



АУДИТОРСКАЯ ФИРМА

"ЭКСПЕРТ"

ОФИС: г. Владивосток, ул. Перчипская, 10, офис 402
АДРЕС: 690106, г. Владивосток, ул. Перчипская, 10 - 402

Тел./WhatsApp: +7 (423) 242-91-78, +7 (914) 791-4715
E-mail: office@afexpert.ru Web-site: <http://afexpert.ru>

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «НАВИГАТОР»
за 2023 год**

г. Владивосток, 2024 г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Единственному участнику
Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Навигатор»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Навигатор» (ООО СЗ «Навигатор»), ОГРН 1182536031160, 690090, Приморский край, город Владивосток, улица Пологая, дом 3, кабинет 3, состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 г.;
- отчета о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 г.;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала за январь-декабрь 2023 г.;
 - отчета о движении денежных средств за январь-декабрь 2023 г.;
 - отчета о целевом использовании средств за январь-декабрь 2023 г.;
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Навигатор» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

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

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля,

которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Единственный участник Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Навигатор» несет 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 бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

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 единственным участником аудируемого лица, доводя до его 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.

Тарасова Елена Юрьевна
Директор аудиторской организации (ОРНЗ 21206003850)

Калина Елена Викторовна
Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21206005920)

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Эксперт»
(ООО «АФ «Эксперт»),
ОГРН 1022501285894,
690106, Приморский край, г. Владивосток, ул. Нерчинская, 10, офис 402,
ОРНЗ 11206005985.

Дата аудиторского заключения
«27» марта 2024 года

Всего сброшюровано 52 листов

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2023
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НАВИГАТОР"	по ОКПО	32793717		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	2540247060		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 690090, Приморский край, г. Владивосток, ул. Пологая, дом 3, кабинет 3				
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 "АФ"Эксперт"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	2536047685		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1022501285894		

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;51	Основные средства	1150	75 072	86 303	73 326
	в том числе:				
	Здания	11501	-	372	372
	Транспортные средства	11502	8 855	12 692	16 529
	Земельные участки и объекты	11503	27 073	24 073	31 393
	Машины и оборудование (кроме офисного)	11504	5 751	7 831	9 794
	Офисное оборудование	11505	472	78	136
	Другие виды основных средств	11506	3 799	6 118	3 271
	Право пользования лизинг	11507	13 603	16 199	-
	Капитальные вложения	11508	11 468	18 308	11 831
	Право пользования аренда офиса	11509	421	632	-
	Сооружения	11510	3 630	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	65	52	25
	в том числе:				
	Долгосрочные программы (свыше 12 месяцев)	11901	65	52	25
	Итого по разделу I	1100	75 138	86 356	73 351

II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
4;53	Запасы	1210	297 745	398 146	133 215
	в том числе:				
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	1 827	1 744	7 428
	Готовая продукция, товары для перепродажи и товары отгруженные	12102	239 362	396 377	16 466
	Права пользования ПО	12103	10	24	18
	Незавершенное строительство	12104	56 546	-	109 303
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	3 569	8 165	21
5;54	Дебиторская задолженность	1230	15 407	21 438	48 093
	в том числе:				
	Покупатели и заказчики	12301	1 214	828	600
	Авансы выданные	12302	3 749	11 893	38 664
	Прочие дебиторы	12303	312	8 193	8 829
	ДДУ	12304	5 024	524	-
	Налоги и сборы	12305	5 108	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
5;52	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	10 891	44	6 574
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	10 891	44	6 574
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	327 612	427 792	187 903
	БАЛАНС	1600	402 749	514 148	261 254

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
5.7	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10 000	10 000	10 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
5.8	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	286 028	261 102	221 410
	в том числе:				
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) прошлых лет	13701	261 102	221 410	(1 764)
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) отчетного периода	13702	24 926	39 692	223 174
	Итого по разделу III	1300	296 028	271 102	231 410
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5,59	Заемные средства	1410	30 600	171 392	25 073
	в том числе:				
	Займы	14101	30 600	10 000	9 000
	Кредитные средства	14102	-	161 300	16 037
	Проценты	14103	-	92	36
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	4 643	4 866	-
	в том числе:				
	Гарантийный ремонт	14301	4 643	4 866	-
	Прочие обязательства	1450	5 188	4 591	-
	в том числе:				
	Обязательства по аренде	14501	164	4 591	-
	Обязательства по ДДУ	14502	5 024	-	-
	Итого по разделу IV	1400	40 431	180 850	25 073
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	20 138	-	-
	в том числе:				
	Кредитные средства	15101	20 000	-	-
	Проценты	15102	138	-	-
5510	Кредиторская задолженность	1520	45 173	61 545	1 011
	в том числе:				
	Поставщики и подрядчики	15201	39 934	53 375	458
	Задолженность перед персоналом	15202	365	223	389
	Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	15203	38	25	37
	Задолженность по налогам и сборам	15204	352	54	127
	Задолженность по арендным обязательствам	15205	4 484	7 868	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7511	Оценочные обязательства	1540	979	651	3 761
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	66 290	62 196	4 772
	БАЛАНС	1700	402 749	514 148	261 254




