

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 01.01.2022 года по 31.12.2022 года

Владивосток  
2023 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 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 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 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 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.

## *Прочие сведения*

Аудит бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗАЛИВ» за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, не проводился, сопоставимые показатели не проаудированы. Вместе с тем нами получены достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении того, что остатки на начало периода не

содержат искажений, оказывающих существенное влияние на бухгалтерскую отчетность за текущий период.

### ***Ответственность руководства 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.

### ***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 руководством 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  
(ОРНЗ № 22006021623)



Синенко Ю.А.

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

Ратнюк Е.А.

Аудиторская организация:

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

«12» апреля 2023 года



**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710001		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗАЛИВ""</b>	по ОКПО	01155992		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2540255832		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	<b>690078, Приморский край, Владивосток г, Комсомольская ул, д. № 13, этаж 6 пом. 19</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ООО "ДВ АУДИТ ГРУПП"</b>				
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	-	-	-
2	Основные средства	1150	283	230 000	251 333
	в том числе:				
2.2	Основные средства в организации	11501	283	-	-
2.2	Приобретение земельных участков	11502	-	225 908	225 908
	Строительство объектов основных средств	11503	-	3 896	25 229
2.2	Приобретение объектов основных средств	11504	-	196	196
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	23 350	-	-
	в том числе:				
	Паи	11701	-	-	-
3.1	Займы предоставленные	11702	23 350	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	23 633	230 000	251 333
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.1	Запасы	1210	452 770	33 882	-
	в том числе:				
4.1	Затраты на доленое строительство	12101	226 682	33 882	-
4.1	Земельные участки для строительства МКД	12102	225 908	-	-

5

4.1	Расходы будущих периодов	12103	180	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	1 000	835
5.1	Дебиторская задолженность	1230	61 609	7 743	2 589
5.1	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	61 609	7 743	2 588
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	23 350	-
3.1	в том числе: Предоставленные займы	12401	-	23 350	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	140	879	5 564
	в том числе: Расчетные счета	12501	140	879	5 564
	Прочие оборотные активы	1260	-	12	3
	в том числе: Расходы будущих периодов	12601	-	12	3
	Итого по разделу II	1200	514 519	66 866	8 991
	<b>БАЛАНС</b>	1600	538 152	296 866	260 324



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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)	(1 699)	(1 610)
	Итого по разделу III	1300	(1 647)	(1 689)	(1 600)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1410	538 769	284 945	240 000
	в том числе:				
5.3	Долгосрочные кредиты	14101	462 763	281 034	-
5.3	Долгосрочные займы	14102	17 958	3 911	240 000
5.3	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	57 319	-	-
5.3	Проценты по долгосрочным займам	14104	729	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	538 769	284 945	240 000
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1510	-	12 777	21 333
	в том числе:				
5.3	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	-	12 744	-
5.3	Проценты по долгосрочным займам	15102	-	33	21 333
			-	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	807	833	591
	в том числе:				
5.3	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	720	745	-
5.3	Расчеты по налогам и сборам	15202	1	2	591
5.3	Расчеты с подотчетными лицами	15203	86	86	-
			-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	в том числе:				
			-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	223	-	-
	в том числе:				
			-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	в том числе:				
			-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 030	13 610	21 924
	<b>БАЛАНС</b>	1700	538 152	296 866	260 324

Руководитель ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗАЛИВ»» Строкин Андрей Николаевич  
(расшифровка подписи)

10 января 2022 г.



**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710002</b>		
			<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗАЛИВ""</b>	по ОКПО	<b>01155992</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>2540255832</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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)	(89)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23501	(27)	(89)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	59	(89)
	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	(89)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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	(89)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Строкин Андрей  
Николаевич

(расшифровка подписи)

10 января 2023 г.

