

Аудиторская компания

ДВ Аудит Групп

Адрес: 690078, г. Владивосток, ул. Комсомольская, д. 3, офис 507
факс (4232) 45-66-01, e-mail: audit_grup@mail.ru

Аудиторское заключение

по бухгалтерской отчетности

ООО «СЗ «ЗАЛИВ»

за период с 01.01.2023 года по 31.12.2023 года

Владивосток
2024 г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «СЗ «ЗАЛИВ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗАЛИВ» (ОГРН 1202500009337), 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 и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, 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 «ЗАЛИВ» 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.

Важные обстоятельства

Не изменяя мнения о достоверности бухгалтерской отчетности, мы обращаем внимание на следующую информацию, изложенную в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год в разделе 10 «Непрерывность деятельности».

На дату аудиторского заключения имеются незаконченные судебные разбирательства, в которых Общество является

- ответчиком в Арбитражном суде Приморского края перед Прокурором Приморского края. Дело № А51-7219/2023 об истребовании из незаконного владения земельного участка. Статус дела – отложено.

- третьим лицом в Арбитражном суде Приморского края, ответчик администрация г. Владивостока о признании недействительным разрешения на строительство жилого комплекса. Материалы дела направлены в суд первой инстанции для возобновления производства по делу.
- Ответчиком во Фрунзенском районном суде г. Владивостока перед Прокурором г. Владивостока. Дело № 2-2297/2023. Производство по делу приостановлено в связи с назначением судебной экспертизы.

Наличие этих судебных дел, оказывает влияние на неопределенность в деятельности Общества. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

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, 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
(ОРНЗ № 22006021623)

Синенко Ю.А.

Руководитель аудита,
по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ № 22006021634)

Ратников Е.А.



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «ДВ Аудит Групп»,
690078, г. Владивосток, Комсомольская, д.3, офис 507
ОРНЗ 11906110890

«21» марта 2024 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗАЛИВ""	по ОКПО 01155992		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 2540255832		
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	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес) 690021, Приморский край, г Владивосток, ул Калинина, д. 275, этаж 2, помещ. 39				
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 "ДВ АУДИТ ГРУПП"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	2539082416	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	1072539003415	

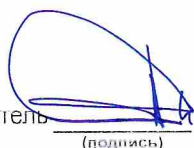
Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	825	283	230 000
	в том числе:				
2.2	Основные средства в организации	11501	174	283	-
2.2	Приобретение земельных участков	11502	-	-	225 908
2.2	Строительство объектов основных средств	11503	-	-	3 896
2.2	Приобретение объектов основных средств	11504	-	-	196
	Права пользования активами	11505	651	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3	Финансовые вложения	1170	22 850	23 350	-
	в том числе:				
	Паи	11701	-	-	-
3.1	Займы предоставленные	11702	22 850	23 350	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	23 675	23 633	230 000
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Запасы	1210	807 641	452 770	33 882
	в том числе:				
4.1	Затраты на доленое строительство	12101	581 733	226 682	33 882

5

4.1	Земельные участки для строительства МКД	12102	225 908	225 908	-
4.1	Расходы будущих периодов	12103	-	180	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	1 000
5	Дебиторская задолженность	1230	13 651	61 609	7 743
	в том числе:				
5.1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	13 380	61 609	7 743
5.1	Расчеты по налогам и сборам	12302	2	-	-
5.1	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	269	-	-
3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	23 350
	в том числе:				
3.1	Предоставленные займы	12401	-	-	23 350
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	11	140	879
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	11	140	879
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	12
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	-	-	12
	Итого по разделу II	1200	821 303	514 519	66 866
	БАЛАНС	1600	844 978	538 152	296 866

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	(1 657)	(1 657)	(1 699)
	Итого по разделу III	1300	(1 647)	(1 647)	(1 689)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5	Заемные средства	1410	816 337	538 769	284 945
	в том числе:				
5.3	Долгосрочные кредиты	14101	636 536	462 763	281 034
5.3	Долгосрочные займы	14102	17 958	17 958	3 911
5.3	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	160 053	57 319	-
5.3	Проценты по долгосрочным займам	14104	1 790	729	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	100	-	-
	Итого по разделу IV	1400	816 437	538 769	284 945
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5	Заемные средства	1510	-	-	12 777
	в том числе:				
5.3	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	-	-	12 744
5.3	Проценты по долгосрочным займам	15102	-	-	33
5	Кредиторская задолженность	1520	30 104	807	833
	в том числе:				
5.3	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	28 651	720	745
5.3	Расчеты по налогам и сборам	15202	1	1	2
5.3	Расчеты с подотчетными лицами	15203	86	86	86
5.3	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15204	1 366	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	84	223	-
7	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	84	223	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	30 188	1 030	13 610
	БАЛАНС	1700	844 978	538 152	296 866

Руководитель



(подпись)

Строкин Андрей Николаевич

(расшифровка подписи)

13 марта 2024 г.



Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2023 г.

