 года численность работающих в Обществе составляла 2 человека.

Предметом (видом) деятельности Общества в соответствии с учредительными документами является:

- Строительство жилых и нежилых зданий;
- другие виды деятельности, не запрещенные Законом.

В отчетном периоде Общество в качестве заказчика-застройщика по договорам долевого участия в строительстве осуществляло строительство подрядным способом объектов, предусмотренных проектом: Многоквартирный многоэтажный жилой дом по адресу:

Республика Крым, г. Ялта, пгт. Массандра, ул. 16 апреля 1944 года, 17 на земельном участке, принадлежащему Обществу на праве аренды.

Единоличным исполнительным органом в отчетном периоде является генеральный директор Рыжих Максим Викторович.

Аудитором Общества является Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская компания «Альянс-Аудит» Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (ОРНЗ 12006354161).

### Основа составления

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального Закона РФ от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. № 106н), Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов от 29 июля 1998г. №34н.

Настоящая бухгалтерская отчетность заменяет первоначально предоставленную бухгалтерскую отчетность, подписанную руководством 21.03.2024 г. Основанием для формирования исправленной бухгалтерской отчетности является уточнение информации, указанной в текстовой части настоящих пояснений, а также об изменении порядка раскрытия показателей налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям и уточнения сроков погашения кредиторской задолженности.

### Внесенные изменения в показатели бухгалтерского баланса на 31.12.2023 г.

Наименование показателя	Код	На 31.12.2023г. По данным отчетности после корректировки	На 31.12.2023 г. По данным отчетности до корректировки	Отклонение (гр.3 - гр. 4)	Пояснения
1	2	3	4	5	9
Запасы	1210	228 182	197 322	30 860	Общество изменило порядок раскрытия показателей по сумме налога на добавленную стоимость (НДС) по приобретенным ценностям. Начиная с отчетности за 2022 год Общество данные суммы налога отражает в составе Запасов, так как они в дальнейшем будут включены в себестоимость жилых помещений, переданных по договорам долевого участия
<i>в том числе:</i> основное производство	1211	228 182	197 322	30 860	
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	30 860	(30 860)	
Итого по разделу II	1200	673 695	673 695	-	
Прочие обязательства	1450	389 902	387 816	2 086	Уточнение срока погашения кредиторской задолженности
<i>в том числе:</i> Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1452	2 086	-	2 086	
Итого по разделу IV	1400	675 920	673 834	2 086	
Кредиторская задолженность	1520	887	2 973	(2 086)	
<i>в том числе:</i> Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	717	2 803	(2 086)	
Итого по разделу V	1500	893	2 979	(2 086)	
БАЛАНС	1600	674 153	674 153	-	

### 2. Учетная политика

Изменение учетной политики для целей бухгалтерского учета на 2023г. в связи с отражением сумм налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям в составе Запасов раскрыто в соответствующих разделах настоящих пояснений, а также в таблице «Внесенные изменения в сравнительные показатели бухгалтерского баланса за 2023 г.».



## Внесенные изменения в сравнительные показатели бухгалтерского баланса за 2022 г.

Наименование показателя	Код	На 31.12.2022 г. По данным отчетности за 2023 г.	На 31.12.2022 г. По данным отчетности за 2022 г.	Отклонение (гр.3 - гр. 4)	Пояснения
1	2	3	4	5	9
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	5 529	(5 529)	Суммы налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям Общество стало отражать в составе Запасов, так как данные суммы НДС в дальнейшем будут включены в себестоимость жилых помещений, переданных по договорам долевого участия
Запасы	1210	49 538	44 009	5 529	
Итого по разделу II	1200	68 231	68 231	-	

**2.1. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

В отчетности активы и обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения их не превышает 12 месяцев со дня после отчетной даты.

**2.2. Основные средства**

Объекты основных средств приняты к учету по фактическим затратам на приобретение и сооружение. В отчетности основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Срок полезного использования основных средств устанавливается исходя из ожидаемого срока эксплуатации конкретных объектов основных средств.

Активы, в отношении которых выполняются условия ФСБУ 6/2020 «Учет основных средств», и стоимостью не более 100 000 руб., признаются расходами периода, в котором они были понесены.