(подпись)

Аркуша Евгений
Александрович
(расшифровка подписи)

15 февраля 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НАВИГАТОР"	по ОКПО	32793717		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2540247060		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
6.1	Выручка	2110	228 982	69 491
6.21	Себестоимость продаж	2120	(157 015)	(11 193)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	71 967	58 298
6.23	Коммерческие расходы	2210	(4 633)	(367)
6.22	Управленческие расходы	2220	(9 904)	(282)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	57 430	57 649
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
6.31	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(16 583)	-
6.31	Прочие доходы	2340	899	-
	Прочие расходы	2350	(16 675)	(17 957)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	25 071	39 692
	Налог на прибыль	2410	(145)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(145)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	24 926	39 692

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	24 926	39 692
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Аркуша Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)

15 февраля 2024 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НАВИГАТОР"

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		
0710004		
31	12	2023
32793717		
2540247060		
71.12.2		
12300	16	
384		

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	10 000	-	-	-	221 410	231 410
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	39 692	39 692
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	39 692	39 692
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	10 000	-	-	-	261 102	271 102
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	24 926	24 926
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	24 926	24 926
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	10 000	-	-	-	286 028	296 028

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	296 028	271 102	231 410

13



(Handwritten signature)
(подпись)

Аркуша Евгений Александрович
(расшифровка подписи)

15 февраля 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НАВИГАТОР"		32793717		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2540247060		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	222 228	25 197
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	222 228	11 505
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	11 366
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	2 326
Платежи - всего	4120	(84 496)	(296 236)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(43 786)	(231 200)
в связи с оплатой труда работников	4122	(9 573)	(12 706)
процентов по долговым обязательствам	4123	(14 276)	(179)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
НДС	4125	(6 193)	(44 809)
Прочие налоги	4126	(975)	(918)
прочие платежи	4129	(9 693)	(6 424)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	137 732	(271 039)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	20 600	277 940
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	20 600	277 940
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	(147 485)	(13 431)
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	(141 300)	-
Прочие платежи (Арендные платежи)	4324	(6 185)	(13 431)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(126 885)	264 509
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	10 847	(6 530)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	44	6 574
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	10 891	44
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель
Специализированный
застройщик
«НАВИГАТОР»

15 февраля 2024 г.

Аркуша Евгений
Александрович
(расшифровка подписи)

**Отчет о целевом использовании средств
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Форма по ОКУД		Коды		
Дата (год, месяц, число)		0710003		
Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НАВИГАТОР"		2023	12	31
Идентификационный номер налогоплательщика		32793717		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		ИНН 2540247060		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКВЭД 2 71.12.2		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКОПФ / ОКФС 12300 16		
		по ОКЕИ 384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-



**Аркуша Евгений
Александрович**
(расшифровка подписи)

**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		Поступило	Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
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.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

11

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, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
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	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
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.	-	-	-	-	-



(подпись)

15 февраля 2024 г.

Аркуша Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)

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.	18 308	-	6 840	-	11 468
	5250	за 2022г.	11 831	424 634	(469 027)	(41 054)	18 308
в том числе:							
Объект строительства по ул.Днепровская,39 в г.Владивостоке	5241	за 2023г.	6 262	-	6 262	-	-
	5251	за 2022г.	547	5 715	-	-	6 262
Сервер INTEL: CPU Xeon E5-2620v3,Intel r2312WTTYS(2U Socket LGA2011-3Nartow ILM)	5242	за 2023г.	-	627	-	(627)	-
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
Здание жилое 25:28:050005:514,площадь 63,1	5243	за 2023г.	-	5 000	-	(5 000)	-
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
Здание жилое 25:28:050005:515,площадь 48,3	5244	за 2023г.	-	6 335	-	(6 335)	-
	5254	за 2022г.	-	-	-	-	-
Жилой дом по ул.Лермонтова, 27а в г.Владивостоке	5245	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2022г.	94 739	353 988	448 727	-	-
Кабельная линия на КТПН	5246	за 2023г.	-	-	(1 584)	(1 584)	-
	5256	за 2022г.	-	-	-	-	-
Земельный участок, кад. номер 25: 28:050005:158. площадь 3480кв.м., земли нас. пунктов	5247	за 2023г.	-	-	(3 000)	(3 000)	-
	5257	за 2022г.	-	-	-	-	-
Зем.участок,кад.номер 25:28:050005:3761 площадь 6050 кв.м Прим край, Владивосток, Иннокентьевская,10	5248	за 2023г.	-	-	(5 044)	(5 044)	-
	5258	за 2022г.	-	-	-	-	-
Здание жилое помещение,25:28:050005:1827. площадь 20.0 м.кв.,	5249	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5259	за 2022г.	6 262	-	6 262	-	-
Здание жилое помещение,25:28:050005:1826. площадь 21.2 м.кв.,		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	5 022	-	5 022	-	-
Жилой дом,25:28:050005:532,площадь 41.2.п. Трудовое,ул.Лермонтова д.89		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	11 284	11 284	-	-
Mercedes-Benz		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	18 358	-	(18 358)	-
ППА офисное помещение		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	667	-	(667)	-
Жилой дом в районе ул.Лермонтова 85/2 г.Владивосток		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	-	(2 268)	(2 268)	-
Наружные сети электроснабжения.Кабельная линия 6 кв.		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	-	(2 268)	(2 268)	-
Земельный участок, кад. номер 25:28:040007:9019 площадь 2615 кв.м., земли нас. пунктов		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	-	(22 029)	(22 029)	-
Объект капитального строительства "Лермонтова 89"		за 2023г.	12 046	-	578	-	11 468
		за 2022г.	-	12 046	-	-	12 046