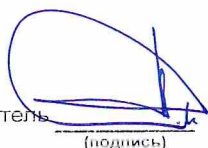
		Коды		
		0710002		
		31	12	2023
		01155992		
		2540255832		
		71.12.2		
		12300	16	
		384		

Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗАЛИВ""</u>	Форма по ОКУД Дата (число, месяц, год)
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО
Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>	ИНН
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКВЭД 2
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС
	по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	86
	в том числе:			
	Проценты к получению	23201	-	86
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	-	(27)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23501	-	(27)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-	59
	Налог на прибыль	2410	-	(17)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(17)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-	42

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	-	42
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Строкин Андрей
Николаевич

(расшифровка подписи)

13 марта 2024 г.



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды	
0710004	
31	12 2023
01155992	
2540255832	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗАЛИВ""

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10	-	-	-	(1 689)	(1 689)
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3210	-	-	-	-	42	42
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	42	42
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

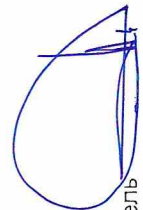
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10	-	-	-	(1 657)	(1 647)
Увеличение капитала - всего: За 2023 г.	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	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	(1 657)	(1 647)

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(1 647)	(1 647)	(1 689)



Руководитель _____
(подпись)



13 марта 2024 г.

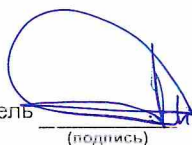
Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗАЛИВ""	ИНН	01155992		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	2540255832		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПОФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	821	180
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	821	180
Платежи - всего	4120	(175 223)	(135 026)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(142 569)	(101 788)
в связи с оплатой труда работников	4122	(4 587)	(4 974)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(17)
прочие платежи	4129	(28 067)	(28 247)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(174 402)	(134 846)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	500	-
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	500	-
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	500	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	173 773	195 776
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	173 773	195 776
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	-	(61 669)
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	-	-
прочие платежи	4329	-	(61 669)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	173 773	134 107
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(129)	(739)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	140	879
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	11	140
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Строкин Андрей Николаевич

(расшифровка подписи)



13 марта 2024 г.

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

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

с.1

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

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью


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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

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



Руководитель _____
(подпись)

Строкин Андрей Николаевич
(расшифровка подписи)



13 марта 2024 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка			
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	331	(48)	2 238	(1 145)	1 145	(1 695)	-	-	-	1 424	(599)
	5210	за 2022г.	-	-	331	-	-	(48)	-	-	-	331	(48)
Другие виды основных средств в том числе:	5201	за 2023г.	117	(4)	-	-	-	(23)	-	-	-	117	(27)
	5211	за 2022г.	-	-	117	-	-	(4)	-	-	-	117	(4)
Сооружения	5202	за 2023г.	-	-	2 238	(1 145)	1 145	(1 587)	-	-	-	1 093	(441)
	5212	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	5203	за 2023г.	214	(45)	-	-	-	(86)	-	-	-	214	(130)
	5213	за 2022г.	-	-	214	-	-	(45)	-	-	-	214	(45)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего в том числе:	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

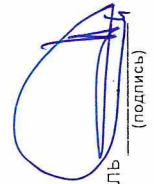
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	-	-	-	
	5250	за 2022г.	-	331	-	(331)	
в том числе: Телевизор Smart LG65NANO906PB	5241	за 2023г.	-	-	-	-	
	5251	за 2022г.	-	117	-	(117)	
15/6" Ноутбук Lenovo Legion 5 15ITH6	5242	за 2023г.	-	-	-	-	
	5252	за 2022г.	-	104	-	(104)	
Набор для организации видеоконференции Logitech Group	5243	за 2023г.	-	-	-	-	
	5253	за 2022г.	-	110	-	(110)	

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Передаваемые в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Передаваемые 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	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель _____
(подпись)

Строкин Андрей
Николаевич
(расшифровка подписи)

13 марта 2024 г.



3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений


Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная коррективировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективировка
						первоначальная стоимость	накопленная коррективировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Предоставленные займы	5302	за 2023г.	23 350	-	-	500	-	-	-	22 850	-
	5312	за 2022г.	23 350	-	-	-	-	-	-	23 350	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Строкин Андрей
Николаевич
(расшифровка подписи)


(подпись)

Руководитель

13 марта 2024 г.

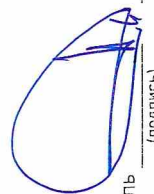
4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
														выбыло
Запасы - всего	5400	за 2023г.	452 770	-	452 770	355 323	(451)	-	X	807 641	-	807 641		
	5420	за 2022г.	33 882	-	33 882	423 976	(3 088)	-	X	452 770	-	452 770		
в том числе:	5401	за 2023г.	-	-	-	271	(271)	-	-	-	-	-		
	5421	за 2022г.	-	-	-	3 088	(3 088)	-	-	-	-	-		
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	180	-	180	-	(180)	-	-	-	-	-		
	5426	за 2022г.	-	-	-	180	-	-	-	180	-	180		
Затраты на долево строительство	5407	за 2023г.	226 682	-	226 682	355 051	-	-	-	581 733	-	881 733		
	5427	за 2022г.	33 882	-	33 882	194 800	-	-	-	226 682	-	226 682		
Земельные участки для строительства МКД	5408	за 2023г.	225 908	-	225 908	-	-	-	-	225 908	-	225 908		
	5428	за 2022г.	-	-	-	225 908	-	-	-	225 908	-	225 908		

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441 5445	-	-	-
Земельный участок	5446	225 908	-	-



Строкин Андрей
Николаевич
(расшифровка подписи)

Руководитель

13 марта 2024 г.



