

## Пояснительная записка

### к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МЕГАСТРОЙ» за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 год.

**Полное фирменное наименование юридического лица:**

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МЕГАСТРОЙ».

**Сокращенное фирменное наименование юридического лица:** ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МЕГАСТРОЙ».

**Адрес (место нахождения) юридического лица:** 400137, Волгоградская обл, Волгоград г, Им Покрышкина ул, дом 14, помещение 3.

**Телефон:** +7-927-252-6357

**Сведения об образовании юридического лица:**

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МЕГАСТРОЙ» зарегистрировано в качестве юридического лица 30 июля 2020 года в Инспекции Федеральной налоговой службы по Дзержинскому району г. Волгограда.

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МЕГАСТРОЙ» присвоен основной государственный регистрационный номер 1203400008129.

**Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):** 3443145402.

**Код причины постановки на учет (КПП):** 344301001.

**Основным видом деятельности организации** в соответствии с учредительными документами является: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Основным видом деятельности Общества за период с 01.01.2022 по 31.12.2022г. являлось оказание услуг заказчика-застройщика при строительстве жилых домов:

\* Многоэтажного жилого дома по ул. Репина, 72 в Краснооктябрьском р-не гор. Волгограда. (Вышеуказанная деятельность ведется на основании разрешения на строительство № 34-Ru34301000-2104-2021 от 27.01.2021 г. (Многоэтажный жилой дом по ул. Репина, 72 в Краснооктябрьском р-не гор. Волгограда).

Дом сдан 18.11.2022г. (Разрешение на ввод в эксплуатацию № 34-34-21-2022 от 18.11.2022)

\* Многоэтажного жилого дома по ул. Новоремесленная, 7 в Краснооктябрьском р-не гор. Волгограда. (Вышеуказанная деятельность ведется на основании разрешения на строительство № 34-Ru34301000-2104-2022 от 19.07.2022 г. (Многоэтажный жилой дом по ул. Новоремесленная, 7 в Краснооктябрьском р-не гор. Волгограда)

Планируемый срок окончания строительства - 19 июля 2024г

По состоянию на 31.12.2022 год все счета эскроу по объекту ул. Репина, 72 закрыты, по объекту ул. Новоремесленная, 7 – не заключены.

**Среднегодовая численность работников** за 2022 год составила 1 человек.

Общество применяет общий режим налогообложения.

**Бухгалтерская отчетность** ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МЕГАСТРОЙ» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Учетная политика по бухгалтерскому учету, утверждена приказом Общества № 4 от 20.12.2021г., разработана в соответствии с законодательством РФ о бухгалтерском учете.

**Уставный капитал** ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МЕГАСТРОЙ» (далее Общество) составляет 10 (Десять) тысяч рублей.

Участник Общества:

1. **Гербеков Солтан Назирович**, паспорт гражданина РФ 9108 526913, выдан ТП ОФМС по Карачаево-Черкесской республике в Прикубанском районе 01.10.2008 г., зарегистрирован по адресу: РОССИЯ, 369001, Карачаево-Черкесская респ, г Черкесск, ул Красногорская, д.

29, владеющий долей номинальной стоимостью 10000,00 (десять тысяч) рублей, что составляет 100 % (сто) процентов в уставном капитале Общества

Доля участника не обременена.

Согласно п.п.1 п. 1 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2008 N 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» Общество обязано проводить ежегодный аудит. Договор на аудит бухгалтерской отчетности за 2022 год заключен с аудиторской компанией ООО «ГАРБОР «Аудит Консалтинг».

**Сведения об аудиторе:**

Наименование аудиторской организации: ООО «ГАРБОР «Аудит Консалтинг».

Юридический адрес: 127549, г. Москва, Алтуфьевское ш., д.60 эт.1, помещ.1А, ком.25

Почтовый адрес: 400005, г. Волгоград, пр. Ленина, д.92, офис 308.

Телефон: 8 (8442) 24-03-53.

E-mail: garbor@internet.ru

ООО «ГАРБОР «Аудит Консалтинг» присвоен основной государственный регистрационный номер 1047796243252 от 12.04.2004.

ООО «ГАРБОР «Аудит Консалтинг» является членом саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество», основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 11206050186.

