

# Аудиторское заключение о бухгалтерской отчетности

Общества с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «Замберг»  
за 2023 год

# Аудиторское заключение независимого аудитора

Участнику общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Замберг»

## Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Замберг» (ОГРН 1137746059362), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

## Основание для выражения мнения

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

## Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности 27 апреля 2023 года.

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

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

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

### **Ответственность аудитора за аudit 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 включатьговор, 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 недостаточным, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Шенкаренко Марина Георгиевна,  
действующая от имени аудиторской организации  
на основании доверенности № 110324-А3 от 11.0  
Руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение,  
ОРНЗ 22006035854



Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью «Индемнити Аудит»,  
ОГРН 1237700753905,  
125167, город Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Аэропорт, ул. Планетная, д. 27, кв. 28  
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,  
ОРНЗ 12306214596

«27» апреля 2024 года

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

на 31 декабря 2023 г.		Коды		
		Форма по ОКУД		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Замберг»	по ОКПО	17113777	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7743876880	
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20	
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Общество с ограниченной ответственностью	/ частная	по ОКЕИ	384	
Единица измерения:	в тыс. рублей			

110333, Москва, г. Печатники, пр-т Фрунзе, д. 55/1, строение 1, комната 211(47)

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
ООО "Информити Аудит"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	9714024853
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1237700753905

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОННЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1	Основные средства	1150	16 139	14 495	-
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	5 771	-	-
	Арендованное имущество		10 368	14 495	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	9 769	5 425	2 186
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	25 908	19 920	2 186
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.2	Запасы	1210	297 531	51 370	18 809
	в том числе:				
	Материалы	12101	5	5	-
	Вложения в строительство		297 526	51 365	18 809
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	47 265	2 121	-
3.4	Дебиторская задолженность	1230	84 024	20 853	1 020
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	83 707	20 853	1 020
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	317	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	222	3 893	8
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	222	3 893	8
	Прочие оборотные активы	1260	22	7	-
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	22	7	-
	Итого по разделу II	1200	429 064	78 245	19 837
	<b>БАЛАНС</b>	1600	454 972	98 165	22 023

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
3.5	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(186 048)	(168 672)	(155 614)
	Итого по разделу III	1300	(185 948)	(168 572)	(155 514)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.7	Заемные средства	1410	391 148	58 985	176 039
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	369 820	57 000	174 214
	Проценты по долгосрочным займам		21 328	1 985	1 826
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	13 980	15 983	-
	в том числе:				
	Расчеты по аренде		13 980	15 983	-
	Итого по разделу IV	1400	405 128	74 968	176 039
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.7	Заемные средства	1510	205 656	190 848	-
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	174 214	174 214	-
	Проценты по краткосрочным займам	15102	31 442	16 634	-
3.6	Кредиторская задолженность	1520	30 136	922	1 497
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	30 136	922	1 497
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	235 792	191 770	1 497
	<b>БАЛАНС</b>	1700	454 972	98 165	22 023



Генеральный директор  
УК ООО "Аксис Глоб"  
Силин Д.М.  
(расшифровка подписи)

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Замберг»	Форма по ОКУД	Коды		
		0710002			
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12 2023	
по ОКПО			17113777		
по ИНН			7743876880		
по ОКВЭД 2			41.20		
по ОКОПФ / ОКФС			12300	16	
по ОКЕИ			384		
Единица измерения: в тыс. рублей					

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	(4 787)	(3)
4.1	Управленческие расходы	2220	(1 760)	(1 376)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(6 547)	(1 379)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	25
	Проценты к уплате	2330	(14 808)	(14 808)
	Прочие доходы	2340	684	-
	в том числе: Прочие операционные доходы	23401	-	-
4.2	Прочие расходы	2350	(1 049)	(135)
	в том числе: Расходы на услуги банков	23501	(53)	(31)
	Прочие внереализационные расходы	23502	(997)	(104)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(21 720)	(16 297)
5	Налог на прибыль	2410	4 344	3 239
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	4 344	3 239
	Прочее	2460	-	-
	в том числе: Чистая прибыль (убыток)	2400	(17 376)	(13 058)

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	(17 376)	(13 058)
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Генеральный директор  
УК ООО "Апсис Глоб"  
Силин Д.М.