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода						
			учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторов в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам				
															выбыло	выбыло		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	61 609	-	2 083	-	(50 041)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13 651	-
	5530	за 2022г.	7 743	-	59 509	-	(5 643)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	61 609	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	-	-	269	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	269	-
	5531	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	61 609	-	1 812	-	(50 041)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13 380	-
	5532	за 2022г.	7 743	-	59 509	-	(5 643)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	61 609	-
Прочая	5513	за 2023г.	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-
	5533	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	61 609	-	2 083	-	(50 041)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13 651	-
	5520	за 2022г.	7 743	-	59 509	-	(5 643)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	61 609	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

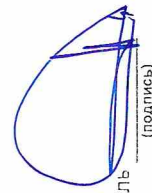
Наименование показателя	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
	Код	Ученная по условиям Договора	Балансовая стоимость	Ученная по условиям Договора	Балансовая стоимость	Ученная по условиям Договора
Всего	5540	-	-	-	-	-
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	538 769	173 773	103 795	-	-	816 337
	5571	за 2022г.	284 945	195 776	58 048	-	-	538 769
в том числе:								
кредиты	5552	за 2023г.	462 763	173 773	-	-	-	636 536
	5572	за 2022г.	281 034	181 729	-	-	-	462 763
займы	5553	за 2023г.	17 958	-	-	-	-	17 958
	5573	за 2022г.	3 911	14 047	-	-	-	17 958
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
Проценты по кредитам	5555	за 2023г.	57 319	-	102 733	-	-	160 053
	5575	за 2022г.	-	-	57 319	-	-	57 319
Проценты по займам	5556	за 2023г.	729	-	1 061	-	-	1 790
	5576	за 2022г.	-	-	729	-	-	729
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	807	29 762	-	(465)	-	30 104
	5580	за 2022г.	13 610	640	-	(13 443)	-	807
в том числе:								
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	720	28 386	-	(465)	-	28 651
	5581	за 2022г.	745	625	-	(650)	-	720
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	1	-	-	-	-	1
	5583	за 2022г.	2	15	-	(16)	-	1
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	12 744	-	-	(12 744)	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	33	-	-	(33)	-	-
прочая	5566	за 2023г.	86	1 366	-	-	-	1 452
	5586	за 2022г.	86	-	-	-	-	86
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2023г.	538 769	203 535	103 795	(465)	-	846 441
	5570	за 2022г.	298 555	196 416	58 048	(13 443)	-	538 576

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель
Строкин Андрей
Николаевич
(расшифровка подписи)



13 марта 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	-	-
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	355 051	418 708
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	355 051	418 708

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



Строкин Андрей
Николаевич
(расшифровка подписи)

(подпись)

Руководитель

13 марта 2024 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	223	308	(447)	-	84



Строкин Андрей
Николаевич
(расшифровка подписи)

(Handwritten signature)
(подпись)

Руководитель

13 марта 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	7 640	-	-
в том числе:				
5801				
Выданные - всего	5810	2 249 896	1 910 089	-
в том числе:				
5811				



Строкин Андрей
Николаевич
(расшифровка подписи)


(подпись)

Руководитель

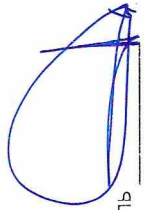
13 марта 2024 г.

9. Государственная помощь

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



Строкин Андрей
Николаевич
(расшифровка подписи)


(подпись)

Руководитель

13 марта 2024 г.

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗАЛИВ»
2023год

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗАЛИВ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

1. Содержание

1. Содержание.....	2
2. Общие сведения	3
2.1. Описание Общества.....	3
2.2. Информация о реестродержателе и аудиторе.....	4
2.3. Информация об органах управления по состоянию на 31 декабря 2023 года.....	4
2.4. Информация о существенных событиях.....	4
3. Учетная политика.....	5
3.1. Основа составления	5
3.2. Основные средства и незавершенное строительство	5
3.3. Финансовые вложения.....	6
3.4. Запасы	6
3.5. Порядок учета расчетов.....	6
3.6. Капитал и резервы	7
3.7. Кредиты и займы полученные	7
3.8. Признание доходов	7
3.9. Признание расходов.....	7
3.10. Оценочные обязательства	7
3.11. Формирование отчета о движении денежных средств	8
3.12. Изменения в учетную политику на 2023 год по сравнению с 2022годом.....	8
4. Корректировки и прочие изменения в учете, относящиеся к предыдущим периодам	8
5. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса.....	8
5.1. Основные средства (статья 1150 Бухгалтерского баланса).....	8
5.2. Финансовые вложения (статьи 1170, 1240 Бухгалтерского Баланса)	9
5.3. Прочие внеоборотные активы (статья 1190 Бухгалтерского баланса).....	10
5.4. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса).....	10
5.5. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса).....	10
5.6. Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Бухгалтерского баланса).....	11
5.7. Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса):	11
5.8. Кредиты и займы (статьи 1410 и 1510 Бухгалтерского баланса).....	11
5.9. Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса).....	11
5.10. Оценочные обязательства (статья 1540 Бухгалтерского баланса).....	12
6. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах.....	12
6.1 Прочие доходы и расходы (статья 2340 и 2350 Отчета о финансовых результатах).....	12
6.1.1 Состав прочих доходов (статья 2340 Отчета о финансовых результатах).....	12
6.1.2 Состав прочих расходов (статья 2340 Отчета о финансовых результатах).....	12
7. Информация о рисках хозяйственной деятельности.....	12
8. Расчеты со связанными сторонами.....	13
8.1. Перечень связанных сторон.....	13
8.2. Операции со связанными сторонами за отчетный период.....	14
9. Оценочные и условные обязательства, условные активы	14
9.1. Договора поручительства.....	14
9.2. Обеспечения гарантийного фонда.....	14
10. Непрерывность деятельности.....	15
11. Информация о прекращении деятельности	16
12. События после отчетной даты	16