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.
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	81	81	3 630
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	-	-	-



Специализированный
застройщик
«НАВИГАТОР»
Руководитель

(подпись)

Аркуша Евгений
Александрович
(расшифровка подписи)

15 февраля 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 корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Руководитель

(подпись)

15 февраля 2024 г.

Аркуша Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)

4.2. Запасы в залоге

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



(подпись)

15 февраля 2024 г.

Аркуша Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)

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	поступление		выбыло			перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва					
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.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	21 438	-	12 305	-	(18 336)	-	-	-	-	-	15 407	-
	5530	за 2022г.	48 093	-	4 275	-	(30 930)	-	-	-	-	-	21 438	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	828	-	386	-	-	-	-	-	-	-	1 214	-
	5531	за 2022г.	600	-	228	-	-	-	-	-	-	-	828	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	11 893	-	1 231	-	(9 376)	-	-	-	-	-	3 749	-
	5532	за 2022г.	38 664	-	3 375	-	(30 146)	-	-	-	-	-	11 893	-
Прочая	5513	за 2023г.	8 193	-	5 664	-	(8 437)	-	-	-	-	-	5 420	-
	5533	за 2022г.	8 829	-	148	-	(784)	-	-	-	-	-	8 193	-
Прочая ДДУ	5514	за 2023г.	524	-	5 024	-	(524)	-	-	-	X	X	5 024	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2023г.	21 438	-	12 305	-	(18 336)	-	-	-	X	-	15 407	-
	5520	за 2022г.	48 093	-	4 275	-	(30 930)	-	-	-	X	-	21 438	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 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		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
				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.	175 983	25 624	-	(145 726)	-	20 093	-	-	35 788
	5571	за 2022г.	25 073	282 530	57	(131 677)	-	-	-	-	175 983
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	161 393	-	-	(141 300)	-	20 093	-	-	-
	5572	за 2022г.	16 073	276 940	57	(131 677)	-	-	-	-	161 393
займы	5553	за 2023г.	10 000	20 600	-	-	-	-	-	-	30 600
	5573	за 2022г.	9 000	1 000	-	-	-	-	-	-	10 000
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	4 590	-	-	-	-	-	-	4 590
обязательства по аренде	5555	за 2023г.	4 590	-	-	(4 426)	-	-	X	X	164
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
обязательства по ДДУ	5556	за 2023г.	-	5 024	-	-	-	-	X	X	5 024
	5576	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	61 545	2 770	14 846	(38 428)	-	20 093	-	-	65 311
	5580	за 2022г.	1 011	61 243	-	(611)	-	-	-	-	61 545
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	53 376	2 228	-	(15 670)	-	-	-	-	39 934
	5581	за 2022г.	458	53 023	-	(105)	-	-	-	-	53 375
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	79	310	-	-	-	-	-	-	389
	5583	за 2022г.	164	170	-	(255)	-	-	-	-	79
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	14 846	(14 800)	-	20 093	-	-	20 136
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	223	232	-	(90)	-	-	-	-	365
	5586	за 2022г.	389	84	-	(251)	-	-	-	1	223
Задолженность по арендным платежам	5567	за 2023г.	7 868	-	-	(7 868)	-	-	X	X	4 484
	5587	за 2022г.	-	7 868	-	-	-	-	X	X	7 868
Итого	5550	за 2023г.	237 528	28 394	14 846	(184 154)	-	X	-	-	101 099
	5570	за 2022г.	26 084	343 773	57	(132 288)	-	X	-	-	237 528

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	-	-	-



Аркуша Евгений
Александрович
(расшифровка подписи)

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	157 015	11 193
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	14 537	649
Итого по элементам	5660	171 552	11 842
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	171 552	11 842

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



(подпись)

**Аркуша Евгений
Александрович**

(расшифровка подписи)

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	5 517	983	(870)	(7)	5 622



Руководитель

(подпись)

Аркуша Евгений
Александрович
(расшифровка подписи)

15 февраля 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	-	-	-
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	1 110 655	368 063	357 987
в том числе:	5811	-	-	-



(подпись)

Аркуша Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)

9. Государственная помощь

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



(подпись)

15 февраля 2024 г.