**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
01155992		
2540255832		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКПОФ / 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 2020 г.	3100	10	-	-	-	(1 610)	(1 600)
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	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(89)	(89)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(89)	(89)
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	-	-

10



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 2021 г.	3200	10	-	-	-	(1 699)	(1 689)
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3310	-	-	-	-	42	42
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	42	42
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	-	-	-
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 2022 г.	3300	10	-	-	-	(1 657)	(1 647)

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
<b>Капитал - всего</b>				
до корректировок	3400	(1600)	-	(1689)
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	0	0	0
исправлением ошибок	3420	0	(89)	(89)
после корректировок	3500	(1600)	(89)	(1689)
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	(1610)	-	(1699)
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	0	0	0
исправлением ошибок	3421	0	(89)	(89)
после корректировок	3501	(1610)	(89)	(1699)
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	0	0	0
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	0	0	0
исправлением ошибок	3422	0	0	0
после корректировок	3502	0	0	0



**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(1 647)	(1 689)	(1 600)



Руководитель Степкоин Андрей Николаевич  
(расшифровка подписи)

10 января 2023 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация **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

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2022
01155992		
2540255832		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	180	1 291
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	180	1 291
Платежи - всего	4120	(135 026)	(26 948)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(101 788)	(19 783)
в связи с оплатой труда работников	4122	(4 974)	(3 198)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(2 228)
налога на прибыль организаций	4124	(17)	-
прочие платежи	4129	(28 247)	(1 739)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(134 846)	(25 657)
<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	-	(23 350)
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	-	(23 350)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(23 350)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	195 776	284 937
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	195 776	284 937
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)	(240 615)
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	-	(240 000)
прочие платежи	4329	(61 669)	(615)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	134 107	44 322
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(739)	(4 685)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	879	5 564
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	140	879
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Строкин Андрей Николаевич

(расшифровка подписи)

10 января 2023 года

15



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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года		Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
		Всего	5120	-
в том числе:	5121	-	-	-

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-

## 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 2022г.	-	-	-	-	
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
	5180	за 2022г.	-	-	-	-	
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:							
	5181	за 2022г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	



Руководитель Строкин Андрей Николаевич  
(расшифровка подписи)

10 января 2023 г.

18



## 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 2022г.	-	-	331	-	-	(48)	-	-	331	(48)
	5210	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	5201	за 2022г.	-	-	117	-	-	(4)	-	-	117	(4)
	5211	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	5202	за 2022г.	-	-	214	-	-	(45)	-	-	214	(45)
	5212	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 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 2022г.	-	331	-	(331)	-
	5250	за 2021г.	251 333	-	(21 333)	-	230 000
В том числе:							
Объект незавершенного строительства (пристройка к хозяйственному корпусу, лит.Е), площадь застр. 171,1	5241	за 2022г.	-	-	-	-	-
Объект незавершенного строительства (пристройка к клуб-столовая, лит.И), площадь застройки 1316,5 кв.м	5251	за 2021г.	415	-	-	-	415
Объект незавершенного строительства (спальный корпус №1, лит.Б), площадь застройки 320,5 кв.м	5243	за 2022г.	930	-	-	-	930
Объект незавершенного строительства (спальный корпус №2, лит.В), площадь застройки 520,5 кв.м	5253	за 2021г.	585	-	-	-	585
Объект незавершенного строительства (спальный корпус №3, лит.Д), площадь застройки 668,4 кв.м	5244	за 2022г.	-	-	-	-	-
Объект незавершенного строительства (спальный корпус №4, лит.З), площадь застройки 668,4 кв.м	5254	за 2021г.	565	-	-	-	565
Объект - ул. Грязелебница, 23а (Залив)	5245	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2021г.	585	-	-	-	585
	5246	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5256	за 2021г.	816	-	-	-	816
	5247	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5257	за 2021г.	21 333	-	(21 333)	-	28 032
Здание - трансформаторная подстанция общей площадью 30 кв.м	5248	за 2022г.	-	-	-	-	-
Здание - административно-хозяйственный корпус общей площадью 930,8 кв.м	5249	за 2021г.	29	-	-	-	29
Здание - спальный корпус №5 с пристройкой общей площадью 875,0 кв.м	5259	за 2021г.	84	-	-	-	84
Телевизор Smart LG65NANO906PB		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2021г.	84	-	-	-	84
15/6" Ноутбук Lenovo Legion 5 15I7H6		за 2022г.	-	117	-	(117)	-
Набор для организации видеоконференции Logitech Group		за 2021г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	104	-	(104)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	110	-	(110)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-