2. Общие сведения

Данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности (Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗАЛИВ»») за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998 года, а также Положения по учетной политике, утвержденного приказом директора от 01.06.2020 № 2-ОД «Об утверждении учетной политики».

2.1. Описание Общества

Полное фирменное наименование организации:

- Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗАЛИВ».

Сокращенное наименование организации:

- ООО «СЗ «ЗАЛИВ»»

Сведения об изменениях в наименовании и организационно-правовой форме организации:

- Изменений не было.

Сведения о государственной регистрации ООО «СЗ «ЗАЛИВ»»:

- Дата государственной регистрации эмитента: 22.04.2020 г.
- Орган, осуществивший государственную регистрацию: Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Владивостока.
 - Основной государственный регистрационный номер: 1202500009337 присвоен Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Владивостока от 22 апреля 2020 года.

Идентификационный номер налогоплательщика ООО «СЗ «ЗАЛИВ»»:

- 2540255832

Отраслевая принадлежность ООО «СЗ «ЗАЛИВ»»:

- По Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД):
- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Место нахождения, почтовый адрес ООО «СЗ «ЗАЛИВ»» и контактные телефоны:

- Место нахождения: 690021, Приморский край, г. Владивосток, улица Калинина, д.275, этаж 2, помещение 39
- Почтовый адрес: 690021, Приморский край, г. Владивосток, улица Калинина, д.275, этаж 2, помещение 39
- Тел.: (423) 228-18-18
- Адрес электронной почты: info@eskadra-e.ru

ООО «СЗ «ЗАЛИВ»» - резидент Свободного порта Владивосток. Свидетельство № 25000002245 от 07.12.2020

Участникам общества являются Строкин Андрей Николаевич, Поздняков Борис Викторович.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗАЛИВ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Численность персонала организации по состоянию на 31 декабря 2023 года составила 1 человек (на 31 декабря 2022 года – 11 человек), среднегодовая численность работающих за отчетный период составила – 1,8 человек.

Основными видами деятельности общества являются:

- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;

Общество не имело в отчетном периоде филиалов и представительств.

2.2. Аудитор Организации

Аудитором ООО «СЗ «ЗАЛИВ»» является:

➤ ООО "ДВ АУДИТ ГРУПП":

- Место нахождения: г. Владивосток ул. Комсомольская, 3, 3-й этаж, офис. 507
- ИНН: 2539082416
- ОГРН: 1072539003415.
- Телефон: 8 423 245-66-01.
- Адрес электронной почты: audit_grup@mail.ru
- Данные о членстве аудитора в саморегулируемых организациях аудиторов:
Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,
основной регистрационный номер (ОРНЗ) – 11206005985.

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

Орган управления – директор Строкин Андрей Николаевич

Разрешение на строительство по состоянию на 31.12.2023 г. Получено, предполагается строительство МКД в количестве 21 жилого дома и 8 нежилых зданий (парковок) по адресу. г. Владивосток, ул. Грязелечебница, 23А

Основными инвесторами (дольщиками) по застройке земельных участков предполагаются физические лица, с которыми будут заключаться договоры участия в долевом строительстве, в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. Дольщики будут осуществлять финансирование затрат на проектирование, строительство (СМР) и ввод в эксплуатацию комплекса зданий жилого назначения с инженерными коммуникациями и объектами инфраструктур. Продажи дольщикам в 2023 году не открыты.

2.4. Информация о существенных событиях

1. Дополнительное соглашение № 11 от 08.01.2023 к Кредитному Договору № 90-050/КЛ-21 от 08.04.2021
2. Дополнительное соглашение № 12 от 20.01.2023 к Кредитному Договору № 90-050/КЛ-21 от 08.04.2021
3. Дополнительное соглашение № 13 от 10.02.2023 к Кредитному Договору № 90-050/КЛ-21 от 08.04.2021
4. Дополнительное соглашение № 14 от 28.03.2023 к Кредитному Договору № 90-050/КЛ-21 от 08.04.2021
5. Дополнительное соглашение № 15 от 07.04.2023 к Кредитному Договору № 90-050/КЛ-21 от 08.04.2021