Аркуша Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)

ПОЯСНЕНИЯ

**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «НАВИГАТОР» за 2023 год**

1. Содержание	
2. Общие сведения	2
2.1. Описание Общества	2
2.2. Информация об аудиторе	3
2.3. Информация об органах управления по состоянию на 31 декабря 2023 года	3
2.4. Информация о существенных событиях	3
3. Учетная политика	3
3.1. Основа составления	4
3.2. Основные средства, капитальные вложения (незавершенное строительство)	4
3.3. Финансовые вложения	4
3.4. Материально-производственные запасы	5
3.5. Порядок учета расчетов	6
3.6. Капитал и резервы	7
3.7. Кредиты и займы полученные	7
3.8. Расчеты по налогу на прибыль	7
3.9. Признание доходов	8
3.10. Признание расходов	8
3.11. Оценочные обязательства	8
3.12. Порядок пересчета активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте	8
3.13. Формирование отчета о движении денежных средств	9
4. Изменения в учетной политике на 2023 год по сравнению с 2022 годом	9
5. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса	9
5.1. Основные средства (статья 1150 Бухгалтерского баланса)	9
5.2. Финансовые вложения и денежные эквиваленты (статьи 1170, 1240 Бухгалтерского Баланса)	10
5.3. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса)	10
5.4. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса)	10
5.5. Денежные средства (статья 1250 Бухгалтерского баланса)	11
5.7. Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса)	11
5.8. Распределение прибыли	11
5.9. Кредиты и займы (статьи 1410 и 1510 Бухгалтерского баланса)	11
5.10. Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса)	12
5.11. Оценочные обязательства (статья 1540 Бухгалтерского баланса)	13
6. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах	13
6.1. Доходы по обычным видам деятельности (статья 2110,2340 Отчета о финансовых результатах)	13
6.2.1. Себестоимости продаж (статья 2120 Отчета о финансовых результатах)	13
6.2.2. Управленческие расходы (статья 2220 Отчета о финансовых результатах)	13
6.2.3. Состав коммерческих расходов (статья 2210 Отчета о финансовых результатах)	14
6.3. Прочие доходы и расходы (статьи 2320,2340, 2350 Отчета о финансовых результатах)	14
6.3.1. Прочие доходы, проценты к получению (статья 2320,2340 Отчета о финансовых результатах)	14
6.3.2. Состав прочих расходов (статья 2350 Отчета о финансовых результатах)	14
7. Пояснения к существенным статьям Отчета о движении денежных средств	15
7.1. Состав прочих платежей (строка 4129 Отчета о движении денежных средств)	15
В отчетном периоде Общество имеет отрицательные денежные потоки от текущей деятельности.	15
8. Расчеты со связанными сторонами	15
8.1. Перечень связанных сторон, операции со связанными сторонами	15
9. Информация о рисках хозяйственной деятельности	16
10. Условные обязательства, условные активы, обеспечения	17
10.1. Существующие и потенциальные иски	18
13. Непрерывность деятельности	18
14. Информация о прекращение деятельности	18
15. События после отчетной даты	18

ООО СЗ «Навигатор»**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год****2. Общие сведения**

Данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО СЗ «Навигатор» 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 №34н от 29 июля 1998 года, а также Положения по учетной политике, утвержденного приказом №6/н от 31 декабря 2021 года.

2.1. Описание Общества

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Навигатор»

Сокращенное наименование: ООО СЗ «Навигатор».

Сведения об изменениях в наименовании и организационно-правовой форме ООО СЗ «Навигатор»:

Текущее наименование введено: 06.10.2021 г. Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Навигатор» переименовано в Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Навигатор».

Сведения о государственной регистрации ООО СЗ «Навигатор»:

- Дата государственной регистрации эмитента: 07.09.2018 г
- Номер свидетельства о государственной регистрации (иного документа, подтверждающего государственную регистрацию эмитента): 1182536031160
- Орган, осуществивший государственную регистрацию: Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Владивостока
- Основной государственный регистрационный номер: 1182536031160 присвоен Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Фрунзенскому району г. Владивостока от 07 сентября 2018 года.
- Идентификационный номер налогоплательщика ООО СЗ «Навигатор» -2540247060

Отраслевая принадлежность ООО СЗ «Навигатор»:

По Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД 2): 71.12.2

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

- Место нахождения: 690090, Приморский край, г. Владивосток, ул. Пологая, д. 3, оф.3
- Почтовый адрес: 690090, Приморский край, г. Владивосток, ул. Пологая, д. 3, оф.3
- Тел.: (423)2606460

Единственным участником конечным бенефициаром общества является гражданин РФ Будаев А.К.

Численность персонала ООО СЗ «Навигатор» по состоянию на 31 декабря 2023 года

составила 6 человек (на 31 декабря 2022 года – 5 человек), среднегодовая численность работающих за отчетный период составила – 6 человек.

Основными видами деятельности ООО СЗ «Навигатор» в соответствии с Уставом являются:

ООО СЗ «Навигатор»**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год**

- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика ;
- Строительство зданий и сооружений, технических коммуникаций, отделочные работы;
- Производство деревянных строительных конструкций и столярных изделий;
- Производство изделий из металла и чугуна;
- Аренда строительных машин и оборудования.

Организация не имела в отчетном периоде филиалов и представительств.

Общество зарегистрировано в качестве резидента Свободный порт Владивосток №25000001025 от 27.11.2018 г.