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

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

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (заполн. др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Строкин Андрей  
Николаевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель

10 января 2023 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 коррек- тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (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 2022г.	23 350	-	-	-	-	-	-	23 350	-
	5311	за 2021г.	-	-	23 350	-	-	-	-	23 350	-
в том числе:											
Предоставленные займы	5302	за 2022г.	23 350	-	-	-	-	-	-	23 350	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	23 350	-	-	-	-	23 350	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	23 350	-	-	-	-	-	-	23 350	-
	5310	за 2021г.	-	-	23 350	-	-	-	-	23 350	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Строкин Андрей  
Николаевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель

10 января 2023 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	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (выдаями)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2022г.	33 882	-	33 882	423 976	(3 088)	-	-	-	452 770	-	452 770
	5420	за 2021г.	-	-	-	34 118	(236)	-	X	33 882	-	33 882	-
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	3 088	(3 088)	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2021г.	-	-	-	236	(236)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	180	-	-	-	180	-	-	180
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты на доленое строительство	5407	за 2022г.	33 882	-	33 882	194 800	-	-	-	226 682	-	-	226 682
	5427	за 2021г.	-	-	-	33 882	-	-	-	33 882	-	-	33 882
Земельные участки для строительства МКД	5408	за 2022г.	-	-	-	225 908	-	-	-	225 908	-	-	225 908
	5428	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель  
Строкин Андрей  
Николаевич  
(расшифровка подписи)

10 января 2023 г.

25

**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	списание на финансовый результат	восстановление резерва	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	
																	учтенная по условиям договора
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2022г.	7 743	-	59 509	-	-	(5 643)	-	-	-	-	-	-	-	-	61 609
	5530	за 2021г.	2 589	-	7 763	-	-	(2 609)	-	-	-	-	-	-	-	-	7 743
Авансы выданные	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5512	за 2022г.	7 743	-	59 509	-	-	(5 643)	-	-	-	-	-	-	-	-	61 609
	5532	за 2021г.	2 588	-	7 743	-	-	(2 588)	-	-	-	-	-	-	-	-	7 743
Итого	5513	за 2022г.	-	-	20	-	-	(21)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2021г.	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2022г.	7 743	-	59 509	-	-	(5 643)	-	-	-	-	-	-	-	-	61 609
	5520	за 2021г.	2 589	-	7 763	-	-	(2 609)	-	-	-	-	-	-	-	-	7 743

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление			выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	284 945	195 776	58 048	-	-	-	-	-	538 769
	5571	за 2021г.	240 000	284 945	-	(240 000)	-	-	-	-	284 945
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	281 034	181 729	-	-	-	-	-	-	462 763
	5572	за 2021г.	-	281 034	-	-	-	-	-	-	281 034
займы	5553	за 2022г.	3 911	14 047	-	-	-	-	-	-	17 958
	5573	за 2021г.	240 000	3 911	-	(240 000)	-	-	-	-	3 911
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по кредитам	5555	за 2022г.	-	-	57 319	-	-	-	X	X	57 319
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Проценты по займам	5556	за 2022г.	-	-	729	-	-	-	X	X	729
	5576	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	13 610	640	-	13 443	-	-	-	-	807
	5580	за 2021г.	21 924	1 535	(5 986)	(3 863)	-	-	-	-	13 610
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	745	625	-	(650)	-	-	-	-	720
	5581	за 2021г.	-	745	-	-	-	-	-	-	745
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	2	15	-	(16)	-	-	-	-	1
	5583	за 2021г.	591	704	-	(1 293)	-	-	-	-	2
кредиты	5564	за 2022г.	12 744	-	-	(12 744)	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	12 744	-	-	-	-	-	12 744
займы	5565	за 2022г.	33	-	-	(33)	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	21 333	-	(18 730)	(2 569)	-	-	-	-	33
прочая	5566	за 2022г.	86	-	-	-	-	-	-	-	86
	5586	за 2021г.	-	86	-	-	-	-	-	-	86
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2022г.	298 555	196 416	58 048	13 443	-	X	-	-	539 576
	5570	за 2021г.	261 924	286 480	(5 986)	(243 863)	-	X	-	-	298 555



## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Строкин Андрей  
 Николаевич  
 (расшифровка подписи)

Руководитель  
 10 января 2023 г.