6. Дополнительное соглашение № 16 от 30.05.2023 к Кредитному Договору № 90-050/КЛ-21 от 08.04.2021
7. Дополнительное соглашение № 6 от 09.01.2023 к Договору об Ипотеке № 206/050-21 от 05.05.2021
8. Дополнительное соглашение № 7 от 19.02.2023 к Договору об Ипотеке № 206/050-21 от 05.05.2021
9. Дополнительное соглашение № 8 от 28.03.2023 к Договору об Ипотеке № 206/050-21 от 05.05.2021
10. Дополнительное соглашение № 9 от 30.05.2023 к Договору об Ипотеке № 206/050-21 от 05.05.2021

3. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность ООО «СЗ «ЗАЛИВ»» подготовлена на основе учетной политики, основными положениями которой являются следующие:

3.1. Основа составления

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

3.2. Основные средства и незавершенное строительство

В отношении учета основных средств применяются нормы Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ФСБУ 6/2020), утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 17 сентября 2020 года № 204н

Последствия изменения УП в связи с переходом на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» не повлекли изменения показателей по состоянию на 31.12.2021 года, так как Общество начало деятельность в 2020 году и к 31.12.2021 года не имело Основных средств, на учет которых повлияло вступление в силу ФСБУ 6/2020.

Общество не проводит переоценку основных средств.

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

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

Затраты на проведение ремонта объектов основных средств включаются в расходы по обычным видам деятельности того отчетного периода, к которому они относятся.

3.3. Финансовые вложения

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

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

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

Депозиты до востребования и депозиты на срок до 3-х месяцев – это денежные эквиваленты и финансовыми вложениями не являются.

3.4. Запасы

В отношении учета запасов применяются нормы Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы» (ФСБУ 5), утвержденного Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н

Запасами, являются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы (сырье, материалы, инструменты, инвентарь, товары, готовая продукция, объекты незавершенного производства, объекты недвижимого имущества) принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

Затраты на строительство многоквартирного дома или иного объекта недвижимости до момента получения разрешения на строительство, далее с момента разрешения на строительство и передачи его участникам долевого строительства будут считаться незавершенным производством (подп. "е", "ж" п. 3 ФСБУ 5/2019) и отражаются в составе запасов разделе бухгалтерского баланса "Оборотные активы".

3.5. Порядок учета расчетов

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

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

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

Обществом принят следующий порядок расчета резерва по сомнительным долгам:

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

3.6. Капитал и резервы

Собственный капитал Общества состоит из уставного капитала.

3.7. Кредиты и займы полученные

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

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

3.8. Признание доходов

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

Застройщик признает выручку после завершения работ по строительству многоквартирного дома, на дату подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства с дольщиком. Выручка определяется исходя из цены, установленной договором между организацией и дольщиком.

3.9. Признание расходов

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

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

3.10. Оценочные обязательства

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

Общество создает резерв по оценочным обязательствам по предстоящим расходам:

- по оплате отпусков и вознаграждений работников;

3.11. Формирование отчета о движении денежных средств

Свернуто представлены следующие денежные потоки:

- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ и возмещение из нее.

3.12. Изменения в учетную политику на 2023 год по сравнению с 2022 годом

Изменения не вносились

4. Корректировки и прочие изменения в учете, относящиеся к предыдущим периодам

Корректировки не вносились

5. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

5.1. Основные средства (статья 1150 Бухгалтерского баланса)

Основные средства в эксплуатации

Информация об изменении первоначальной стоимости основных средств и сумм накопленной амортизации по группам основных средств представлена в таблице 2 пояснений.

Капитальные вложения

Капитальные вложения Общества включают следующее:

	в тыс.руб.	
Виды капитальных вложений	31.12.2023	31.12.2022
Основные средства в организации	174	283
Права пользования активами	651	0
Итого:	825	283

Общество в январе 2023 по договору аренды получило во временное пользование на 7 месяцев, офисное помещение по ул. Комсомольская, 13, 4 этаж, помещение 404. Переход права собственности на помещение к арендатору не предполагается. Фактическая стоимость права пользования активом составляет 814 800 тыс. руб.

В январе 2023 по договору аренды получено во временное пользование на 3 месяца, офисное помещение по ул. Комсомольская, 13, 6 этаж, помещение 10 (6 кв.м). Переход права собственности на помещение к арендатору не предполагается. Фактическая стоимость права пользования активом составляет 30 000 тыс. руб.

В январе 2023 по договору аренды получено во временное пользование на 3 месяца, офисное помещение по ул. Комсомольская, 13, 6 этаж, помещение 19 (60,1 кв.м). Переход права собственности на помещение к арендатору не предполагается. Фактическая стоимость права пользования активом составляет 300 500,01 тыс. руб.

В апреле 2023 по договору аренды получено во временное пользование на 11 месяцев, офисное помещение по ул. Комсомольская, 13, 6 этаж, помещение 10 (6 кв.м). Переход права собственности на помещение к арендатору не предполагается. Фактическая стоимость права пользования активом составляет 99 032,26 тыс. руб.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗАЛИВ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

В апреле 2023 по договору аренды получено во временное пользование на 11 месяцев, офисное помещение по ул. Комсомольская, 13, 6 этаж, помещение 19 (60,2 кв.м). Переход права собственности на помещение к арендатору не предполагается. Фактическая стоимость права пользования активом составляет 993 623,63 тыс. руб.