2.2. Информация об аудиторе

Аудитором ООО СЗ «Навигатор» является:

- ООО «Аудиторская фирма «Эксперт»
- Место нахождения: г. Владивосток, ул. Нерчинская д.10, офис 402
- ИНН:2536047685/253601001
- ОГРН:1022501285894
- Телефон (423)242-78-08,242-91-78
- Адрес электронной почты:office@afexpert.ru
- Данные о членстве аудитора в саморегулируемых организациях аудиторов:
- Член Саморегулируемой ООО СЗ «Навигатор» аудиторов Ассоциация «Содружество».
- Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций: 11206005985

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

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества- Генеральным директором, который подотчетен Общему собранию участников Общества и организует выполнение его решений.

Генеральный директор:

Аркуша Е.А. – с 25.03.2022г. по настоящее время

2.4. Информация о существенных событиях:

Нет

3. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность ООО СЗ «Навигатор» 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, капитальные вложения (незавершенное строительство)

В составе основных средств отражены здания, сооружения, оборудование, транспортные средства, вычислительная техника, оргтехника, земельные участки, машины и другие объекты со сроком службы более 12 месяцев, используемые в оказании услуг и производстве продукции, для управленческих нужд Общества либо для предоставления за плату во временное владение и/или пользование, от использования которых Общество намерено получить экономические выгоды.

Учет основных средств осуществляется в соответствии ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

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. Начисление амортизации прекращается с момента списания объекта ОС в бухгалтерском учете.

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 производство или 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 «Учет финансовых вложений»), 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.

Высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, классифицируются Обществом как денежные эквиваленты.

К денежным эквивалентам Общество относит:

- долговые ценные бумаги кредитных организаций, срок погашения которых не превышает 30 дней с момента приобретения,
- открытые в кредитных организациях депозитные вклады до востребования или со сроком погашения не более 30 дней с момента открытия.

3.4. Материально-производственные запасы

В отношении учета материально-производственных запасов применяются нормы ФСБУ 5/2019 "Запасы" (утв. приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. N 180н).

Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасами, в частности, являются:

а) сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

б) инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;

в) готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;

г) товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;

д) готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;

е) затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неукomплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (далее вместе - незавершенное производство). Организация может вести обособленный учет полуфабрикатов собственного производства в порядке, установленном для учета готовой продукции;

ж) объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;

з) объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости. Средняя стоимость единицы запасов определяется методом скользящей оценки исходя из остатка запасов на начало месяца и всех поступлений до момента отпуска (списания) запасов.

Материально-производственные запасы отражаются в бухгалтерском балансе за вычетом резерва под снижение стоимости материально-производственных запасов.

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:

- По задолженности со сроком возникновения более 1 года резерв создается в размере 100% от суммы задолженности;
- В отношении задолженности, по которой компания владеет информацией, свидетельствующей о том, что данная задолженность с наибольшей вероятностью не будет погашена в сроки, оценочное обязательство создается в размере 100%. Примерами таких свидетельств являются: ликвидация, банкротство должника.

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

Для целей составления бухгалтерской отчетности дебиторская и кредиторская задолженность разделяется на долгосрочную и краткосрочную в зависимости от ожидаемого срока погашения. В бухгалтерском учете осуществляется перевод долгосрочной задолженности, в части предполагаемой к погашению в ближайшие 12 месяцев после отчетной даты (краткосрочная часть долгосрочной задолженности), в состав краткосрочной задолженности.

Для целей составления бухгалтерской отчетности:

- выданные авансы капитального характера отражаются в балансе в составе капитальных вложений;
- авансы выданные, отличные от авансов капитального характера:

- со сроком погашения свыше 12 месяцев после отчетной даты отражаются в составе дебиторской задолженности с раскрытием информации в пояснениях к бухгалтерской отчетности;
- со сроком погашения до 12 месяцев после отчетной даты отражаются в составе дебиторской задолженности;
- долгосрочная дебиторская задолженность отражается в составе дебиторской задолженности с раскрытием информации в пояснениях к бухгалтерской отчетности.

3.6. Капитал и резервы

Собственный капитал Общества состоит из уставного капитала, добавочного капитала, резервного капитала и нераспределенной прибыли.

Общество не создает фонды за счет прибыли, остающейся в его распоряжении, за исключением случаев, когда создание таких фондов предусмотрено законодательством или учредительными документами Общества. В этом случае порядок их создания и использования определяется на основании решения Общего собрания участников Общества.

Дивиденды к выплате признаются обязательством и уменьшают собственный капитал на отчетную дату, если объявлены до отчетной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчетной даты, не начисляются и раскрываются в отчетности как события после отчетной даты.

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.

Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов (займов), признаются Обществом прочими расходами того отчетного периода, в котором они были произведены.

Проценты, уплаченные по кредитам и займам, привлеченным непосредственно для предварительной оплаты приобретаемых инвестиционных активов, увеличивают первоначальную стоимость указанных активов.

3.8. Расчеты по налогу на прибыль

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями Налогового Кодекса Российской Федерации и соответствует данным налоговой декларации по налогу на прибыль.

