

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ)
ОТЧЕТНОСТИ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ЗАМБЕРГ» ЗА 2022 ГОД



Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество», свидетельство о членстве № 14109

Включено в реестр аудиторов и аудиторских организаций 29.11.2019 за основным регистрационным номером записи 11906088581

Создано 07.11.2019г. путем реорганизации в форме преобразования ЗАО «ЭчЛБи ПАКК-Аудит» (Свидетельство о государственной регистрации ЗАО «ПАКК-Аудит» № 549.063 выдано 13 ноября 1995 года Московской регистрационной палатой).

Изменено фирменное наименование с 01.04.2022г. с ООО «ЭчЛБи ПАКК-Аудит» на ООО «ПАКК-Аудит» (ГРН 2227702892778)

Место нахождения: 109341, Москва, ул. Верхние Поля, д. 18, эт. 1 пом. 6, ком. 3

Почтовый адрес: 115191, Москва, пер. Духовкой, д. 17, стр. 18, эт.4 пом.8

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗАМБЕРГ» ЗА 2022 ГОД

Аудируемое лицо:

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Замберг»
Основной государственный регистрационный номер	1137746059362
Место нахождения	119333, город Москва, Ленинский пр-кт, д. 55/1 стр. 1, ком. 211 (47).

Аудиторская организация:

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ПАКК-Аудит»
Основной государственный регистрационный номер	1197746652290
Место нахождения	109341, г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 18, эт.1, пом. 6, ком. 3
Член саморегулируемой организации аудиторов	Ассоциация «Содружество»
Основной регистрационный номер записи	11906088581

Единственному участнику Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Замберг»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Замберг», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Замберг» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) 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, принятыми в Российской Федерации и соответствующими Кодексу этики

профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные 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.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на величину чистых активов Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Замберг», отраженную в бухгалтерском балансе по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также по строке 3600 «Чистые активы» отчета об изменениях капитала за 2022 год. Величина чистых активов Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Замберг» по состоянию на 31 декабря 2022 года меньше зарегистрированного уставного капитала и составляет отрицательное значение в размере 168 572 тыс. руб.

В разделе 7 «Чистые активы» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год изложена оценка руководства в отношении возможности Общества продолжать непрерывно деятельность.

Данные условия указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Замберг» продолжать непрерывно свою деятельность. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

Прочие сведения

Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Замберг» за проводится впервые.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) 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.

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

Ответственность Аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) 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 (финансовой) 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 (финансовой) 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 (финансовой) 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 (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Генеральный директор
ООО «ПАКК-Аудит»

(квалификационный аттестат от 14.04.2016г. № 01-001624, ОРНЗ 21706061163)



Мирзоян Н.А.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение

(квалификационный аттестат от 14.04.2016г. № 01-001624, ОРНЗ 21706061163)

Мирзоян Н.А.

27 апреля 2023 г.

Приложения

Бухгалтерский баланс на 31.12. 2022 – 2 л.,
Отчет о финансовых результатах за 2022 год – 2 л.,
Отчет об изменениях капитала за 2022 год – 4 л.,
Отчет о движении денежных средств за 2022 год – 2 л.,
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год – 11 л.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 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

Местонахождение (адрес)

119333, Москва г, Ленинский пр-кт, дом 55/1, строение 1, комната 211(47)

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710001

31 12 2022

17113777

7743876880

41.20

12300

16

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	5 425	2 186	652
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	5 425	2 186	652
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.3	Запасы	1210	49 056	18 809	13 978
	в том числе:				
	Вложения в строительство		49 050	18 809	13 978
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 121	-	-
3.4	Дебиторская задолженность	1230	21 680	1 020	4 147
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	21 680	1 020	3 591
	Расчеты по налогам и сборам	12302	-	-	9
	Расчеты с подотчетными лицами	12303	-	-	182
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	-	-	365
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 893	8	1
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	3 893	8	-
	Прочие оборотные активы	1260	7	-	-
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	7	-	-
	Итого по разделу II	1200	76 757	19 837	18 126
	БАЛАНС	1600	82 182	22 023	18 777