Переоценка основных средств не производится.

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

Общество признает предмет аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Начисленные проценты по обязательству по аренде земельных участков, на которых осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома включаются в стоимость затрат по созданию соответствующего актива.

**2.3. Материально-производственные запасы.**

Материально - производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

Фактической себестоимостью МПЗ, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Отнесение затрат к фактическим затратам на приобретение МПЗ осуществляется согласно п. 9 ФСБУ 5/2019. К фактическим затратам на приобретение МПЗ относятся затраты по заготовке и доставке МПЗ до места их использования, включая расходы по страхованию, а также затраты по доведению МПЗ до состояния, в котором они пригодны к использованию.

Единицей бухгалтерского учета МПЗ является номенклатурный номер.

При отпуске МПЗ в производство и ином выбытии их оценка производится методом ФИФО.

#### **2.4. Учет операций по строительству жилых домов и расчетов с дольщиками**

Объектом строительства является многоквартирный дом. Общие расходы, относящиеся ко всем объектам строительства, распределяются пропорционально площади объектов.

В бухгалтерском учете затраты на строительство жилого дома и содержание застройщика учитываются на счете 20 «Основное производство».

НДС, предъявленный поставщиками товаров (работ, услуг), используемых при строительстве жилого дома, учитывается на счете 19 «НДС по приобретенным ценностям» и отражается в бухгалтерском балансе по статье «Запасы». При этом НДС, который приходится на помещения коммерческого назначения и недвижимое имущество, не входящее в состав общего имущества, будет приниматься к вычету в установленном законодательством порядке. НДС, который приходится на жилую часть строящихся объектов и распределяемый между объектами недвижимости, не будет принят к вычету, а будет включен в себестоимость соответствующих объектов недвижимости.

На дату составления отчетности не представляется возможным достоверно распределить общую сумму НДС, предъявленную поставщиками и подрядчиками.

В бухгалтерском балансе данные о расходах на строительство многоквартирных домов подлежат представлению по строке 1210 «Запасы». Данные расходы в будущем сформируют инвестиционную стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче дольщикам, или сформируют себестоимость объектов недвижимости, подлежащих реализации.

#### **2.5. Расходы будущих периодов.**

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражены как расходы будущих периодов и подлежат списанию по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

#### **2.6. Признание дохода.**

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается для целей налогообложения по мере начисления.

Доходами от обычных видов деятельности признается выручка от продажи объектов недвижимости и от оказания услуг заказчика-застройщика.

Прочими доходами являются поступления, связанные с другими поступлениями согласно п.7 ПБУ 9/99.

#### **2.7. Денежные эквиваленты.**

Установить, что к денежным эквивалентам относятся финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (далее - денежные эквиваленты). К денежным эквивалентам могут быть отнесены, например, открытые в кредитных организациях депозиты до востребования, либо срок которых не превышает 3 месяца; векселя банков, срок погашения которых установлен «по предъявлению», либо не превышает 3 месяца.

### **3. Раскрытие существенных показателей отчетности**

#### **3.1. Основные средства**

Информация о первоначальной стоимости и сумме начисленной амортизации по основным группам основных средств на начало и конец отчетного года, а также о движении основных средств в течение отчетного года представлена в Таблице 2.1 Табличной части настоящих Пояснений.

Ликвидационная стоимость основных средств, приведенных в таблице 2.1. настоящих пояснений, признается равной нулю, т.к. не ожидается поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования или ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Срок полезного использования прав пользования активами (земельными участками) составляет от 3 лет до 4 лет. Срок полезного использования прочих основных средств – от 5 до 6 лет.

Информация о наличии и движении капитальных вложений во внеоборотные активы представлена в Таблице 2.2.

### 3.2. Незавершенное производство

Данные о наличии и движении затрат в незавершенном производстве за отчетный и предшествующий отчетному периоды представлены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 4.1.

Данные в разрезе элементов затрат за отчетный и предшествующий отчетному периоды представлены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 6.