(расшифровка подписи)

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Замберг»	Форма по ОКУД	Коды
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31 12 2023
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПО	17113777
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ИНН	7743876880
Общество с ограниченной ответственностью	/ частная	по ОКВЭД 2	41.20
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС	12300 16
		по ОКЕИ	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	100	-	-	-	(155 614)	(155 614)
<u>За 2022 г.</u>	3210	-	-	-	-	-	-
<u>Увеличение капитала - Всего:</u>							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
<b>Уменьшение капитала - Всего:</b>	<b>3220</b>	-	-	-	-	-	(13 059)
В том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	X	(13 059)
переоценка имущества расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3222	X	X	-	X	-	(13 059)
уменьшение номинальной стоимости акций	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3224	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3225	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3226	-	-	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение резервного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение капитала на 31 декабря 2022 г.	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	100	-	-	-	(168 672)	(168 572)
<b>За 2023 г.</b>	<b>3310</b>	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - Всего:							
В том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3312	X	X	-	X	-	-
увеличение номинальной выпуск акций	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	-	-	-	-	(17 376)	(17 376)
В том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(17 376)	(17 376)
переоценка имущества расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3322	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3324	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3325	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3326	-	-	-	X	X	-
Изменение добавочного капитала	3327	X	X	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	X	X	-	-	-	X
		100	-	-	-	(186 048)	(185 948)

**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	
<b>Капитал - всего</b>			-	-	-
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
<b>Чистые активы</b>	3600	(185 949)	(168 573)	(155 513)

Генеральный директор  
УК ООО "Аписис Глоб"  
Силин Д.М.  
(расшифровка подписи)



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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Замберг»**  
 Идентификационный номер налогоплательщика  
 Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**  
 Организационно-правовая форма / форма собственности  
**Общество с ограниченной ответственностью** / частная  
 Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710005		
31	12	2023
		17113777
		7743876880
		41.20
12300		16
		384

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	-	25
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	-	25
Платежи - всего	4120	(313 158)	(53 139)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(313 158)	(53 136)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	-	(3)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(313 158)	(53 114)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	312 820	57 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	312 820	57 000
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	(3 334)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	(3 334)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	309 486	57 000
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(3 672)	3 886
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3 894	8
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	222	3 894
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Генеральный директор  
УК ООО "Апсис Глоб"  
Силин Д.М.  
(расшифровка подписи)

1 февраля 2024 г.

ОГРН 1377460100001

**Пояснения**

к бухгалтерскому балансу и  
отчету о финансовых результатах

ООО «СЗ «Замберг»

за 2023 год

*Пояснения к бухгалтерской отчетности  
ООО «СЗ «Замберг» за 2023 год*

Пояснения к бухгалтерской отчетности являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «Замберг» за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Все показатели представлены в тысячах рублей (если не указано иное).

## **1. Организация и сферы деятельности**

### ***1.1. Сведения об организации***

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Замберг», сокращённое название ООО «СЗ «Замберг», ИНН 7743876880, (далее Общество) зарегистрировано 29 января 2013 года Инспекцией ФНС России №46 по г. Москве. Свидетельство о государственной регистрации юридических лиц серия 77 №015564646.

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 29 января 2013 г. за основным государственным регистрационным номером 1137746059362.

Общество зарегистрировано по адресу: 119333, г. Москва, Ленинский проспект, д.55/1, стр.1, комн. 211 (47)

Местонахождение Общества: 119333, г. Москва, Ленинский проспект, д.55/1, стр.11, комн. 211 (47)

Фактически осуществляемым видом деятельности является деятельность застройщика

Деятельность организации не подлежит лицензированию.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. единственным участником Общества является ООО «Апсис Актив».

В Обществе отсутствуют филиалы и обособленные подразделения. Бухгалтерский учет в организации в соответствии с Договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 25.11.2021г. ведет Управляющая компания ООО «Апсис Глоб».

Обществу на правах аренды принадлежит земельный участок с кадастровым номером 77:03:0010002:1858, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Николая Старостина, вл.14. На арендуемом участке ведется строительство объекта «Здание гостиницы (с прочими местами временного проживания) с торговыми помещениями и подземной автостоянкой.

### ***1.2. Информация о существенных событиях***

В 2023 году существенным событием является продление действия Разрешения на строительство.