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(168 672)	(155 614)	(147 056)
	Итого по разделу III	1300	(168 572)	(155 514)	(147 046)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.7	Заемные средства	1410	58 985	176 039	123 284
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	57 000	174 214	123 284
	Проценты по долгосрочным займам		1 985	1 826	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	58 985	176 039	123 284
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.7	Заемные средства	1510	190 848	-	42 516
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	174 214	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15102	16 634	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	15103	-	-	42 516
3.6	Кредиторская задолженность	1520	922	1 497	23
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	922	1 497	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15202	-	-	23
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	191 770	1 497	42 538
	БАЛАНС	1700	82 182	22 023	18 777



Генеральный директор
УК ООО "Апсис Глоб"
Псахье А.И.
(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 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

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710002

31 12 2022

17113777

7743876880

41.20

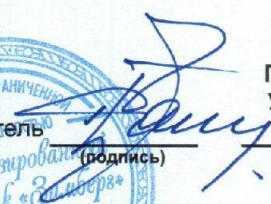
12300

16

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	(3)	-
4.1	Управленческие расходы	2220	(1 376)	(13)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 379)	(13)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.2	Проценты к получению	2320	25	-
4.2	Проценты к уплате	2330	(14 808)	(9 021)
	Прочие доходы	2340	-	-
4.2	Прочие расходы	2350	(135)	(1 058)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23501	(31)	(15)
	Прочие внереализационные расходы	23502	(104)	(1 043)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(16 297)	(10 092)
6	Налог на прибыль	2410	3 238	1 810
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	3 238	1 810
	Прочее	2460	-	(276)
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(13 059)	(8 558)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(13 059)	(8 558)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-


 Руководитель  (подпись)
 Генеральный директор
 УК ООО "Апсис Глоб"
 Псахье А.И. (расшифровка подписи)

10 февраля 2023 г.

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2022 г.

за Январь - Декабрь 2022 г.			
Организация Идентификационный номер налогоплательщика Вид экономической деятельности Организационно-правовая форма / форма собственности Общество с ограниченной ответственностью	Форма по ОКУД Дата (число, месяц, год) по ОКПО ИНН по ОКВЭД 2 по ОКОПФ / ОКФС по ОКЕИ		
	0710004		
	31	12	2022
	17113777		
	7743876880		
41.20			
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 2020 г.	3100	10	-	-	-	(147 056)	(147 046)
Увеличение капитала - всего:	3210	90	-	-	-	-	90
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	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Увеличение уставного капитала	3217	90	-	-	-	-	90

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(8 558)	(8 558)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(8 283)	(8 283)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	(275)	(275)
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	100	-	-	-	(155 614)	(155 514)
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(13 059)	(13 059)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(13 059)	(13 059)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	100	-	-	-	(168 672)	(168 572)

«ПАКК-Аудит»

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(168 572)	(155 513)	(147 045)


 Генеральный директор
 УК ООО "Апсис Глоб"
 Псахье А.И.
 (расшифровка подписи)

Руководитель
 «Специализированная аудитория»
 (подпись)
 г. Москва
 10 февраля 2023 г.

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

«ПАКК-Аудит»

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

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2022
17113777		
7743876880		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	25	112
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	112
Платежи - всего	4120	(53 139)	(1 324)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(53 136)	(1 305)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(3)	(19)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(53 114)	(1 212)
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 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	57 000	1 221
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	57 000	1 221
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	-	(2)
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	-	(2)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	57 000	1 219
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	3 886	7
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	8	1
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	3 894	8
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Генеральный директор
УК ООО "Апсис Глоб"
Псахье А.И.
(расшифровка подписи)

10 февраля 2023 г.

Пояснения

к бухгалтерскому балансу и

отчету о финансовых результатах

ООО «СЗ «Замберг»

за 2022 год

Пояснения к бухгалтерской отчетности являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «Замберг» за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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 №43 по г. Москве (ИФНС России № 43 по г. Москве серия 77 №014139098).

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 2022 г. единственным участником Общества является ООО «Апсис Актив».

В Обществе отсутствуют филиалы и обособленные подразделения.

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 2022 году существенным событием является продление действия Разрешения на строительство.

1.3. Информация об аудиторе.

Аудитором Общества является Общество с ограниченной ответственностью «ПАКК-Аудит»:

Место нахождения: 115191, г. Москва, Духовской пер., д. 17, стр. 18

Полис страхования профессиональной ответственности аудитора №906/1651779329

Основной регистрационный номер 11906088581 в реестре аудиторов и аудиторских организаций в реестре аудиторов и аудиторских организаций.