Затраты в незавершенном производстве в основном представляют собой затраты в виде выполненных проектных и строительно-монтажных работ по незавершенному строительству объектов недвижимого имущества, предназначенных для передачи участникам долевого строительства или последующей продажи.

Затраты в незавершенном производстве также включают в себя затраты на содержание - заказчика-застройщика, осуществленные в период строительства, как непосредственно связанные со строящимися объектами.

### 3.3. Дебиторская задолженность

Данные о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный и предшествующий отчетному периоды представлены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 5.1.

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует и резерв по сомнительным долгам не создавался.

### 3.4. Кредиторская задолженность

Данные о наличии и движении кредиторской задолженности за отчетный и предшествующий отчетному периоды представлены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 5.3.

Долгосрочная задолженность, отраженная по строке Прочие обязательства Бухгалтерского баланса, представляет собой задолженность Общества по передаче строящихся квартир по заключенным по состоянию на отчетную дату договорам долевого участия в строительстве, обязательства Общества по аренде земельного участка, срок аренды которого превышает 12 месяцев, а также долгосрочную кредиторскую задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками.

Долгосрочная задолженность по заемным средствам представлена задолженностью по долгосрочным кредитам, а также займам, полученным от связанных сторон.

На 31.12.2022

	Общий размер кредита (займа), предусмотренного договором, тыс. руб.	Размер полученных по состоянию на отчетную дату кредитных (заемных) средств, тыс. руб.	Сумма кредитов (займов), недополученных по сравнению с условиями договора, тыс. руб.	Срок возврата
ПАО «РНКБ БАНК»	406 896	43 422	363 474	30.06.2026
ООО "СЗ "МОЛОЧНАЯ БАЛКА"	20 000	18 190	1 810	31.12.2026

На 31.12.2023

	Общий размер кредита (займа), предусмотренного договором, тыс. руб.	Размер полученных по состоянию на отчетную дату кредитных (заемных) средств, тыс. руб.	Сумма кредитов (займов), недополученных по сравнению с условиями договора, тыс. руб.	Срок возврата
ПАО «РНКБ БАНК»	406 896	253 293	153 603	30.06.2026
ООО "СЗ "МОЛОЧНАЯ БАЛКА"	20 000	19 821	179	31.12.2026

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

Размер процентов по заемным обязательствам, включенных в стоимость инвестиционного актива, составил за 2022 год 1 666 тыс. руб., за 2023 год – 11 450 тыс. руб. Размер процентов по арендным обязательствам, включенных в стоимость инвестиционного актива, составил за 2022 год 71 тыс. руб., за 2023 год – 81 тыс. руб.

### 3.5. Обеспечения обязательств и платежей полученные и выданные

По состоянию на 31.12.2022 и 31.12.2023 обязательства Общества по кредитному договору обеспечены следующим:

- Ипотека права аренды земельного участка, кадастровый номер 90:25:060102:895, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Массандра, ул. 16 апреля 1944 года, 17, в соответствии с Договором об ипотеке, заключенным между Банком и Обществом.
- Залог имущественных прав по Договору генерального подряда.
- Залог прав по Договору банковского счета (залоговый счет), согласно Договору залога прав по Договору банковского счета (залоговый счет), заключенному между Банком и Обществом.
- Ипотека Объекта (частей Объекта) незавершенного строительства, возводимого в рамках реализации Проекта, в соответствии с Договором об ипотеке, подлежащим заключению между Банком и Обществом.
- Ипотека жилых и нежилых помещений Объекта, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Массандра, ул. 16 апреля 1944 года, 17, после его ввода в эксплуатацию, в соответствии с Договором об ипотеке, подлежащим заключению между Банком и Обществом.

Способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве: счета эскроу.

Данные о наличии выданных обеспечений за отчетный и предшествующие отчетному периоды представлены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 8.

По состоянию на 31.12.2023 и на 31.12.2022 в составе обеспечений полученных отражены денежные средства участников долевого строительства, размещенные на счетах эскроу до завершения строительства.