### ***1.3. Информация об аудиторе***

Аудитором Общества является Общество с ограниченной ответственностью «Индемнити Аудит», член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (ОРНЗ 12306214596).

*Пояснения к бухгалтерской отчетности  
ООО «СЗ «Замберг» за 2023 год*

***1.4. Информация об органах управления***

Высшим органом Общества является Единственный Участник Общества. Единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая компания-ООО «Апсис Глоб» в соответствии с Решением единственного участника от 25.11.2021(Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 25.11.2021г.)

***1.5. Сведения об основных дочерних и зависимых обществах***

По состоянию на отчетную дату ООО «СЗ «Замберг» не имеет дочерние и зависимые общества.

***1.6. Среднесписочная численность***

Среднесписочная численность Общества составила: в 2022 г. - 0 чел, в 2023 г. - 0 чел.

**2. Основа представления информации в отчетности**

***2.1. Основные положения учетной политики***

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной Приказом №1/УП от 09 января 2022 года, которая в свою очередь, подготовлена в соответствии с действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и подготовки отчетности, установленными законодательством и положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ).

Учетная политика общества сформирована на основании следующих требований, предъявляемых к бухгалтерскому учету: полноты, достоверности, осмотрительности, приоритетности содержания над формой, непротиворечивости, рациональности.

Существенной признается сумма, отношение которой к валюте баланса за отчетный год составляет не менее пяти процентов. Этот же критерий применяется при определении существенности ошибки.

Внеоборотные активы общества отражаются в бухгалтерском балансе по фактическим затратам.

Активы стоимостью не более 100 тыс. руб. за единицу отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Срок полезного использования объекта ОС устанавливается как период, в течение которого использование объекта ОС будет приносить экономические выгоды организации. Срок полезного использования устанавливается в месяцах.

Группа ОС	Принятые сроки, мес.
Сооружения	85
Машины и оборудование (кроме офисного)	85

Начисление амортизации по объекту ОС начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете.

*Пояснения к бухгалтерской отчетности  
ООО «СЗ «Замберг» за 2023 год*

Общество применяет линейный способ начисления амортизации исходя из установленных сроков их полезного использования.

Резерв по сомнительным долгам создается, исходя из дебиторской задолженности, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Сумма резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Обязательства Общества перед банками и другими организациями оцениваются в учете с начисленными по обязательствам процентами. Проценты отражаются в учете в соответствии ПБУ 15/2008.

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением или строительством актива (включая недвижимость, предназначенную для продажи), требующего продолжительного периода времени для его подготовки к предполагаемому использованию или к продаже, капитализируются в составе первоначальной стоимости такого актива. Все прочие затраты по займам относятся на расходы в том отчетном периоде, в котором они были понесены. Затраты по займам включают в себя выплату процентов и прочие затраты, понесенные компанией в связи с заемными средствами.

Затраты по займам, полученным на общие цели, капитализируются на основе расчета ставки капитализации. В тех случаях, когда займы относятся к конкретным девелоперским проектам, капитализируется общая сумма процентов по данным займам за вычетом всех инвестиционных доходов, возникших в результате временного инвестирования заемных средств. Проценты капитализируются с начала строительных работ до момента их практического завершения. Капитализация затрат на финансирование приостанавливается в случае продолжительных перерывов в осуществлении работ.

Отражение начисленных к уплате процентов производится в бухгалтерском учете ежемесячно.

Учет затрат ведется в разрезе обычных видов деятельности Общества.

В зависимости от способа включения в себестоимость работ, услуг, затраты подразделяются на прямые и косвенные.

Прямыми затратами являются затраты, понесенные в соответствии с Договором участия в долевом строительстве, которые формируют себестоимость объектов долевого строительства, права на которые передаются по договорам уступки.

Под косвенными затратами понимаются затраты, которые невозможно непосредственно включить в затраты по выполнению соответствующих видов работ, оказанию услуг.

Инвентаризация основных средств производится один раз в три года, инвентаризация имущества и обязательств – ежегодно перед составлением годовой отчетности

Организация применяет ФСБУ 25/2018 в отношении договора аренды земельного участка, заключенного с Департаментом городского имущества города Москвы. Участок предоставлен в пользование на условиях аренды для целей проектирования и строительства Многофункционального комплекса.