1.4. Информация об органах управления

Высшим органом Общества является Единственный Участник Общества. Единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая компания-ООО «Апсис Глоб». (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 2021г. - 1 чел, в 2022г. - 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.

Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций ведется в натуральных измерителях в денежном выражении путем сплошного, непрерывного документального и взаимосвязанного выражения. Другие виды оценки применяются в случаях, предусмотренных законодательством РФ, нормативными актами по бухгалтерскому учету, настоящим положением или другими нормативными актами РФ.

Общество осуществляет оценку имущества, обязательств и хозяйственных операций в рублях. Записи в бухгалтерском учете по валютным счетам, а также по операциям в иностранной валюте производятся в валюте, действующей на территории РФ, в суммах, определяемых путем пересчета иностранной валюты по курсу Центрального банка РФ, действующему на дату совершения операции. Одновременно указанные записи производятся в валюте расчетов.

Внеоборотные активы общества отражаются в бухгалтерском балансе по фактическим затратам.

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

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.

Бухгалтерский учет в организации в соответствии с Договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 25.11.2021г. ведет Управляющая компания ООО «Апсис Глоб».

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету №15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам». Заемные средства, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 месяцев, числящиеся на момент получения в составе долгосрочной задолженности, переводятся в состав краткосрочной задолженности, когда до момента погашения остается 365 дней.

Обязательства Общества перед банками и другими организациями оцениваются в учете с начисленными по обязательствам процентами. Проценты отражаются в учете в соответствии ПБУ 15/2008. Отражение начисленных к уплате процентов производится в бухгалтерском учете ежемесячно.

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 6 мая 1999 г. № 32н.

Прочие доходы организации принимаются к учету в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 9/99 отражаются в учете на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» ПБУ 10/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 6 мая 1999 г. № 33н.

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.

Учет земельных участков ведется по оценочной стоимости.

Общество проводит переоценку земельных участков один раз в три года, а также в случае возникновения одного из следующих событий: выявление признаков изменения справедливой стоимости участка более чем на 5% от балансовой стоимости, изменение качественных или количественных характеристик участка.

Оценка осуществляется специализированным оценщиком.

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

проводится в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации: смена материально-ответственного лица, реорганизация или ликвидация юридического лица, случаи стихийных бедствий или других чрезвычайных ситуаций, другие случаи. Сроки проведения инвентаризации и дата, на которую будет проводиться инвентаризация (в интервале с 01 октября по 31 декабря), утверждаются приказом руководителя Общества.

В связи с тем, что вступление в силу ФСБУ 25/2018 не изменило порядок учета по договору аренды, изменения в учетную политику не вносились.

Раскрытие существенных показателей

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

3. Пояснения по существенным статьям бухгалтерского баланса

3.1. Основные средства

По состоянию на 31.12.2022 г. основных средств нет.

3.1.1. Информация об основных средствах, предоставленных и полученных по договорам аренды

В 2022 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 31.12.2022 г. - 110 958 тыс. руб.

3.2. Финансовые вложения

3.2.1. Долгосрочные финансовые вложения

По состоянию на 31 декабря 2022 года, 31 декабря 2021 года, 31 декабря 2020 года долгосрочных финансовых вложений нет.

3.2.2. Краткосрочные финансовые вложения

По состоянию на 31 декабря 2022 года, 31 декабря 2021 года, 31 декабря 2020 года краткосрочных финансовых вложений нет.

3.3 Запасы

В составе запасов по состоянию на 31 декабря 2022 г. отражены вложения в строительство комплекса апартаментов.

3.4 Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность по состоянию на 31 декабря 2022 года имела следующую структуру:

тыс.руб.

	по состоянию на 31.12.2022	по состоянию на 31.12.2021	по состоянию на 31.12.2020
Общая сумма дебиторской задолженности (стр.1230 бухгалтерского баланса), в том числе	21 680	1 020	4 147
Краткосрочная дебиторская задолженность			
	по состоянию на 31.12.2022	по состоянию на 31.12.2021	по состоянию на 31.12.2020
Расчеты с бюджетом	-	-	9
Авансы выданные	9 142	1 020	3 591
Долгосрочная дебиторская задолженность			
	по состоянию на 31.12.2022	по состоянию на 31.12.2021	по состоянию на 31.12.2020
Авансы выданные	12 538	-	-

В составе долгосрочной дебиторской задолженности отражена оплата в адрес ПАО «Мосводоканал»-1 855 тыс. руб. и ПАО «МОЭК»-10 682 тыс. руб. Срок выполнения обязательств по договорам- август-ноябрь 2024 г.