### 3.6. Прибыль, чистые активы и информация о непрерывности деятельности

В отчетном периоде Общество осуществляло на арендованном земельном участке с кадастровым номером 90:25:060102:895, строительство подрядным способом объектов недвижимости: Многоквартирного жилого дома в г. Ялта, Республика Крым в соответствии с

разрешением на строительство 91-RU93311000-1781-2022, выданным 21.02.2022. Проектная декларация размещена на портале наш.дом.рф.

По итогам 2023 и 2022 года прибыль от продаж по основным видам деятельности у Общества отсутствовала (строка 2200 Отчета о финансовых результатах). Чистый убыток (строка 2400 Отчета о финансовых результатах) за отчетный год равен 5 тыс. руб., за 2022 год – 4 тыс. руб.

Чистые активы Общества на конец отчетного года составляют отрицательную величину минус 2 660 тыс. руб. и меньше величины уставного капитала Общества.

При этом оборотные активы превышают размер краткосрочных обязательств. Просроченной кредиторской задолженности Общество не имеет.

Признание выручки от оказания услуг по организации строительства, а также расходов по деятельности застройщика и определение финансового результата осуществляется на дату приема-передачи соответствующих объектов участникам договоров долевого строительства. На протяжении всего процесса строительства у застройщика отсутствует выручка, в связи с чем чистые активы могут приобретать отрицательное значение, что является нормальным для данного вида деятельности. По окончании процесса строительства Обществом будет получена прибыль, в результате чего величина чистых активов будет соответствовать требованиям законодательства.

Общество не имеет намерения или потребности в ликвидации, сокращении деятельности или защите от кредиторов. Таким образом, Общество способно осуществлять хозяйственную деятельность и отвечать по принятым на себя обязательствам в обозримом будущем.

#### **4. Расчеты по налогу на прибыль**

2022 год:

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности, информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций, в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Прибыль для целей налогообложения налогом на прибыль в соответствии с данными регистров налогового учета и данными налоговой декларации составила – 0 тыс. руб.

Ставка налога на прибыль в 2022 году составила 20%. Сумма начисленного налога на прибыль по данным налоговой декларации за 2022 год составила 0 тыс. руб.

Постоянные налоговые расходы составили 0 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль = условный доход по налогу на прибыль + ПНО + ОНА-ОНО, т.е. ТНП = 0 + 0 + 0 - 0 = 0.

2023 год:

Прибыль для целей налогообложения налогом на прибыль в соответствии с данными регистров налогового учета и данными налоговой декларации составила – 0 тыс. руб.

Ставка налога на прибыль в 2023 году составила 20%. Сумма начисленного налога на прибыль по данным налоговой декларации за 2021 год составила 0 тыс. руб.

Постоянные налоговые расходы составили 0 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль = условный расход по налогу на прибыль + ПНО + ОНА-ОНО, т.е. ТНП = 0 + 0 + 0 - 0 = 0.

#### **5. Оценочные обязательства и условные факты хозяйственной деятельности.**

Данные о наличии и движении оценочных обязательств за отчетный и предшествующий отчетному периоды представлены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 7.

#### **6. Потенциально существенные риски**

##### **Страновые и региональные риски**

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно стабильной, в то же время российская экономика подвержена негативному влиянию из-за санкций, введенных против России некоторыми странами.

Вероятность возникновения военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и забастовок в стране и регионе, в котором Общество осуществляет свою деятельность, оценивается как незначительная.

Риски, связанные с географическими особенностями региона, в котором Общество осуществляет свою деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, оцениваются как незначительные.

#### Риски изменения процентных ставок

Общество подвержено риску изменения процентных ставок, поскольку имеет значительную задолженность по займам и имеет необходимость привлечения заемных и кредитных средств для финансирования реализуемых проектов.

Руководством принимается во внимание наличие указанного риска: на регулярной основе проводится анализ возможных источников финансирования.