**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
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	418708	33882
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	-

\* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5666, учитывающая фактическую себестоимость товаров



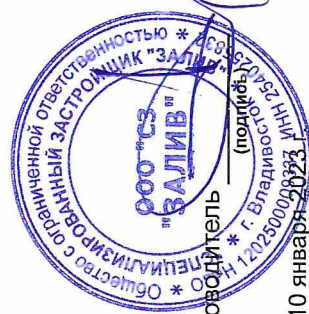
**Строкин Андрей  
Николаевич**  
(расшифровка подписи)

Руководитель ЗАО "САНТАЛ"

10 января 2023 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	-	537	(313)	-	223



Строкин Андрей  
Николаевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель

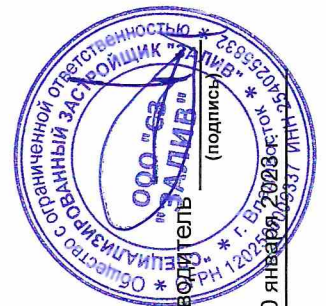
(подпись)

10 января 2023 г.



**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	1 910 089	-	-
	5811	-	-	-



**Строкин Андрей**  
**Николаевич**  
 (расшифровка подписи)

Руководитель \_\_\_\_\_

10 января 2023 г.

## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		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 2022г.	5910	-	-	-	-
за 2021г.	5920	-	-	-	-
в том числе:					
за 2022г.	5911	-	-	-	-
за 2021г.	5921	-	-	-	-



Руководитель  
Строкин Андрей  
Николаевич  
(расшифровка подписи)

10 января 2023 г.

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О**  
**ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗАЛИВ»**  
**2022год**

## 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 2022 года.....	4
2.4. Информация о существенных событиях.....	5
3. Учетная политика.....	6
3.1. Основа составления.....	6
3.2. Основные средства и незавершенное строительство.....	6
3.3. Финансовые вложения.....	7
3.4. Запасы.....	7
3.5. Порядок учета расчетов.....	7
3.6. Капитал и резервы.....	8
3.7. Кредиты и займы полученные.....	8
3.8. Признание доходов.....	8
3.9. Признание расходов.....	8
3.10. Оценочные обязательства.....	8
3.11. Порядок пересчета активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте.....	9
3.12. Формирование отчета о движении денежных средств.....	9
3.13. Изменения в учетной политике на 2022 год по сравнению с 2021 годом.....	9
3.14. Изменения в учетную политику на 2023 год по сравнению с 2022годом.....	9
4. Корректировки и прочие изменения в учете, относящиеся к предыдущим периодам.....	9
5. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса.....	10
5.1. Основные средства (статья 1150 Бухгалтерского баланса).....	10
5.2. Финансовые вложения (статьи 1170, 1240 Бухгалтерского Баланса).....	10
5.3. Прочие внеоборотные активы (статья 1190 Бухгалтерского баланса).....	10
5.4. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса).....	11
5.5. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса).....	11
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).....	12
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 реультатах).....	12
6.1.2 Проценты к получению (строка 2320).....	12
6.2.1. Состав прочих расходов (статья 2350 Отчета о финансовых результатах).....	12
7. Информация о рисках хозяйственной деятельности.....	12
8. Расчеты со связанными сторонами.....	14
8.1. Перечень связанных сторон.....	14
8.2. Операции со связанными сторонами за отчетный период.....	154
9. Условные обязательства, условные активы, обеспечения.....	15
9.1. Существующие и потенциальные иски.....	15
10. Непрерывность деятельности.....	15
11. Информация о прекращении деятельности.....	15
12. События после отчетной даты.....	15



## 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 2022 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: 690078, Приморский край, г. Владивосток, улица Комсомольская, д.13, этаж 6, помещение 19
- Почтовый адрес: 690078, Приморский край, г. Владивосток, улица Комсомольская, д.13, этаж 6, помещение 19
- Тел.: (423) 228-18-18
- Адрес электронной почты: [info@eskadra-e.ru](mailto: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.