3.5 Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2022 г. уставный капитал Общества составляет 100 тыс. руб. и распределяется следующим образом: ООО «Апсис Актив» 100 тыс. руб. (на 31.12.2021 г.-100 тыс. руб., на 31.12.2020 г. -100 тыс. руб.)

3.6 Кредиторская задолженность

Структура кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2022 г. приведена ниже:

тыс. руб.

Виды задолженности	Остаток по состоянию на 31 декабря 2022 г.	Остаток по состоянию на 31 декабря 2021 г.	Остаток по состоянию на 31 декабря 2020 г.
Кредиторская задолженность (стр.1520 бухгалтерского баланса), в том числе:	922	1 497	23
Поставщики и подрядчики, всего	922	1 497	-
Расчеты с подотчетными лицами	-	-	23

3.7 Кредиты и займы

В ноябре 2021 г. между ООО «Апсис Актив» и ООО «СЗ «Замберг» заключен договор целевого займа №АА/ССЗ-21 от 29.11.2021 г. Заем предоставлен для погашения займов, заключенных с ООО «Арсенал-Н», ООО «Промстройматериалы», ООО «ВИС ГРУПП», ООО «ГДД», ООО «Флагман», ООО «Арсенал-5», Лаптевой Т.Н., Костенко А.И. По состоянию на 31.12.2022 г. по договору займа получено 174 214 тыс. руб., в 2022 году начислены проценты 14 808 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2022 г. перед ООО «Апсис Актив» составляет 190 848 тыс. руб. (ставка 8,5%, срок возврата 28.12.2023 г.)

В 2022 году для финансирования затрат на строительство объекта «Здание гостиницы (с прочими местами временного проживания) с торговыми помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, ВАО, ул. Николая Старостина, вл. 14 между ООО Апсис Актив» и ООО «СЗ «Замберг» заключены договоры целевых займов: № АА/СЗЗ-22 от 18.02.2022 г. (ставка 8,5%, срок возврата 31.10.2025 г.) и № АА/СЗЗ-22/2 от 06.06.2022 г. (ставка равна ключевой ставке Банка России+0,5%, срок возврата 31.10.2025 г.)

По договору № АА/СЗЗ-22 от 18.02.2022 г. получено 13 000 тыс. руб., начислено процентов 886 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2022 г. составляет 13 886 тыс. руб.

По договору № АА/СЗЗ-22/2 от 06.06.2022 г. получено 44 000 тыс. руб., начислено процентов 1 099 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2022 г. составляет 45 099 тыс. руб.

4 Пояснения к Отчету о финансовых результатах

4.1 Доходы и расходы по обычным видам деятельности

В 2021 и 2022 годах Обществом не был получен доход от обычных видов деятельности.

Информация о прямых и управленческих расходах представлена ниже в таблице:

тыс. руб.

Наименование показателя	2022 год	2021 год
Управленческие расходы в том числе:	1 376	13
Услуги Управляющей компании	1 348	
Программное обеспечение	21	10
Прочие расходы	7	3

4.2 Прочие доходы и расходы

Прочие доходы в 2022 году составили 25 тыс. руб.:

тыс.руб.

Наименование показателя	2022 год	2021 год
Проценты по банковскому вкладу	25	-
Итого	25	-

Прочие расходы в 2022 году составили 14 943 тыс. руб.:

тыс.руб.

Наименование показателя	2022 год	2021 год
Расчетно-кассовое обслуживание	31	15
Прочие расходы	104	1 043
Проценты по полученным займам	14 808	9 021
Итого	14 943	10 079

4.3 Чрезвычайные доходы и расходы

В течение 2022 года чрезвычайных доходов и расходов не было.

5 Неденежные операции

В течение 2022 г. Общество не осуществляло продажи по товарообменным операциям на внутреннем рынке.

6 Налог на прибыль

По результатам деятельности в 2022 году Обществом получен убыток 35 271 тыс. руб.

тыс. руб.