*Пояснения к бухгалтерской отчетности  
ООО «СЗ «Замберг» за 2023 год*

В учёте обязательство по аренде и ППА признаётся в сумме, равной дисконтированной сумме будущих арендных платежей.

Для дисконтирования применяется ежемесячная процентная ставка.

В качестве ставки дисконтирования организация принимает ставку, по которой она могла бы получить заем на сопоставимых условиях-9%

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации.

Затраты, связанные со строительством инвестиционного объекта, включаются в себестоимость объекта.

В такие затраты включаются в том числе амортизация ППА, признанного при получении в аренду земельного участка.

После окончания строительства (получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) амортизация ППА учитывается в составе прочих расходов.

Величина обязательства по аренде после признания уменьшается на фактически уплаченные арендные платежи. В течение строительства начисленные проценты включаются в себестоимость инвестиционного объекта. После окончания строительства сумма процентов ежемесячно относится на прочие расходы.

Пересмотр величины ОА и ППА осуществляется при изменении условий договора.

Переоценка ППА не производится.

***Корректировка показателей предыдущего периода в связи с исправлением ошибок***

В бухгалтерской отчетности Общества за 2022 год не отражено применение ФСБУ 25/2018 в отношении земельного участка, арендуемого для строительства. В соответствии с ретроспективным подходом сумма ошибки, относящаяся к предшествующим отчетным периодам, отражена в бухгалтерской отчетности за 2023 год как корректировка статей бухгалтерского баланса.

Строка баланса	Код	На 31.12.2022		
		До корректировки	Корректировка	После корректировки
Основные средства в том числе Арендованное имущество	1150	- -	14 495 14 495	14 495 14 495
Итого по разделу I	1100	5 425	14 495	19 920
Запасы в том числе Вложения в строительство	1210	49 056 49 050	2 315 2 315	51 370 51 365
Дебиторская задолженность в том числе Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1230	21 680 21 680	(827) (827)	20 853 20 853
Итого по разделу II	1200	76 757	1 488	78 245
<b>Баланс</b>	<b>1600</b>	<b>82 182</b>	<b>15 983</b>	<b>98 165</b>
Прочие обязательства	1450	-	15 983	15 983

*Пояснения к бухгалтерской отчетности  
ООО «СЗ «Замберг» за 2023 год*

в том числе Расчеты по аренде		-	15 983	15 983
Итого по разделу IV	1500	58 985	15 983	74 968
<b>Баланс</b>	<b>1700</b>	<b>82 182</b>	<b>15 983</b>	<b>98 165</b>

### **3. Пояснения по существенным статьям бухгалтерского баланса**

#### ***3.1. Основные средства***

##### ***3.1.1 Основные средства в организации***

###### **Движение основных средств (тыс. руб.)**

Наименование основных средств	Наличие на 31.12.2022 г.	Поступило /Выбыло	Амортизация, накопленная на 31.12.2023 г.	Наличие на 31.12.2023 г.
КПП	-	322	(15)	307
СКУД	-	336	(12)	324
Штаб строительства	-	3 081	(108)	2 973
Модульный блок (Контейнер офисный разборный)	-	2 167	-	2 167
<b>ИТОГО</b>	<b>-</b>	<b>5 906</b>	<b>(135)</b>	<b>5 771</b>

У Общества отсутствуют не амортизуемые объекты ОС.

Признаки обесценения ОС отсутствуют, резерв под обесценение не создавался.

##### ***3.1.2 Информация об основных средствах, предоставленных и полученных по договорам аренды***

В 2023 году Обществом не предоставлялись в аренду основные средства. Основные средства, полученные в аренду, -земельный участок площадью 6 201 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Николая Старостина, вл. 14, кадастровый номер 77:03:0010002:1858, кадастровая стоимость на 31.12.2023 г. -110 958 тыс. руб.

Аренда земельного участка (право пользования активом) отражена в составе основных средств в размере, равном дисконтированной сумме будущих платежей.

#### ***3.2 Запасы***

В составе запасов по состоянию на 31.12.2023 г., на 31.12.2022 и на 31.12.21 отражены вложения в строительство комплекса апартаментов. По состоянию на 31.12.2023 г. – 302 770 тыс. руб., на 31.12.2022 г.-58 698 тыс. руб., на 31.12.2021 г.- 18 809 тыс. руб.