#### **7. События после отчетной даты.**

У Общества отсутствуют события после отчетной даты, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

#### **8. Информация о связанных сторонах.**

По состоянию на 31.12.2022 и в течение 2022 года связанными сторонами являлись:

Рыжих Максим Викторович	Генеральный директор
Грузинов Денис Анатольевич	Генеральный директор
ООО «СЗ «МОЛОЧНАЯ БАЛКА»	Участник Общества, 87,99 % доли
Николаев Андрей Александрович (ИНН 511005028587)	Бенефициарный владелец

Организации, входящие в одну группу с Обществом (контролирующиеся лицом, являющимся бенефициарным владельцем Общества) на 31.12.22:

ООО «СЗ «Молочная балка», (100% владения бенефициарным владельцем), ИНН 9204565975

ООО «ОУП», (100% владения бенефициарным владельцем), ИНН 9204567620

ООО "СЗ "Альмагор" (87,98% владения бенефициарным владельцем), ИНН 9102027343

ООО "Галс" (100% владения бенефициарным владельцем), ИНН 9204019550

ООО "Мидельвейс" (100% владения бенефициарным владельцем), ИНН 9204019581

ООО "Омега-Жилбуд" (99% владения бенефициарным владельцем), ИНН 9204012258

ООО «База УПТК» (99,98% владения бенефициарным владельцем), ИНН 9204567235

ООО "СЗ "ЖК на Блюхера" (99% владения бенефициарным владельцем), ИНН 9102266493

ООО "СЗ "Декор" (99% владения бенефициарным владельцем), ИНН 9204569176

ООО «СЗ «Молочная балка 2» (99% владения бенефициарным владельцем), ИНН 9204569225

ООО "СЗ "ЖК Севастопольстрой" (99% владения бенефициарным владельцем), ИНН 9204562950

ООО "СЗ "Севстройэкспертиза" (99% владения бенефициарным владельцем), ИНН 9204551940

ООО «СЗ «Санаторный» (99% владения бенефициарным владельцем), ИНН 9102266503

По состоянию на 31.12.2023 и в течение 2023 года связанными сторонами являлись:

Рыжих Максим Викторович	Генеральный директор
ООО «СЗ «МОЛОЧНАЯ БАЛКА»	Участник Общества, 87,99 % доли
Николаев Андрей Александрович (ИНН 511005028587)	Бенефициарный владелец

Организации, входящие в одну группу с Обществом (контролирующиеся лицом, являющимся бенефициарным владельцем Общества) на 31.12.23:

ООО «СЗ «Молочная балка», (100% владения бенефициарным владельцем), ИНН 9204565975

ООО «ОУП», (100% владения бенефициарным владельцем), ИНН 9204567620

ООО "Галс" (100% владения бенефициарным владельцем), ИНН 9204019550

ООО "Мидельвейс" (100% владения бенефициарным владельцем), ИНН 9204019581

ООО "Омега-Жилбуд" (99% владения бенефициарным владельцем), ИНН 9204012258

ООО «База УПТК» (99,98% владения бенефициарным владельцем), ИНН 9204567235

ООО "СЗ "ЖК на Блохера" (99% владения бенефициарным владельцем), ИНН 9102266493

ООО "СЗ "Декор" (99% владения бенефициарным владельцем), ИНН 9204569176

ООО «СЗ «Молочная балка 2» (99% владения бенефициарным владельцем), ИНН 9204569225

ООО "СЗ "ЖК Севастопольстрой" (99% владения бенефициарным владельцем), ИНН 9204562950

ООО "СЗ "Севстройэкспертиза" (99% владения бенефициарным владельцем), ИНН 9204551940

ООО «СЗ «Санаторный» (99% владения бенефициарным владельцем), ИНН 9102266503

Выплаты основному управленческому персоналу в 2022 г. составили 25 тыс. руб., в том числе суммы оплаты труда, отпускных и начисленных страховых взносов; в 2023 году – 78 тыс. руб. Данные выплаты являются краткосрочными. Долгосрочных выплат не предусмотрено.