Численность персонала организации по состоянию на 31 декабря 2022 года составила 11 человек (на 31 декабря 2021 года – 6 человек), среднегодовая численность работающих за отчетный период составила – 2 человек.

Основными видами деятельности общества являются:

- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- Производство товарного бетона
- Производство строительных металлических конструкций, изделий и их частей;
- Обработка металлических изделий механическая;
- Разработка строительных проектов;
- Строительство жилых и нежилых зданий;
- Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения;
- Подготовка строительной площадки;
- Производство прочих строительно-монтажных работ;
- Работы столярные и плотничные;
- Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен;
- Производство прочих отделочных и завершающих работ;
- Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки;
- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;
- Деятельность в области права;
- Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;
- Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- Иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ.

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](mailto: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 2022 года**

Орган управления – директор Строкин Андрей Николаевич



Разрешение на строительство по состоянию на 31.12.2022 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 2022 году не открыты.

#### 2.4. Информация о существенных событиях

1. Дополнительное соглашение № БС 2.0 от 31.10.2022 к договору о банковском сопровождении от 27.05.2021 № БС2021-1413А
2. Дополнительное соглашение № 4 к кредитному договору № 90-050/КЛ-21 от 08.04.2021 с АО Банк ДОМ.РФ
3. Дополнительное соглашение № 5 к кредитному договору № 90-050/КЛ-21 от 08.04.2021 с АО Банк ДОМ.РФ
4. Дополнительное соглашение № 6 к кредитному договору № 90-050/КЛ-21 от 08.04.2021 с АО Банк ДОМ.РФ
5. Дополнительное соглашение № 7 к кредитному договору № 90-050/КЛ-21 от 08.04.2021 с АО Банк ДОМ.РФ
6. Дополнительное соглашение № 8 к кредитному договору № 90-050/КЛ-21 от 08.04.2021 с АО Банк ДОМ.РФ
7. Дополнительное соглашение № 9 к кредитному договору № 90-050/КЛ-21 от 08.04.2021 с АО Банк ДОМ.РФ
8. Дополнительное соглашение № 10 к кредитному договору № 90-050/КЛ-21 от 08.04.2021 с АО Банк ДОМ.РФ
9. Дополнительное соглашение № 11 к кредитному договору № 90-050/КЛ-21 от 08.04.2021 с АО Банк ДОМ.РФ
10. Дополнительное соглашение № 12 к кредитному договору № 90-050/КЛ-21 от 08.04.2021 с АО Банк ДОМ.РФ
11. Дополнительное соглашение № 13 к кредитному договору № 90-050/КЛ-21 от 08.04.2021 с АО Банк ДОМ.РФ
12. Дополнительное соглашение № 2 от 13.07.2022 к Договору об ипотеке № 206/050-21 от 05.05.2021
13. Дополнительное соглашение № 3 от 28.07.2022 к Договору об ипотеке № 206/050-21 от 05.05.2021
14. Дополнительное соглашение № 4 от 24.08.2022 к Договору об ипотеке № 206/050-21 от 05.05.2021
15. Дополнительное соглашение № 5 от 31.10.2022 к Договору об ипотеке № 206/050-21 от 05.05.2021

16. Дополнительное соглашение № 6 от 09.10.2023 к Договору об ипотеке № 206/050-21 от 05.05.2021
17. Дополнительное соглашение № 7 от 20.02.2023 к Договору об ипотеке № 206/050-21 от 05.05.2021
18. Договор Поручительства № 195/318-22 от 09.03.2023

### **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 2022 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 21.12.2021 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. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создается.



### **3.3. Финансовые вложения**

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

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. Порядок пересчета активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте

Пересчет стоимости денежных средств, долговых финансовых вложений, дебиторской и кредиторской задолженности (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты, задатков), выданных займов, полученных займов и кредитов, выраженной в иностранной валюте, в рубль производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на дату составления бухгалтерской отчетности.