Структура материально-производственных запасов по состоянию на 31 декабря 2023 г. приведена в таблице ниже

*Пояснения к бухгалтерской отчетности  
ООО «СЗ «Замберг» за 2023 год*

тыс.руб.

Виды материально-производственных запасов	Остаток на 31.12.2022 г.	Поступило в 2023 г.	Выбыло в 2023 г.	Остаток на 31.12.2023 г.
Материалы	5	-	-	5
Вложения в строительство	51 365	246 161	-	297 526
<b>ИТОГО</b>	<b>51 370</b>	<b>1 220 539</b>	<b>-</b>	<b>297 531</b>

Виды материально-производственных запасов	Остаток на 31.12.2021 г.	Поступило в 2022 г.	Выбыло в 2022 г.	Остаток на 31.12.2022 г.
Материалы	-	5	-	5
Вложения в строительство	18 809	32 556	-	51 365
<b>ИТОГО</b>	<b>18 809</b>	<b>32 561</b>	<b>-</b>	<b>51 370</b>

#### *3.4 Дебиторская задолженность*

Дебиторская задолженность по состоянию на 31 декабря 2023 года имела следующую структуру:

тыс.руб.

	по состоянию на 31.12.2023	по состоянию на 31.12.2022	по состоянию на 31.12.2021
Общая сумма дебиторской задолженности (стр.1230 бухгалтерского баланса), в том числе	84 024	20 853	1 020
<b>Краткосрочная дебиторская задолженность</b>			
Расчеты с покупателями	317	-	-
Авансы, выданные	44 742	8 315	1 020
<b>Долгосрочная дебиторская задолженность</b>			
Авансы выданные	38 964	12 538	-

В составе долгосрочной дебиторской задолженности отражена авансовые платежи за получение

*Пояснения к бухгалтерской отчетности  
ООО «СЗ «Замберг» за 2023 год*

технических условий в адрес ПАО «Мосводоканал»-1 855 тыс. руб. и ПАО «МОЭК»-10 682 тыс. руб., ПАО «Россети» 26 427 тыс. руб.

*Резерв по сомнительным долгам в 2023, 2022 не создавался.*

**3.5 Уставный капитал**

По состоянию на 31 декабря 2023 г. уставный капитал Общества составляет 100 тыс. руб. и распределяется следующим образом: ООО «Апсис Актив» 100 тыс. руб. (на 31.12.2022 г.-100 тыс. руб., на 31.12.2021 г. -100 тыс. руб.)

**3.6 Кредиторская задолженность**

Структура кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2023 г. приведена ниже:

тыс. руб.

Виды задолженности	Остаток по состоянию на 31 декабря 2023 г.	Остаток по состоянию на 31 декабря 2022 г.	Остаток по состоянию на 31 декабря 2021 г.
Кредиторская задолженность (стр.1520 бухгалтерского баланса), в том числе:	30 136	922	1 497
Поставщики и подрядчики, всего	30 136	922	1 497

*Организации-крупнейшие кредиторы*

тыс.руб.

Наименование организации-дебитора	Сумма задолженности по состоянию на 31 декабря 2023 г.	Сумма задолженности по состоянию на 31 декабря 2022 г.	Сумма задолженности по состоянию на 31 декабря 2021 г.
ООО «КТС-Проект»	4 872		
ООО «Апсис Глоб»	3 137	830	400
ООО «Апсис Финанс»	21 743	-	-

*Пояснения к бухгалтерской отчетности  
ООО «СЗ «Замберг» за 2023 год*

**3.7 Кредиты и займы**

Долгосрочные заемные средства по состоянию на 31.12.2023г.:

Заемодавец	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
<b>ООО «Апсис Актив»</b>	<b>Основной долг</b>		
	<b>369 820</b>	<b>57 000</b>	<b>173 653</b>
Договор №АА/ССЗ от 12.11.2021 г.	-	-	173 653
Договор №АА/С33-22/2 от 06.06.2022 г.	356 820	44 000	-
Договор №АА/С33-22 от 18.02.2022	13 000	13 000	-
<b>ООО «ВИС ГРУПП»</b>	-	-	<b>561</b>
Договор №07/09/2021	-	-	111
Договор №17/08/2021	-	-	350
Договор №17/09/2021	-	-	100
<b>Итого</b>	<b>369 820</b>	<b>57 000</b>	<b>174 214</b>
<b>ООО «Апсис Актив»</b>	<b>Проценты</b>		
	<b>369 820</b>	<b>57 000</b>	<b>173 653</b>
Договор №АА/ССЗ от 12.11.2021 г.	-	-	1 826
Договор №АА/С33-22/2 от 06.06.2022 г.	19 338	1 099	-
Договор №АА/С33-22 от 18.02.2022	1 991	886	-
<b>Итого</b>	<b>21 328</b>	<b>1 985</b>	<b>1 826</b>