## Информация о сделках со связанными сторонами

№ п/п	Наименование связанных сторон	Характер отношений со связанными сторонами	Виды операций	2023 год			2022 год				
				Объем совершенных операций, тыс. руб.	Объем операций, исполненные которых на конец отчетного периода не завершено, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов по операциям, форма расчетов	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода, тыс. руб.	Объем совершенных операций, тыс. руб.	Объем операций, исполненные которых на конец отчетного периода не завершено, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов по операциям, форма расчетов	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода, тыс. руб.
1	000 "СЗ Молочная балка" (Займодавец по договору займа)	Основное общество	Получение (возврат) займа Начисление (оплата) процентов	1 631 (-)	19 821	Перечисление денежных средств, в течение более 12 месяцев	Н/П	14 240 (-)	18 190	Перечисление денежных средств, в течение более 12 месяцев	Н/П
				1 363	2 173			768	810		
2	000 "СЗ Молочная балка" (Продавец по договорам купли-продажи, продажам результатов проектных работ)	Основное общество	Получено (оплачено) проектных работ				Н/П	(642)	-	Перечисление денежных средств, в течение 12 месяцев	Н/П
3	000 "СЗ Молочная балка" (Поручитель по договору поручения)	Основное общество	Расходы по поручению (возмещение расходов)	-	130	Перечисление денежных средств, в течение более 12 месяцев	Н/П	-	130	Перечисление денежных средств, в течение 12 месяцев	Н/П
4	000 "СЗ Молочная балка"	Основное общество	Начислено (оплачено) за приобретение прав требования					1000 (1000)	-	Перечисление денежных средств, в течение 12 месяцев	Н/П
5	000 "МИДЕЛЪВЕЙС" (Исполнитель по договору оказания услуг)	Контролируется бенефициарным владельцем Общества	Начислено (Оплачено)	5 580	465	Перечисление денежных средств, в течение 12 месяцев	Н/П	8 370	465	Перечисление денежных средств, в течение 12 месяцев	Н/П
				(5 580)	-			(8 835)			



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

**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	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения						
Нематериальные активы - всего	5100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

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

## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				Переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация					
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) – всего	5200	за 2023 г.	858	(187)	22	-	-	(235)	-	-	860	(422)
	5210	за 2022 г.	3 084	(2 282)	56	2 282	-	(187)	-	-	858	(186)
в том числе:												
	Право пользования земельным участком	5201	802	(187)	22	-	-	(224)	-	-	824	(411)
Офисное оборудование	5202	за 2023 г.	802	-	-	-	-	(187)	-	-	802	(187)
	5212	за 2022 г.	56	-	-	-	-	(11)	-	-	56	(11)
Здания	5203	за 2023 г.	-	-	56	-	-	-	-	-	56	-
	5213	за 2022 г.	2 282	(2 282)	-	2 282	-	-	-	-	-	-
Учено в составе доходных вложений в материальные ценности – всего	5220	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
		5221	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе: Видеорегистратор Trassig MiniNVR AF 16+жесткий Диск 8Tb SATA-III WD Purple (WD82PURX)	5240	за 2023 г.	-	-	-	-	
	5250	за 2022 г.	56	-	(56)	-	
	5241	за 2023 г.	-	-	-	-	
	5251	за 2022 г.	56	-	(56)	-	

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

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

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
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	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основное средство, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	413	615	-
	5287	-	-	-

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисленные проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка
						первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5302	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5306	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2022 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 продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-





**4.2. Запасы в залоге**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
5441				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	228 173	49 389	-
в том числе:				
5446		228 173	49 389	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло		перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
									списание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023 г.	7 000	-	387 219	-	(7 000)	-	-	-	-	-	-	387 219	-
	5521	за 2022 г.	-	-	7 000	-	-	-	-	-	-	-	-	7 000	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками Авансы выданные	5502	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Задолженность участников договора долевого участия в строительстве	5505	за 2023 г.	7 000	-	387 219	-	(7 000)	-	-	-	-	X	-	387 219	-
	5525	за 2022 г.	-	-	7 000	-	-	-	-	-	-	X	-	7 000	-
	5510	за 2023 г.	11 472	-	47 298	-	(599)	-	-	-	-	X	-	58 171	-
	5530	за 2022 г.	183	-	11 447	-	(158)	-	-	-	-	-	-	11 472	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками Авансы выданные	5511	за 2023 г.	-	-	28	-	-	-	-	-	-	-	-	28	-
	5531	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5512	за 2023 г.	11 471	-	47 116	-	(599)	-	-	-	-	-	-	57 988	-
	5532	за 2022 г.	182	-	11 447	-	(158)	-	-	-	-	-	-	11 471	-
	5513	за 2023 г.	1	-	154	-	-	-	-	-	-	-	-	155	-
	5533	за 2022 г.	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Прочая	5514	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
	5534	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
	5500	за 2023 г.	18 472	-	434 517	-	(7 599)	-	-	-	-	X	-	445 390	-
Итого	5520	за 2022 г.	183	-	18 447	-	(158)	-	-	-	X	-	18 472	-	