### 3.12. 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.

### 3.13. Изменения в учетной политике на 2022 год по сравнению с 2021 годом

Последствия изменения в учетной политике на 2022 год по сравнению с 2021 годом внесены в связи с применением с 2022 года ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», который утвержден приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Переход на ФСБУ 6/2020 производится в соответствии с п.49 ФСБУ 6/2020 без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за прошлые периоды, с отражением корректировок единовременно на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному).

ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Общество использует право перспективно применять новые требования к формированию в бухгалтерском учете информации о капитальных вложениях (п. 26 ФСБУ 26/2020).

С 2022 года применяется ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» утвержден приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

Объекты учета аренды классифицируются исходя из соответствующих условий договоров.

Для Общества как арендатора применяется п. 50 ФСБУ 25/2018- альтернативный переход

### 3.14. 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

В годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год была скорректирована остаточная стоимость оборотных активов –запасы- по строке 1210- «Расходы на строительство объекта недвижимости Грязелечебница 23а». По техническим причинам расходы не попали в годовой отчет за 2021год, что привело к занижению остаточной стоимости оборотных активов.

Изменения показателей баланса на 31.12.2021г .в тыс руб

Показатели	На 31.12.2021 до исправлений	Исправления	На 31.12.2021 после исправлений
ЗАПАСЫ-	28032	5850	33882

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ЗАЛИВ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Строительство объекта недвижимости Грязелечебница, 23а			
ПРИБЫЛЬ	-5940	-5850	-89
ВАЛЮТА БАЛАНСА	296866	5850	291016

## 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.

Переоценка основных средств в 2022 году не проводилась (в 2021 году: не проводилась).

#### Капитальные вложения

Капитальные вложения Общества включают следующее:

	в тыс.руб.	
Виды капитальных вложений	31.12.2022	31.12.2021
Основные средства в организации	283	0
Приобретение отдельных объектов основных средств	0	186
Расходы на приобретение земельного участка	0	225908
Строительство объектов основных средств	0	3896
<b>Итого:</b>	<b>283</b>	<b>230000</b>

### 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	31.12.2022	31.12.2021
Предоставленные займы	23350	0
<b>Итого:</b>	<b>23350</b>	<b>0</b>

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:

Статья	31.12.2022	31.12.2021
Расходы будущих периодов публичные сервитуты	0	0
<b>Итого:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ЗАЛИВ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

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 31.12.2022			
Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	61609		61609
Прочая дебиторская задолженность	0		0
Расчеты по налогам и сборам	0		0
Расчеты с персоналом по оплате труда	0		0
<b>Итого на 31.12.2022:</b>	<b>61609</b>		<b>61609</b>

По состоянию на 31.12.2021 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	31.12.2022	31.12.2021
Затраты на долевое строительство	226682	33882
Расходы будущих периодов по программным продуктам	180	0
Земельные участки для строительства МКД	225908	0
<b>Итого:</b>	<b>452770</b>	<b>33882</b>

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

Принадлежащие Обществу запасы не обременены залогом.

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

Информация о денежных эквивалентах приведена ниже:

в тыс.руб.

Вид задолженности	31.12.2022	31.12.2021
Денежные средства на банковских счетах	140	879
<b>Итого:</b>	<b>140</b>	<b>879</b>

5.7. Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса):

По состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 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.

Долгосрочные

Краткосрочные

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

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
<b>Займы, всего:</b>	<b>18687</b>	<b>3911</b>	<b>0</b>	<b>33</b>
ООО «Капстрой-ДВ»	6547	0	0	0
ООО «СЗ «Сад Город»»	7500	0	0	0
ИП Поздняков Б.В.	2905	2905	0	120
Стройтехзаказчик СПВ	1006	1006	0	210
Проценты по займам	729	729	0	0
<b>Кредиты банков, всего:</b>	<b>520082</b>	<b>281034</b>	<b>0</b>	<b>12744</b>
БАНК ДОМ РФ	462763	281034	0	0
Проценты по кредитам:	57319	0	0	12744
<b>Итого кредиты и займы:</b>	<b>538769</b>	<b>284945</b>	<b>0</b>	<b>12777</b>

**5.9. Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса)**

в тыс.руб.