Наименование	Период	На начало года		Поступило	Изменения			На конец года	
		Фактическая стоимость	Накопленная амортизация		Выбыло объектов		Начислено амортизации	Фактическая стоимость	Накопленная амортизация
					Фактическая стоимость	Накопленная амортизация			
Офис ул. Комсомольская, 13, 4 этаж, помещение 404	2023	-	-	814 800	-	-	814 800	814 800	814 800
	2022	-	-	-	-	-	-	-	-
Офис ул. Комсомольская, 13, этаж 6, помещение 10 (6 кв.м)	2023	-	-	30 000	-	-	30 000	30 000	30 000
	2022	-	-	-	-	-	-	-	-
Офис ул. Комсомольская, 13, этаж 6, помещение 10 (6 кв.м) 2024	2023	-	-	99 032,26	-	-	40 000,00	99 032,26	40 000,00
	2022	-	-	-	-	-	-	-	-
Офис ул. Комсомольская, 13, этаж 6, помещение 19 (60,1 кв.м)	2023	-	-	300 500,01	-	-	300 500,01	300 500,01	300 500,01
	2022	-	-	-	-	-	-	-	-
Офис ул. Комсомольская, 13, этаж 6, помещение 19 (60,2 кв.м)	2023	-	-	993 623,63	-	-	401 333,32	993 623,63	401 333,32
	2022	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Финансовые вложения (статьи 1170, 1240 Бухгалтерского Баланса)

Финансовые вложения Общества (статьи 1170, 1240 Бухгалтерского Баланса) за вычетом резерва под обесценение финансовых вложений представлены следующим образом:

	в тыс.руб.	
Виды финансовых вложений	31.12.2023	31.12.2022
Предоставленные займы	22850	23350
Итого:	22850	23350

Принадлежащие Обществу финансовые вложения не обременены залогом.

Необходимость в создании резерва под обесценение финансовых вложений отсутствует, так как нет факта обесценения финансовых вложений.

5.3. Прочие внеоборотные активы (статья 1190 Бухгалтерского баланса)

В состав прочих внеоборотных активов входят следующие статьи:

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗАЛИВ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Статья	31.12.2023	31.12.2022
Расходы будущих периодов публичные сервитуты	0	0
Итого:	0	0

5.4. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса)

в тыс.руб.

Вид задолженности	Всего задолженность	Резерв по сомнительным долгам	Задолженность, за вычетом резерва по сомнительным долгам
На 31.12.2023			
Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	13380		13380
Прочая дебиторская задолженность	269		269
Расчеты по налогам и сборам	2		2
Итого на 31.12.2023:	13651		13651

По состоянию на 31.12.2023 г. и на 31.12.2022 г. организация не имеет просроченной и сомнительной к получению дебиторской задолженности. В связи с этим резерв по сомнительным долгам не формируется.

5.5. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса)

Структура запасов по состоянию на отчетные даты представлена следующим образом:

в тыс.руб.

Группа запасов	31.12.2023	31.12.2022
Затраты на доленое строительство	581733	226682
Расходы будущих периодов по программным продуктам	0	180
Земельные участки для строительства МКД	225908	225908
Итого:	807641	452770

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

Земельный участок 25:28:050025:546 и все здания (в т.ч. объекты незавершенного строительства) обременены залогом (ипотекой) в пользу АО «Банк ДОМ.РФ», в связи с тем, что финансирование строительства осуществляется за счет кредитных средств банка.

Кроме того, определением Арбитражного суда Приморского края от 19.05.2023 по делу № А51-7219/2023 приняты обеспечительные меры, согласно которому запрещено управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю осуществлять государственную регистрацию прав и ограничений (обременений) прав, а обществу с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗАЛИВ» (ИНН 2540255832) совершать сделки и иные действия, направленные на отчуждение либо уничтожение в отношении объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами: 25:28:050025:546, 25:28:050024:689, 25:28:050024:688, 25:28:000000:21415, 25:28:000000:17667, 25:28:000000:21320, 25:28:000000:21303, 25:28:000000:19819, 25:28:000000:21319 и 25:28:000000:17668.

В вышеуказанном судебном акте отмечено, что принятыми обеспечительными мерами не созданы какие-либо негативные последствия для Общества, что не мешает ведению его обычной хозяйственной деятельностью

**Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ЗАЛИВ»**

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

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

Информация о денежных эквивалентах приведена ниже:

в тыс.руб.

Вид задолженности	31.12.2023	31.12.2022
Денежные средства на банковских счетах	11	140
Итого:	11	140

5.7. Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса):

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года уставный капитал составляет 10 000,00 десять тысяч рублей, 00 копеек

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

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

в тыс.руб.

	31.12.2023	Долгосрочные		Краткосрочные	
		31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023
Займы, всего:	19748	18687	0	33	
ООО «Капстрой-ДВ»	6547	6547	0	0	
ООО «СЗ «Сад Город»»	7500	7500	0	0	
ИП Поздняков Б.В.	2905	2905	0	0	
Стройтехзаказчик СПВ	1006	1006	0	0	
Проценты по займам	1790	729	0	0	
Кредиты банков, всего:	796589	520082	0	0	
БАНК ДОМ РФ	636536	462763	0	0	
Проценты по кредитам:	160053	57319	0	0	
Итого кредиты и займы:	816337	538769	0	0	

5.9. Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса)

в тыс.руб.