*Пояснения к бухгалтерской отчетности  
ООО «СЗ «Замберг» за 2023 год*

Краткосрочные заемные средства по состоянию на 31.12.2023г.:

Заемодавец	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
ООО «Апсис Актив»	<b>Основной долг</b>		
	<b>369 820</b>	<b>174 214</b>	-
Договор №АА/ССЗ от 12.11.2021 г.	174 214	174 214	-
<b>Итого</b>	<b>174 214</b>	<b>174 214</b>	-
ООО «Апсис Актив»	<b>Проценты</b>		
	<b>31 442</b>	<b>16 634</b>	-
Договор №АА/ССЗ от 12.11.2021 г.	31 442	16 634	-
<b>Итого</b>	<b>31 442</b>	<b>16 634</b>	-

#### **4. Пояснения к Отчету о финансовых результатах**

##### ***4.1. Доходы и расходы по обычным видам деятельности***

В 2022 и 2023 годах Обществом не был получен доход от обычных видов деятельности.

Информация о коммерческих и управленческих расходах представлена ниже в таблице:

тыс. руб.

Наименование показателя	2023 год	2022 год
<b>Управленческие расходы</b>	<b>1 760</b>	<b>1 376</b>
Услуги Управляющей компании	1 638	1 348
Аудиторские услуги	92	-
Программное обеспечение	27	21
Прочие расходы	3	7
<b>Коммерческие расходы</b>	<b>4 787</b>	<b>3</b>
Реклама по проектам	4 787	3

##### ***4.2. Прочие доходы и расходы***

Прочие доходы в 2023 году составили 684 тыс. руб.:

*Пояснения к бухгалтерской отчетности  
ООО «СЗ «Замберг» за 2023 год*

тыс.руб.

Наименование показателя	2023 год	2022 год
Доходы от компенсации затрат на электроэнергию	684	-
<b>Итого</b>	<b>684</b>	-

Прочие расходы в 2023 году составили 1 049 тыс. руб.:

тыс.руб.

Наименование показателя	2023 год	2022 год
Расчетно-кассовое обслуживание	53	31
Прочие расходы	104	104
Расходы на электроэнергию	997	-
<b>Итого</b>	<b>1 049</b>	<b>135</b>

## 5. Налог на прибыль

По результатам деятельности в 2023 году Обществом получен убыток 17 367 тыс. руб.

тыс. руб.

Наименование показателя	2023 год	2022 год
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Условный расход по налогу на прибыль	-	-
Условный доход по налогу на прибыль	4 344	3 260
Постоянный налоговый доход/расход		(21)
Изменение отложенного налогового актива	4 344	3 239
Изменение отложенного налогового обязательства	-	-
Текущий налог на прибыль	-	-

Наименование показателя	на 31.12.2023	на 31.12.2022	Изменение
<b>Отложенные налоговые активы всего, в том числе:</b>	<b>9 769</b>	<b>5 425</b>	<b>4 344</b>
Косвенные производственные расходы	628	276	352
Расходы будущих периодов	1 334	376	958
Убыток текущего периода	7 807	4 773	3 034
<b>Отложенный налог на прибыль</b>			<b>4 344</b>

## 7. Чистые активы

тыс.руб.