Расчет отложенных налоговых активов и обязательств осуществляется балансовым методом.

3.9. 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.

3.10. 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.

3.11. 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:

- резерв на оплату отпусков и вознаграждений работников;
- резерв на гарантийный ремонт и гарантийные обязательства

В бухгалтерском балансе данные резервы отражаются в составе оценочных обязательств по строке 1540.

3.12. 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 рубли производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на дату составления бухгалтерской отчетности.

В отчете о финансовых результатах Общества в составе прочих доходов (расходов) сальдо доходов и расходов по курсовым разницам отражается свернуто.

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 рубли производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на дату составления бухгалтерской отчетности.

В отчете о финансовых результатах Общества в составе прочих доходов (расходов) сальдо доходов и расходов по курсовым разницам отражается свернуто.

3.13. Формирование отчета о движении денежных средств

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, установленному Центральным банком РФ на дату осуществления или поступления платежа.

Свернуто представлены следующие денежные потоки:

- денежные потоки, связанные с осуществлением агентских услуг (за исключением оплаты агентского вознаграждения);
- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ и возмещение из нее.

4. Изменения в учетной политике на 2023 год по сравнению с 2022 годом

Отсутствуют

Изменения в учетной политике на 2024 год по сравнению с 2023 годом

Отсутствуют

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 таблицах 2.1. пояснений №2 к бухгалтерскому балансу за 2023 год.

Переоценка основных средств в 2023 году не проводилась (в 2022 году: не проводилась).

Информация о балансовой стоимости Основных средств представлена в таблицах:

Объекты основных средств(тыс.руб.)	31.12.2023	31.12.2022
Земельные участки и объекты природопользования	27073	24073
Итого:	27073	24073

Виды основных средств тыс.руб.	31.12.2023	31.12.2022
Здания, транспортные средства, машины и оборудование и другие виды основных средств	22507	27092
Приобретение отдельных объектов основных средств	11468	18308
Итого:	33975	45400

Информация об основных средствах, полученных по договорам аренды, лизинга, представлена ниже:

Группа основных средств(тыс.руб.)	стоимость на 31.12.2023	стоимость на 31.12.2022
ППА по договору лизинга	13603	16199
По договору аренды офиса	421	632
ИТОГО:	14024	16831

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

Нет. В связи с данным обстоятельством резерв под обесценение не создавался.

5.3. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса)

Структура запасов по состоянию на отчетные даты представлена следующим образом:

Группа запасов(тыс. руб.)	31.12.2023	31.12.2022
Строительные материалы	1827	7428
Готовая продукция (жилые и нежилые помещения) для продажи	239362	16466
Незавершенное строительство	56546	109303
Права пользования ПО	10	18
Итого:	297745	133215

У Общества отсутствуют материально-производственные 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.

5.4. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса)

Вид задолженности	Всего задолженность	Резерв по сомнительным долгам	Задолженность, за вычетом резерва по сомнительным долгам
Тыс.руб.			
На 31.12.2022			
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	11893	0	
Покупатели и заказчики	828		
Прочие дебиторы	8193		
ДДУ	524		
Итого на 31.12.2022:	21438		21438

2023 год

Вид задолженности	Всего задолженность	Резерв по сомнительным долгам	Задолженность, за вычетом резерва по сомнительным долгам
Тыс. руб.			
На 31.12.2023			
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	3749	0	
Покупатели и заказчики	1214	0	
Налоги и сборы	5108	0	
Прочие дебиторы	312	0	
ДДУ	5024	0	
Итого на 31.12.2023:	15407		15407

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

5.5 Денежные средства (статья 1250 Бухгалтерского баланса):

Информация о денежных средствах приведена ниже:

Вид задолженности, (тыс. руб.)	31.12.2023	31.12.2022
Денежные средства в кассе	0	0
Денежные средства на банковских счетах : ПАО Сбербанк	10891	44
Денежные эквиваленты	0	0
Итого:	10891	44

5.7. Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса):

По состоянию на 31 декабря 2023 года по сравнению с уставным капиталом на 31 декабря 2022года уставный капитал не увеличился и составляет 10 000тыс.руб.

Уставный капитал оплачен полностью.

5.8. Распределение прибыли

За 2023 год получена прибыль в сумме 24 926 тыс. руб. от реализация помещений МКД, аренды спецтехники, оказание услуг.

Решение о распределении прибыли прошлых лет не было .

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

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

	Долгосрочные		Краткосрочные	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Займы полученные от:				
учредителя Будаев А.К.	30 600	10 000	0	0

ООО СЗ «Навигатор»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

	31.12.2023	Долгосрочные 31.12.2022	31.12.2023	Краткосрочные 31.12.2022
Кредиты полученные: ПАО				
Сбербанк		161 300	20 000	0
Проценты		92	138	0
Итого займы, кредиты:	30 600	171 392	20 138	0

По состоянию на 31 декабря 2023 года суммы заемных средств по договорам займа составили 30 600 тыс. руб. Сроки гашения займа 2025г., 2027 г.

