

# ООО Специализированный Застройщик «Фирма «АПЭ»

140000, Московская обл, г.Люберцы, Новорязанское шоссе, д. 7, этаж 6, помещение 6  
ИНН 5027092449 КПП 502701001 ОГРН 1035005009160

---

## Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности за 2022 год

### 1. Общие сведения

Полное фирменное наименование юридического лица:

*Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Фирма «АПЭ».*

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

*ООО «Специализированный застройщик «Фирма «АПЭ».*

Адрес юридического лица:

Место нахождения: 140011, Московская область, г. Люберцы, Новорязанское ш., д.7, этаж 6, помещение 6;

Почтовый адрес: 140011, Московская область, г. Люберцы, Новорязанское ш., д.7, этаж 6, помещение 6;

Место нахождения постоянно действующего исполнительного органа:

140011, Московская область, г. Люберцы, Новорязанское ш., д.7, этаж 6, помещение 6;

Телефон: (499) 211-22-33;

Сведения об образовании юридического лица:

ООО «Специализированный застройщик «Фирма «АПЭ» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 23 по Московской области 19 марта 2003 года, основной государственный регистрационный номер 1035005009160

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): **5027092449**

Код причины постановки на учет (КПП): **502701001**

Правовое положение ООО «Специализированный застройщик «Фирма «АПЭ», порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности учредителей ООО «Специализированный застройщик «Фирма «АПЭ» определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «Фирма «АПЭ» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Уставный капитал ООО «Специализированный застройщик «Фирма «АПЭ» (далее – Общество) составляет 10 000 (десять тысяч) рублей.

**Состав учредителей (участников) общества**

ООО «Туррис Инвест»

ИНН 5027209545, ОГРН 1145027007003, размер доли 5 000 (пять тысяч) рублей с 16 мая 2019 года  
Конечные бенефициары Семаева Екатерина Николаевна, Медведева Галина Львовна

ООО «Оптима Инвест»

ИНН 5027237905, ОГРН 1165027051837, размер доли 5 000 (пять тысяч) рублей с 21 февраля 2020 года  
Конечный бенефициар Комиссаренко Любовь Петровна

### **Единоличный исполнительный орган – (Генеральный директор)**

В соответствии с Уставом Общества Генеральный директор осуществляет руководство текущей деятельностью Общества. К компетенции Генерального директора Общества относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества.

Генеральный директор Общества без доверенности действует от имени Общества, в том числе с учетом ограничений, предусмотренных действующим законодательством,.

Черевик Максим Владимирович избран Генеральным директором Общества решением участников общества от 21.04.2022 протокол № 2-22.

Основным видом деятельности является - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика ОКВЭД - 71.12.2

## **2. Учетная политика**

Учетная политика по бухгалтерскому учету ООО «Специализированный застройщик «Фирма «АПЭ» (далее – Учетная политика), утвержденная приказом Общества № 01/БУХ от 29.12.2021, разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
  - обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
  - обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции ООО «Специализированный застройщик «Фирма «АПЭ» (далее – Общество).

Бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «Фирма «АПЭ» составляется в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ “О бухгалтерском учете” и другими нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности.

### **Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

В отчетности финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представляются в отчетности как долгосрочные.

### **Основные средства**

В составе основных средств отражены здания, сооружения, оборудование, и другие объекты со сроком службы более 12 месяцев, используемые в деятельности организации, либо для управленческих нужд ООО «Специализированный застройщик «Фирма «АПЭ» и способные приносить экономические выгоды.

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Первоначальной стоимостью основных средств, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал организации, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом по нормам, исчисленным исходя из принятых сроков полезного использования.

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;
- объектам внешнего благоустройства;
- полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса;

Приобретенные и полученные в качестве вклада в уставный капитал Общества объекты с первоначальной стоимостью не более 100 тыс. руб. за единицу учитываются в составе материально-производственных запасов.

Затраты на проведение всех видов ремонта включены в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода. Учет затрат на ремонт основных средств осуществляется по мере осуществления ремонта. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался.

В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

На 31.12.2022 на балансе организации числятся следующие основные средства:

Наименование	Стоимость	Амортизация
Земельный участок 1019 кв.м. кад.№ 50:22:0000000:115365 (Улично-дорожная сеть)	617 536	0
Земельный участок 103 кв.м. кад.№ 50:22:0010110:1673 (Предоставление коммунальных услуг)	62 420	0
Земельный участок 11152 кв.м. кад.№ 50:22:0010110:1669 (Многоэтажная жилая застройка)	6 758 355	0
Земельный участок 125 кв.м. кад.№ 50:22:0010110:1668 (Предоставление коммунальных услуг)	75 752	0
Земельный участок 152 кв.м. кад.№ 50:22:0000000:115367 (Улично-дорожная сеть)	92 115	0
Земельный участок 19 кв.м. кад.№ 50:22:0000000:115368 (Улично-дорожная сеть)	11 514	0
Земельный участок 20574 кв.м. кад.№ 50:22:0000000:115366 (Многоэтажная жилая застройка)	12 468 293	0
Земельный участок 215 кв.м. кад.№ 50:22:0010110:1667 (Улично-дорожная сеть)	130 294	0
Земельный участок 3928 кв.м. кад.№ 50:22:0010110:1672	2 380 453	0