Вид задолженности	31.12.2023	31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	28561	720
Расчеты с бюджетом	1	1
Расчеты с подотчетными лицами	86	86
Расчеты с разными дебеторами и кредиторами	1366	0
Итого:	30104	807

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗАЛИВ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

5.10. Оценочные обязательства (статья 1540 Бухгалтерского баланса)

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

Вид резерва	в тыс. руб.	
	31.12.2023	31.12.2022
Резерв предстоящих отпусков с работниками Общества	84	223
Итого:	84	223

6. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах

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

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

Прочих доходов в 2023 и 2022 году нет.

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

Наименование показателя	в тыс.руб.	
	2023	2022
Услуги банков	0	27
Итого:	0	27

7. Информация о рисках хозяйственной деятельности

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

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

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

Кредитный риск

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

Дебиторская задолженность Общества представлена задолженностью коммерческих организаций, каждая из которых несет отличный от другой кредитный риск. Для сокращения риска обесценения дебиторской задолженности Общество проводит ряд процедур. Кредитный риск определяется на основании обобщения вероятностей случаев и возможного влияния событий, неблагоприятно влияющих на способность клиентов уплатить по обязательствам. Общество проводит превентивные процедуры, которые включают, но не ограничиваются авансовыми платежами, требованием

залогов, банковских гарантий и гарантий сторонних лиц. Для сбора просроченной дебиторской задолженности Общество проводит ряд действий, начиная с приостановления оказания услуг и заканчивая обращениями в суды.

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

Риск ликвидности

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

Рыночный риск

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

Риск изменения процентных ставок

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

Правовые риски

Основным правовым риском Общества на 31.12.2023 г. является неурегулированность правового вопроса с надзорными органами в отношении законности приобретения земельного участка и подготовкой его к строительству МКД. Имеется ряд судебных дел, связанных с данным обстоятельством которые по состоянию на 31.12.2023 г. на стадии судебного разбирательства либо отложены.

8. Расчеты со связанными сторонами

8.1. Перечень связанных сторон

Общество раскрывает информацию по следующим группам связанных сторон:

Наименование	Характер отношений
Поздняков Б.В.	Участник общества: ООО «РК «АНЮТИНСКИЙ», ООО «СЗ «АНЮТИНСКИЙ», ООО «СЗ «ЗАГОРОДНЫЙ», ООО «СЗ «ЗАЛИВ», ООО «СЗ «ЗАЛИВ АМУРСКИЙ», ООО «СЗ «КЛУБНЫЙ», ООО «СЗ «ПЕРВОРЕЧЕНСКИЙ», ООО «СЗ «ПРИБРЕЖНЫЙ», ООО «СЗ «ПРИМОРСКИЙ», ООО «СЗ «РЕСУРС», ООО «СЗ «САД-ГОРОД», ООО «СЗ «СМАРТ КОМФОРТ», ООО «СЗ «СОБОЛЬ», ООО «ЭСКАДРА ИНЖИНИРИНГ», ООО «САН СИТИ ПАРК»,

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗАЛИВ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Наименование	Характер отношений
Строкин А.Н.	Участник общества – ООО «СЗ «АНЮТИНСКИЙ», участник общества – ООО «СЗ «ЗАГОРОДНЫЙ», директор, участник общества – ООО «СЗ «ЗАЛИВ», участник общества – ООО «СЗ «ЗАЛИВ АМУРСКИЙ», участник общества – ООО «СЗ «КЛУБНЫЙ», участник общества – ООО «СЗ «ПЕРВОРЕЧЕНСКИЙ», директор, участник общества - ООО «СЗ «ПРИБРЕЖНЫЙ», участник общества – ООО «СЗ «ПРИМОРСКИЙ», участник общества – ООО «СЗ «РЕСУРС», участник общества – ООО «СЗ «САД-ГОРОД», директор, участник общества – ООО «СЗ «СМАРТ КОМФОРТ», директор, участник общества – ООО «СЗ «СОБОЛЬ», генеральный директор, единственный участник – ООО «СТРОЙТЕХЗАКАЗЧИК СПВ», генеральный директор, участник общества – ООО «ЭСКАДРА ИНЖИНИРИНГ», участник общества ООО «САН СИТИ ПАРК», генеральный директор, единственный участник общества – ООО «ПРИМОРГРАЖДАНСТРОЙ»

8.2. Операции со связанными сторонами за отчетный период

Общество осуществляло следующие операции со связанными сторонами:

в тыс.руб.

Наименование показателя	Сумма
2023 год	
Расходы	
Строкин А.Н. Зарплата	482
Задолженности нет	
ООО «СТРОЙТЕХЗАКАЗЧИК СПВ» Договор тех заказчика	1424
Задолженность-1424	
ООО «СТРОЙТЕХЗАКАЗЧИК СПВ» Договор займа	50
Задолженность-1129	
ООО «СТРОЙТЕХЗАКАЗЧИК СПВ» Договор субаренды	397
Задолженность-1192	
ООО «СТРОЙТЕХЗАКАЗЧИК СПВ» ДГП С305/22	38300
Задолженность-22098	
ООО «СТРОЙТЕХЗАКАЗЧИК СПВ» ДГП СР06/22	6147
Задолженности нет	
ИП Поздняков Б.В. Договор займа	29
Задолженность-2975	
Итого расходов:	46829

С остальными связанными сторонами в текущем периоде операций не было, задолженность отсутствует.