ООО СЗ «Навигатор» 06.12.2021г подписал договор № 700210133 об открытии невозобновляемой кредитной линии для финансирования строительного объекта «Жилой дом по ул. Лермонтова, д. 27а в г. Владивостоке» (пос. Трудовое).

По состоянию на 31 декабря 2023 года суммы заемных средств по кредитным договорам составили 20 000 тыс. рублей. Срок возврата кредита 30.09.2024г.

Сумма начисленных процентов по кредитному договору составила в 2023 году 14 846 тыс. руб. (в 2022 году: 15 975 тыс. руб.).

Вся величина начисленных процентов по кредитному договору за 2023г. отнесена на счет финансовых результатов (убыток).

По состоянию на 31 декабря 2023 года не погашенные проценты по кредитам и займам отражены по статье 1410 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса в сумме 138 тыс. руб.,

(на 31 декабря 2022 года: 93 тыс. руб.).

5.10. Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса)

Вид задолженности тыс.руб.	31.12.2023	31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	39934	53375
Расчеты с бюджетом	390	79
Расчеты с персоналом	365	223
Задолженность по арендным обязательствам		7868
Итого:	40689	61545

(тыс.руб.)

Расчет с бюджетом представлен расчетами по следующим налогам и сборам:

Вид задолженности тыс. руб.	31.12.2023	31.12.2022
Расчеты по налогу на прибыль	145	0
НДС		41
Прочие налоги и сборы	244	38
Итого:	389	79

ООО СЗ «Навигатор»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

5.11. 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	(тыс. руб.)	
	31.12.2023	31.12.2022
Резерв на оплату отпусков	979	639
Резерв на гарантийный ремонт (долгосрочный)	4631	4866
Резерв предвиденных расходов (долгосрочный)	12	12
Итого:	5622	3761

6. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах

6.1. Доходы по обычным видам деятельности(статья 2110,2340 Отчета о финансовых результатах)

(тыс. руб.)

Вид выручки	2023	2022
Выручка от строительной деятельности, в т.ч.:	228982	69491
Продажа по ДКП (жилые и нежилые помещения)	228650	20606
Продажа по ДДУ (жилые и нежилые помещения)		45965
Прочие (аренда)	332	2920
Итого	228982	69491

6.2.1 Себестоимости продаж (статья 2120 Отчета о финансовых результатах)

(тыс. руб.)

Наименование показателя	2023	2022
Материальные затраты (себестоимость реализованных жилых и нежилых помещений)	(157015)	(11193)
Прочие	0	(3)
Итого	(157015)	(11196)

6.2.2 Управленческие расходы (статья 2220 Отчета о финансовых результатах)

(тыс. руб.)

Наименование показателя	2023	2022
Оплата труда	(2775)	
Отчисления на социальные нужды	(61)	
Амортизация	(3589)	

Наименование показателя	2023	2022
Материальные затраты	(119)	
Прочие затраты, в т.ч.	(3360)	(278)
услуги и обслуживание ИТ и телекоммуникационного оборудования	(14)	(4)
Итого по элементам затрат	(9 904)	(282)

6.2.3 Состав коммерческих расходов (статья 2210 Отчета о финансовых результатах)

Расшифровка коммерческих расходов представлена в таблице:

Элементы затрат	(тыс. руб.)	
	2023	2022
Материальные расходы		367
Содержание МКД	4633	0
Итого	4633	367

6.3. Прочие доходы и расходы (статьи 2320,2340, 2350 Отчета о финансовых результатах)

6.3.1. Прочие доходы, проценты к получению (статьи 2320,2340 Отчета о финансовых результатах)

Наименование показателя	(тыс.руб.)	
	2023	2022
Проценты к получению	0	
Восстановление резерва	0	
Прочие в т.ч.:	899	
Теплосеть -подготовлена к передаче в муниципальную собственность	747	
Итого:	899	0

6.3.2. Проценты к уплате (статья 2330 Отчета о финансовых результатах)

	2023	2022
Проценты по кредитам и займам	14 846	0
Процентные расходы ППА лизинг	1 737	0
Итого	16 583	0

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

Наименование показателя	в тыс.руб.	
	2023	2022
Услуги банка	40	528
Государственная пошлина	2594	22
Расходы по передаче безвозмездно объекта в муниц. собственность.	0	2268
Дефицит по ДДУ	0	4232
Амортизация ОС, лизинг	7191	4521
Резерв на гарантийный ремонт	0	2501
Затраты на продажу жилых помещений	2929	

Наименование показателя	2023	2022
Прочие	3921	3885
Итого:	16675	17957

7. Пояснения к существенным статьям Отчета о движении денежных средств

7.1. Состав прочих платежей (строка 4129 Отчета о движении денежных средств)

В состав прочих платежей в Отчете о движении денежных средств вошли следующие расчеты:

в тыс. руб.

Наименование показателя	2023	2022
Перечисление налогов(НДС) в составе расчетов с поставщиками, покупателями, бюджетом		
Оплата госпошлины		
Оплата расходов по перераспределению земельных участков		5260
Расходы кредитных учреждений	40	550
Плата за изменение условий банковского договора	8781	
Прочие платежи	872	614
Итого:	9693	6424

Справочно:

В отчетном периоде Общество имеет положительные денежные потоки от текущей деятельности.