## 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 балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора балансовая стоимость	
Всего	5540	-	-	-	-	
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	
прочая	5543	-	-	-	-	
	5544	-	-	-	-	

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023 г.	69 901	600 344	11 729	(7 456)	-	1 402	-	-	675 920
	5571	за 2022 г.	802	68 613	717	(230)	-	-	-	-	69 901
кредиты	5552	за 2023 г.	44 067	209 870	10 087	-	-	-	-	-	264 024
	5572	за 2022 г.	-	43 422	645	-	-	-	-	-	44 067
займы	5553	за 2023 г.	18 190	1 631	1 363	-	-	810	-	-	21 994
	5573	за 2022 г.	-	18 190	-	-	-	-	-	-	18 190
прочая	5554	за 2023 г.	643	-	279	(456)	-	130	-	-	597
	5574	за 2022 г.	802	-	71	(230)	-	-	-	-	643
обязательства по Договорам Долевого участия в строительстве	5555	за 2023 г.	7 000	387 219	-	(7 000)	-	-	X	X	387 219
	5575	за 2022 г.	-	7 000	-	-	-	-	X	X	7 000
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5556	за 2023 г.	-	1 624	-	-	-	462	X	X	2 086
	5576	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023 г.	1 656	887	-	(254)	-	(1 402)	-	-	887
	5580	за 2022 г.	4 804	13 369	1 021	(17 538)	-	-	-	-	1 656
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023 г.	716	717	-	(254)	-	(462)	-	-	717
	5581	за 2022 г.	681	716	-	(681)	-	-	-	-	716
авансы полученные	5562	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам:	5563	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5583	за 2022 г.	-	3	-	(3)	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023 г.	810	-	-	-	-	(810)	-	-	-
	5585	за 2022 г.	3 993	12 650	1 021	(16 854)	-	-	-	-	810
прочая	5566	за 2023 г.	130	170	-	-	-	(130)	-	-	170
	5586	за 2022 г.	130	-	-	-	-	-	X	X	130
	5567	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023 г.	71 557	601 231	11 729	(7 710)	-	X	-	-	676 807
	5570	за 2022 г.	5 606	81 982	1 738	(17 768)	-	X	-	-	71 557

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-

## 6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2023 г.	за 2022 г.
Материальные затраты	5610	141	32
Расходы на оплату труда	5620	60	19
Отчисления на социальные нужды	5630	19	6
Амортизация	5640	235	187
Прочие затраты	5650	178 352	47 194
Итого по элементам	5660	178 807	47 438
Изменение остатков (прирост [-]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(178 784)	(47 438)
Изменение остатков (уменьшение [+]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	23	-

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	6	-	-	6
в том числе:						
Резерв отпусков	5701	-	6	-	-	6

## 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	303 157	-	-
в том числе:				
Денежные средства по счетам Экскроу	5801	303 157	-	-
Выданные - всего	5810	284 561	59 916	-
в том числе:				
Ипотека жилых и нежилых помещений в строящемся многоквартирном жилом доме (включая объекты незавершенные строительством)	5811	228 173	49 389	-
Ипотека прав аренды земельного участка	5812	413	615	-
Залог имущественных прав по договору генерального подряда	5813	55 975	9 912	-



## 9. Государственная помощь

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



**Рыжих Максим  
Викторович**

(расшифровка подписи)

(подпись)

19 апреля 2024 г.

Пронумеровано и пронумеровано  
41 (Сорок один) лист  
Генеральный директор  
ООО «АК «Альянс-Аудит»  
Бухаров Д.В.