Основным Бенефициаром Общества с долей в уставном капитале -90%, является Поздняков Борис Викторович ИНН 253601434862

9. Оценочные и условные обязательства, условные активы.

9.1. Договора поручительства.

Общество является поручителем перед банком ДОМ РФ по выданным кредитам за ООО «СЗ «Соболь» в сумме -522 511 399,61 рублей, ООО «СЗ «Ресурс» в сумме- 1 414 405 229,72 рублей, ООО «СЗ «Загородный» в сумме- 312 979 041,30 рублей. Данные обеспечения учтены на забалансовом счете 009. У Общества отсутствует вероятность исполнения обязательства перед кредитором. От всех получателей обеспечения получены гарантийные письма, что просроченная задолженность с их стороны отсутствует и гарантия своевременного исполнения кредитных обязательств.

Таким образом, признаки признания оценочного обязательства отсутствуют .

9.2. Обеспечения гарантийного фонда.

Сумма независимой гарантии, полученной от Общества Генеральным подрядчиком ООО «СТРОЙТЕХЗАКАЗЧИК СПВ» составляет на 31.12.2023 г. 7 639 805,20 рублей.

Срок исполнения обязательства не наступил, поэтому признаки признания оценочного обязательства у Общества отсутствуют

В 2023 г. Обществом производилось начисление оценочных обязательств в виде резерва на оплату отпусков в размере 308433,45 руб.

10. Непрерывность деятельности

При составлении и подписании бухгалтерской отчетности за 2023 г Общество исходило из допущения о том, что, ООО СЗ «Залив» будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, а также отсутствуют намерения ликвидации или существенного прекращения деятельности.

Геополитическая обстановка в России и за рубежом в 2023 г значительно не оказывала влияние на деятельность Общества. С учетом информации, доступной на данный момент, оценить последующее влияние названных событий на экономику РФ в целом и на ее отдельные отрасли не представляется возможным. Как следствие, возможность выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Общества с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе отсутствует

С участием ООО «СЗ «ЗАЛИВ» имеются судебные дела:

- А51-4236/2023 -истец Прокуратура Приморского Края- о признании недействительным разрешения на строительство от 24.05.2022 № 25-RU25304000-39-2022 объекта «Жилой комплекс в районе ул. Грязелечебница, 23а», выданного ООО "СЗ "ЗАЛИВ" администрацией г. Владивостока. Общество по делу является третьим лицом, ответчик Администрация г. Владивостока. Определением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 27.02.2024 определение Арбитражного суда Приморского края от 27.09.2023 отменено, материалы дела направлены в суд первой инстанции для возобновления производства по делу.
- Арбитражный суд Приморского края, дело № А51-7219/2023, истец - Прокурор Приморского края, иск к ООО "СЗ "ЗАЛИВ" об истребовании из чужого незаконного владения земельного участка 25:28:050025:546 с объектами недвижимости на участке в собственность Владивостокского городского округа (статус - отложено, судебное разбирательство по существу – 11.04.2024 г. в 11:30 ч.)
- Советский районный суд г. Владивостока, Дело № 2-14/2023 (2-159/2022; 2-2507/2021, об установлении сервитута, Истец - Постойкина Марина Анатольевна (статус - приостановлено, в связи с вынесением определения о назначении экспертизы). Решением от 15.06.2023 г. отказано в удовлетворении иска. Постойкиной М.А. подана апелляционная жалоба в Приморский краевой суд. Приморский краевой суд по ходатайству истца 18.10.2023 г. назначил судебную экспертизу о возможности установить сервитут, ожидаем завершения экспертизы, дело приостановлено.
- Фрунзенский районный суд г. Владивостока, дело № 2-2297/2023.
Истец - прокурор г. Владивостока о признании недействительными разрешений на снос зеленых насаждений, выданных администрацией г. Владивостока 28.11.2023 г. производство по делу приостановлено судом в связи с назначением судебной экспертизы по ходатайству ООО "СЗ "ЗАЛИВ" (комплексная экспертиза). Прокуратурой подана жалоба на определение о назначении экспертизы, судебное заседание по рассмотрению частной жалобы прокуратуры назначено на 21.03.2024 в 12 час. 30 мин.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗАЛИВ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Вероятность разрешения судебных дел, которые в настоящее время рассматриваются судами, по мнению Общества, не прогнозируется. Данная неопределенность связана с тем, что в настоящий момент отсутствуют достаточные основания для признания незаконности права собственности Общества на спорный земельный участок и незаконности выдачи Администрацией г. Владивостока разрешения Обществу на строительство МКД. Суммовое значение влияния данных событий на финансовое положение Общества определить на 31.12.2023 г. не представляется возможным, ввиду назначения судом комплексной и расчетной экспертизы.

11. Информация о прекращаемой деятельности.

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

12. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют, за исключением судебных разбирательств, которые описаны в разделе 10. ООО СЗ «Залив» внимательно следит за указанными событиями и принимает все усилия, чтобы свести финансовые последствия к минимуму.

Директор
«13» марта 2024 г.



А.Н. Строкин