Наименование показателя	на 31.12. 2023 г.	на 31.12.2022 г.	на 31.12.2021 г.
Чистые активы	(185 948)	(168 572)	(155 514)

Снижение величины чистых активов объясняется отсутствием доходов и расходами на финансирование строительства. Завершение строительства, передача объектов участникам

*Пояснения к бухгалтерской отчетности  
ООО «СЗ «Замберг» за 2023 год*

долевого строительства и получение дохода (выручки Застройщика) планируется в 2025-2026 г.г. ООО "СЗ «Замберг» планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем; отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

## **8. Связанные стороны**

**За 2023 год и на 31.12.2023**

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Виды операций	Объем операций в 2023 году	Сальдо незавершенных расчетов (ДЗ «+»/КЗ «-»)	Сроки завершения расчетов, форма расчетов
ООО «Апсис Актив»	Единственный участник	Получение краткосрочного займа	-	(174 214)	31.12.2024, денежная
		Проценты по краткосрочному займу	14 808	(31 442)	
		Получение долгосрочных займов	312 820	(369 820)	31.10.2025, денежная
		Проценты по долгосрочным займам	19 343	(21 328)	
ООО «Апсис Финанс»	Аффилированное лицо	Договор генерального строительного подряда	203 070	(21 743)	До полного исполнения обязательств, денежная
		Перечисление авансов	167 047	44 206	Дата получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, денежная
ООО «Апсис Глоб»	Аффилированное лицо, Управляющая компания	Услуги по управлению Обществом	1 966	(502)	25.11.2026, денежная
		Выполнение функций технического заказчика	10 183	(2 635)	Дата получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, денежная

**За 2022 год и на 31.12.2022**

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Виды операций	Объем операций в 2022 году	Сальдо незавершенных расчетов (ДЗ «+»/КЗ «-»)	Сроки завершения расчетов, форма расчетов
ООО «Апсис Актив»	Единственный участник	Получение краткосрочного займа	174 214	(174 214)	31.12.2024, денежная
		Проценты по краткосрочному займу	16 634	(16 634)	

***Пояснения к бухгалтерской отчетности  
ООО «СЗ «Замберг» за 2023 год***

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Виды операций	Объем операций в 2022 году	Сальдо незавершенных расчетов (ДЗ «+»)/КЗ «-»)	Сроки завершения расчетов, форма расчетов
		Получение долгосрочных займов	57 000	(57 000)	31.10.2025, денежная
		Проценты по долгосрочным займам	16 793	(16 793)	
ООО «Апсис Финанс»	Аффилированное лицо	Договор генерального строительного подряда	1 053	-	До полного исполнения обязательств, денежная
		Перечисление авансов	760	710	Дата получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, денежная
ООО «Апсис Глоб»	Аффилированное лицо, Управляющая компания	Услуги по управлению Обществом	1 618	(430)	25.11.2026, денежная
		Выполнение функций технического заказчика	8 294	(400)	Дата получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, денежная

## **9. Сведения о бенефициарном владельце**

По информации, которой располагает Общество, бенефициарным владельцем является Никос Авраамидес, гражданин Республики Кипр.

## **10. Обеспечения обязательств и платежей**

По состоянию на 31.12.2023 г. выданные и полученные обеспечения обязательств и платежей отсутствуют.

## **11. События после отчетной даты**

События после отчетной даты, способные оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

## **12. Существующие и потенциальные иски против Общества**

По состоянию на отчетную дату ООО «СЗ «Замберг» не участвует в каких-либо судебных делах и

*Пояснения к бухгалтерской отчетности  
ООО «СЗ «Замберг» за 2023 год*

претензионных разбирательствах в качестве истца или ответчика.

**13. Информация об оценочных обязательствах, условных обязательствах, условных активах**

Оценочные обязательства в отчетном периоде Обществом не формировалось.

Условные активы и условные обязательства, способные оказать существенное влияние на показатели бухгалтерской отчетности Общества, отсутствуют.

**14. Информация о существенных потенциальных рисках**

По оценке руководства обострение внешнеполитической ситуации и последующее введение в отношении Российской Федерации и/или отдельных юридических и физических лиц, относящихся к ее юрисдикции, международных санкций, как точечных, так и секторальных или общегосударственных, не окажут существенного влияния на деятельность Общества.

По состоянию на дату составления отчетности международные санкции, способные значительно повлиять на деятельность Общества, не объявлены и не введены. В тоже время, военно-политический конфликт между Россией и Украиной продолжается.

Влияние этой ситуации на Общество в будущем невозможно спрогнозировать. Руководство продолжит внимательно следить за потенциальным воздействием этих событий и предпримет все возможные меры для снижения возможных последствий.

Генеральный директор  
УК ООО «Апсис Глоб»

01.02.2024 г.



Силин Д.М.