Динамика достигнута за счет реализации жилых и нежилых помещений, расположенных в введенным в декабре 2022 года МКД, дальнейшая реализация планируется в 2024 году по ДКП, что должно так же положительно сказаться на дальнейшей деятельности предприятия.

8. Расчеты со связанными сторонами

8.1. Перечень связанных сторон, операции со связанными сторонами

Общество раскрывает информацию по следующим группам связанных сторон:

в тыс. руб.

№ п/п	Наименование организации / ФИО физического лица	Основание, по которому лицо является связанной стороной	Содержание операции, сумма операции	Задолженность на 31.12.2023, (+)дебиторская (-) кредиторская
1.	Будаев Алан Константинович	Учредитель ООО СЗ «Навигатор»	Займы полученные Возврат в 2025, 2027г.г.	(30600)

№ п/п	Наименование организации / ФИО физического лица	Основание, по которому лицо является связанной стороной	Содержание операции, сумма операции	Задолженность на 31.12.2023, (+)дебиторская (-) кредиторская
2.	ИП Будаев Константин Аланович	Член семьи учредителя	Аренда офиса Оплачено в 2023 г 871	0
3.	ООО «АКС»	Учредитель Будаев К.А.член семьи учредителя Будаева А.К.	Задолженность за возмещение эл энергии	(373)
4.	Аркуша Е.А.	Единоличный исполнительный орган с 25.03.2022	Выплата заработной платы в 2023 году 2525	(100)
5.	ООО ЛК «СОЮЗ»	Учредитель Будаев А.К. член семьи учредителя Будаева А.К.	Лизинговые платежи за ППА Оплачено в 2023г 11238,2	(5733,7)

В 2023 году вознаграждение основному управленческому персоналу (включая страховые взносы) составило 9 710 тыс. рублей.

9. 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

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.

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 о 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.

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.

10. Условные обязательства, условные активы, обеспечения

В рамках обеспечения возврата суммы по кредитному договору ООО СЗ «Навигатор» заключил договор залога имущественных прав № 7002101133-3 от 06.12.2021г с ПАО «Сбербанк России».

ООО СЗ «Навигатор»**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год**

ООО СЗ «Навигатор» передал ПАО «Сбербанк России», имущество возникающее в будущем на основании заключенного договора между ООО СЗ «Навигатор» и ООО СК «Бизнес-Строй», сумма залога составила 1 110 655 тыс.рублей.

По оценке руководства Общества риски неисполнения обязательств отсутствуют.

10.1. Существующие и потенциальные риски

В арбитражном суде Приморского края находится на рассмотрении иск управления муниципальной собственности г. Владивостока к ООО СЗ «Навигатор» о признании недействительным соглашения № 753-2022-НР от 28.04.2022г. о перераспределении земельного участка, приобретенного ООО СЗ «Навигатор», государственная собственность на который не разграничена.

11.Информация о ходе реализации инвестиционного проекта в рамках соглашения об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток.

В рамках реализации Инвестиционного проекта «Группы многоквартирных домов, расположенных по адресу: Лермонтова, д.85/2, Днепровская, д.39, Лермонтова, д.27а, предусмотренного соглашением об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток № СПВ-1025/18 от 23.11.2018г. ООО Специализированным застройщиком «Навигатор» по состоянию на 31.12.2023 г. сданы в эксплуатацию МКД Лермонтова, д.85/2; Лермонтова, д.27а, ведутся подготовительные работы по началу строительства группы многоквартирных домов, расположенных по адресу, Днепровская 39.

Общая сумма планируемых капитальных вложений в проект составляет 25106 тыс. руб., сумма освоенных капитальных вложений по состоянию на 31.12.2023 г. 19185 тыс. руб.

В рамках реализации проекта по состоянию на 31.12.2023 г. создано 16 новых рабочих мест, количество трудоустроенных работников бчеловек.

12. Непрерывность деятельности

По состоянию на 31.12.2023 года ООО СЗ «Навигатор» имеет положительные чистые активы. Общество является застройщиком, в 2022,2020 году закончено строительство многоквартирных жилых домов, в 2023г. начата реализация помещений МКД, что позволило получить доходы и привести чистые активы в положительное значение.

В 2022г введен в эксплуатацию МКД по адресу: г. Владивосток, п. Трудовое ул. Лермонтова 27а, начато строительство МКД г. Владивосток. Ул. Днепровская, д. 39

ООО СЗ «Навигатор» планирует продолжать свою деятельность непрерывно.

13. Информация о прекращаемой деятельности.

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

14. События после отчетной даты

Событий после отчетной даты нет.

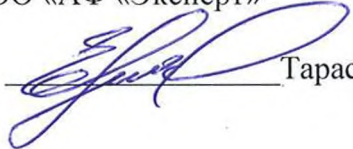
Генеральный директор
«15» февраля 2024г.



В настоящем аудиторском заключении
пронумеровано, прошнуровано и опечатано
печатью

52 (пятьдесят два) листов

Директор ООО «АФ «Эксперт»


Тарасова Е.Ю.