Вид задолженности	31.12.2022	31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	720	745
Расчеты с бюджетом	1	2
Расчеты с подотчетными лицами	86	86
<b>Итого:</b>	<b>807</b>	<b>833</b>

**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:

в тыс. руб.

Вид резерва	31.12.2022	31.12.2021
Резерв предстоящих отпусков с работниками Общества	223	0
<b>Итого:</b>	<b>223</b>	<b>0</b>

**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 2022 и 2021 году нет.

**6.1.2. Проценты к получению ( строка 2320).**

Проценты по депозиту составили 86 тыс.руб.

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

в тыс.руб.

Наименование показателя	2022	2021
Услуги банков	27	89
<b>Итого:</b>	<b>27</b>	<b>89</b>

**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

# Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗАЛИВ»

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

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.

### Риск изменения курсов валют

#### *Правовые риски*

Основные для Общества правовые риски в настоящее время связаны с изменением налогового законодательства и правового регулирования отдельных видов услуг и условий хозяйственной деятельности в отрасли.

В настоящее время в России действует ряд налогов, установленных на федеральном, региональном и местном уровнях. Эти налоги включают налог на добавленную стоимость, налог на прибыль предприятий, налог на имущество, страховые взносы (на обязательное пенсионное страхование, на обязательное социальное страхование, на обязательное медицинское страхование), а также ряд других.

## 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»
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»

### 8.2. Операции со связанными сторонами за отчетный период

Общество осуществляло следующие операции со связанными сторонами:

в тыс.руб.

Наименование показателя	Сумма	
<b>2022 год</b>		
<b>Расходы</b>		
Строкин А.Н.	Зарплата	482
ООО «СТРОЙТЕХЗАКАЗЧИК СПВ»	Договор тех заказчика	517
ООО «СТРОЙТЕХЗАКАЗЧИК СПВ»	Договор займа	1006
ООО «СТРОЙТЕХЗАКАЗЧИК СПВ»	Договор субаренды	397
ООО «СТРОЙТЕХЗАКАЗЧИК СПВ»	ДГП С305/22	57183
ООО «СТРОЙТЕХЗАКАЗЧИК СПВ»	ДГП СР06/22	20179
ИП Поздняков Б.В.	Договор займа	2905
<b>Итого расходов:</b>		<b>35929</b>



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

## 9. Условные обязательства, условные активы, обеспечения

### 9.1. Существующие и потенциальные иски

С участием ООО «СЗ «ЗАЛИВ» имеется судебное дело, которое рассматривается Советским районным судом г. Владивостока (дело № 2-14/2023 (2-159/2022; 2-2507/2021) по иску Пистойкиной Марины Анатольевны об установлении сервитута). В рамках настоящего дела каких-либо исковых требований к ООО «СЗ «ЗАЛИВ» не предъявлено. Иные судебные дела с участием ООО «СЗ «ЗАЛИВ» не ведутся..

## 10. Непрерывность деятельности

ООО «СЗ «ЗАЛИВ» планирует продолжать свою деятельность непрерывно.

24 февраля 2022 года началось проведение специальной военной операции, вызвавшее изменение геополитической обстановки в России и за рубежом. В 2022-23 г.г. в связи с увеличением ключевой ставки ожидается сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия. Ожидается также незначительное снижение объемов продаж недвижимости. Логистика существенно не изменится.

Изменения курсов валют ввиду геополитической напряженности и существенных рисков для экономики РФ напрямую не влияют на деятельность, так как Общество не имеет валютных активов и обязательств. 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

Однако ООО «СЗ «ЗАЛИВ» планирует продолжать деятельность непрерывно в период, составляющий, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты и в обозримом будущем

## 11. Информация о прекращаемой деятельности.

На дату подписания бухгалтерской отчетности за 2022 год решений о прекращении вида деятельности, ликвидации, либо реорганизации Обществом не принималось.

## 12. События после отчетной даты

Событий после отчетной даты нет.

Директор  
Строкин «10» января 2023 г.



Строкин . А.Н.