(Хранение автотранспорта/объекты торговли)		
Земельный участок 480 кв.м. кад.№ 50:22:0010110:1671	290 890	0
(Улично-дорожная сеть)		
Земельный участок 5380 кв.м. кад.№ 50:22:0010110:1666	3 260 397	0
(Улично-дорожная сеть)		
Земельный участок 6463 кв.м. кад.№ 50:22:0010110:1670	3 916 719	0
(ДОУ и средняя школа)		
МФУ Куосега TAsKaifa 3253ci	103 000	36 050
<b>ИТОГО:</b>	<b>30 167 744</b>	<b>36 050</b>

**Отложенные налоговые активы** учитываются на счете 09 «Отложенные налоговые активы», в бухгалтерском балансе отражены в строке 1180 в сумме 9 904 054 рублей по состоянию на 31.12.2022

#### **Материально-производственные запасы**

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Активы, принимаемые к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, но не более 100000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. В целях обеспечения сохранности этих объектов в производстве или при эксплуатации организован надлежащий контроль за их движением.

На 31.12.2022 запасы составляют 4 352 731 113 руб., в том числе:

Запасы являются затратами по незавершенному строительству

#### **Финансовые вложения**

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость финансовых вложений:

- приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение,
- в виде инвестиций в капиталы дочерних, зависимых и прочих обществ составляет денежную оценку, согласованную учредителями (участниками) этих обществ.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражены в составе прочих доходов и расходов.

Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

На 31.12.2022 предоставленный займ ООО «Специализированный застройщик «Десна» в составе финансовых вложений организации составляет 635 000 000 руб.

**Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям** на 31.12.2022 составляет 704 088 560 рублей и отражен в строке баланса 1220.

**Краткосрочная дебиторская задолженность** на 31.12.2022 составляет 496 873 824 рублей, в том числе:

- авансы поставщикам в сумме 364 160 330 рублей
- задолженность покупателей в сумме 20 000 рублей
- авансовые платежи по расчету с бюджетом в сумме 80 892 рублей

- проценты к получению в сумме 110 907 534 рублей
- расчеты с прочими дебиторами в сумме 21 705 068 рублей

**Денежные средства и денежные эквиваленты** отражены в строке баланса 1250 и на 31.12.2022 составляют 40 274 258 рублей, в том числе:

- Остатки на расчетных счетах - 600 204 рублей
- Аккредитив - 39 674 054 рублей

**Уставный капитал** составляет 10 000 рублей и отражен в строке баланса 1310.

**Добавочный капитал** составляет 7 990 000 рублей и отражен в строке баланса 1350.

### **Займы и кредиты**

В отчетности ООО «Специализированный застройщик «Фирма «АПЭ» обязательства, включая кредиторскую задолженность и задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства будут представляться в отчетности как долгосрочные.

Долгосрочная задолженность по займам полученным на 31.12.2022 составляет 5 751 024 179 руб., в том числе:

- Займы МЭЗ ПАО - 49 000 000 руб.
- Займы ВЕСТА-СФ Люберцы - 42 739 375 руб.
- Займы ООО "ТУРРИС ИНВЕСТ" – 63 514 000 руб.
- Займы ОПТИМА ИНВЕСТ ООО - 69 774 525 руб.
- Займы ИСКОНА ООО - 3 000 000 руб.
- Кредитная линия ПАО СБЕРБАНК - 5 522 996 279 руб.

Задолженность по процентам полученных займов на 31.12.2022 составляет 216 347 172 руб., в том числе:

- ВЕСТА-СФ Люберцы - 14 019 024 руб.
- МЭЗ ПАО - 8 235 584 руб.
- ООО "ТУРРИС ИНВЕСТ" – 955 908 руб.
- ОПТИМА ИНВЕСТ ООО - 11 099 261 руб.
- ИСКОНА ООО - 169 783 руб.
- Сбербанк ПАО - 181 867 611 руб.

**Отложенные налоговые обязательства** отражены в строке баланса 1420 и составляют 23 370 882 руб. на 31.12.2022

### **Кредиторская задолженность**

Сумма краткосрочной кредиторской задолженности составляет на 31.12.2022 225 346 499 руб. в том числе:

- Расчеты с поставщиками и подрядчикам – 126 814 001 руб.
- Расчеты по налогам и сборам – 1 250 911 руб.
- Расчеты с персоналом по оплате труда – 144 514 руб.

Гарантийные удержания - 97 124 579 руб.

Прочие кредиторы - 12 493 руб.

Прибыль компании на 31.12.2022 составил 48 853 323 рублей

Выручка компании без НДС в 2022 году составила 50 138 рублей

Чистые активы компании на 31.12.2022 составляют 52 914 770 рублей

Сумма вознаграждений за 2022 год составила 4 610 820 руб., в том числе вознаграждение основному управленческому персоналу (генеральному директору) - 530 483 руб., страховые взносы за 2022 год составили 1 232 925 руб.

Связанными сторонами по отношению к Организации в 2022 году выступают следующие лица:

наименование контрагента	основание определения его как связанной стороны	дата операции	содержание операции	сумма операции	сальдо расчетов на отчетную дату
ООО «Турисс Инвест»	участник - юридическое лицо, (доля владения 50%)	2022	Получение займа	3 314 000 руб.	64 469 908 руб.
ООО «Оптима Инвест»	участник - юридическое лицо, (доля владения 50%)	2022	Получение займа	3 850 000 руб.	80 873 786 руб.
Черевик Максим Владимирович	Генеральный директор с 21.04.2022	2022	Начислена заработная плата	530 483	15 848 руб.

В соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности предполагается, что организация будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

Генеральный директор  
«14» февраля 2023 года



Черевик М.В.