Наименование показателя	2022 год	2021 год
Условный расход по налогу на прибыль	-	-
Условный доход по налогу на прибыль	2 018	3 260
Постоянный налоговый доход/расход	(208)	(21)
Изменение отложенного налогового актива	1 810	3 239
Изменение отложенного налогового обязательства	-	-
Текущий налог на прибыль	-	-

7 Чистые активы

тыс. руб.

Наименование показателя	на 31.12. 2022 г.	на 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Чистые активы	(168 572)	(155 514)	(147 046)

Снижение величины чистых активов объясняется отсутствием доходов и расходами на финансирование строительства. ООО "СЗ «Замберг» планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем; отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

8 Связанные стороны

Для целей подготовки бухгалтерской отчетности под связанными сторонами понимаются юридические и физические лица, способные оказывать влияние на деятельность юридических и (или) физических лиц в соответствии с п. 4 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах».

Связанные стороны:

Участник Общества: ООО «Апсис Актив».

Организации, учредителем которых является ООО «Апсис Актив»: ООО «Каролина», ООО «Апсис Финанс», ООО «Апсис Глоб», ООО «Восход ЛТД», ООО «КСАР-СЕРВИС», ООО «Специализированный Застройщик «Апсис плюс».

Генеральный директор Управляющей компании ООО «Апсис Глоб» - Псахье Александр Исаакович.

В 2022 году по Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Управляющей компанией ООО «Апсис Глоб» оказаны услуги на сумму 1 618 тыс. руб. Задолженность Общества по указанному договору на 31.12.2022г. составляет 430 тыс. руб.

С ООО «Апсис Глоб» заключен Договор № СПЗ/НС-21-001 от 01.12.2022 г. на выполнение функций технического заказчика при строительстве комплекса апартаментов по адресу: г. Москва, ул. Николая Старостина, вл.14. По указанному договору в 2022 году оказаны услуги на сумму 8 294 тыс. руб. Задолженность Общества по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 400 тыс. руб.

По Договору генерального строительного подряда № СПГ/НС-22-007 на строительство Здания

гостиницы (с прочими местами временного проживания) с торговыми помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, ВАО, ул. Николая Старостина, вл. 14, заключенному 01.04.2022 г. с ООО «Апсис Финанс», в 2022 году оказано услуг на сумму 953 тыс. руб.

В ноябре 2021 г. между ООО «Апсис Актив» и ООО «СЗ «Замберг» заключен договор целевого займа №АА/СЗ3-21 от 29.11.2021 г. Заем предоставлен для погашения займов, заключенных с ООО «Арсенал-Н», ООО «Промстройматериалы», ООО «ВИС ГРУПП», ООО «ГДД», ООО «Флагман», ООО «Арсенал-5», Лаптевой Т.Н., Костенко А.И. По состоянию на 31.12.2022 г. по договору займа получено 174 214 тыс. руб., в 2022 году начислены проценты 14 808 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2022 г. перед ООО «Апсис Актив» составляет 190 848 тыс. руб. (ставка 8,5%, срок возврата 28.12.2023 г.)

В 2022 году между ООО Апсис Актив» и ООО «СЗ «Замберг» заключены договоры целевых займов: № АА/СЗ3-22 от 18.02.2022 г. (ставка 8,5%, срок возврата 31.10.2025 г.) и № АА/СЗ3-22/2 от 06.06.2022 г. (ставка равна ключевой ставке Банка России+0,5%, срок возврата 31.10.2025 г.)

По договору № АА/СЗ3-22 от 18.02.2022 г. получено 13 000 тыс. руб., начислено процентов 886 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2022 г. составляет 13 886 тыс. руб.

По договору № АА/СЗ3-22/2 от 06.06.2022 г. получено 44 000 тыс. руб., начислено процентов 1 099 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2022 г. составляет 45 099 тыс. руб.

9 Сведения о бенефициарном владельце

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

Гражданство: Республика Кипр

10 Обеспечения обязательств и платежей

По состоянию на 31.12.2022 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 претензионных разбирательствах в качестве истца или ответчика.

13 Информация об оценочных обязательствах, условных обязательствах, условных активах

Оценочные обязательства в отчетном периоде Обществом не формировались.

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 продолжает развиваться.

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»

Главный бухгалтер
УК ООО «Апсис Глоб»

10.02.2023 г.



Псахье А.И.

Фроликова Е.Э.