Генеральный директор ООО «ГАРБОР «Аудит Консалтинг» Васильева Марина Витальевна, основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 21206049862.

***Бухгалтерская отчетность ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МЕГАСТРОЙ»*** сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерская отчетность ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МЕГАСТРОЙ» составляется в порядке и в сроки, предусмотренные ФЗ от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и другими нормативными актами РФ, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности.

## **2. Содержание учетной политики:**

Учетная политика по бухгалтерскому учету утверждена приказом Общества № 4 от 20 декабря 2021 г., 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 «МЕГАСТРОЙ» (далее – Общество).

## **3. Информация об отдельных активах и обязательствах:**

### ***Активы и обязательства в иностранных валютах.***

В 2022 году Общество не осуществляло расчеты в иностранной валюте.

### ***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.

#### ***По основным средствам.***

К основным средствам относятся активы со сроком полезного использования более 12 месяцев и стоимостью более 100 000 (ста тысяч) рублей.

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости за вычетом износа.

Амортизация основных средств начисляется линейным методом, согласно Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы (утв. Постановлением Правительства РФ № 1 от 01.01.2002г). Амортизация начисляется с того месяца, который следует за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету в качестве основного средства.

Срок полезного использования утверждается руководителем организации.

Прибыль или убыток от реализации актива определяется как разница между выручкой от реализации и балансовой стоимостью актива.

Земельные участки (в т.ч. и земельные участки, предназначенные для осуществления на них строительства в рамках, заключенных ДДУ и инвестиционных договоров), приобретенные Обществом на праве собственности, принимаются к бухгалтерскому учету в составе основных средств (за исключением земельных участков, приобретаемых для дальнейшей перепродажи).

#### ***Вложения в оборотные активы.***

По состоянию на 31.12.2022 г. вложения в оборотные активы у Общества составляют 22 767 тыс. рублей. По строке 1260 Бухгалтерской отчетности отражаются накопленные расходы по строительству многоквартирного жилого дома по адресу ул. Новоремесленная, 7 до момента передачи участникам ДДУ в сумме 22 767 тыс.руб.

#### ***По запасам.***

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

В целях обеспечения сохранности этих объектов в производстве или при эксплуатации организован надлежащий контроль за их движением. В бухгалтерской отчетности такие активы отражаются на забалансовом счете.

Определение фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых в производство, осуществляется по средней себестоимости.

По состоянию на 31.12.2022 г. вложения в производственные запасы у Общества составили 132 776 тыс.руб.

#### ***Расходы будущих периодов.***

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым относятся.

#### ***По кредитам и займам.***

Займы, числящиеся на момент получения в составе долгосрочной задолженности, переводятся в состав краткосрочной задолженности, если до момента погашения займа остается 365 дней.

Заемные средства в отчетном периоде по состоянию на 31.12.2022г. у Общества составили:

Наименование заёмных средств	Стоимость заемных средств (тыс. руб.) по состоянию на		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Долгосрочный займ (Договор № 09/20-1 от 14.09.2021г) ООО "Айсберг"	0	44 853	13 375
Долгосрочный займ (Договор № 1 от 01.12.2020) Гербеков Солтан Назирович	0	3 333	3 333
Долгосрочный займ (Договор № 2 от 10.12.2020) Гербеков Солтан Назирович	0	5 890,1	3 451,1

Заемные денежные средства использованы на оплату поставщикам за выполненные работы (услуги), оплату труда, налогов, страховых взносов.

Расходы по займам в виде начисленных процентов, причитающихся к оплате заимодавцу, включаются в составе прочих расходов по мере их начисления в течение срока займа.

Общество отражает задолженность полученным от заимодавцев займам в сумме фактически поступивших денежных средств.

***По финансовым вложениям.***

В 2022 году Общество выдало займ ООО "СК ВОЛГА-ДОН-СТРОЙ" на срок до 28.02.2023г. в размере 7 000 000 рублей. Начислены проценты в размере 23 014 рублей

***Денежные средства и их эквиваленты***

К денежным средствам относятся денежные средства в кассе и на расчетном счете Общества.

***Краткосрочная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022 года составляет 58342 тыс. руб.***

Просроченной дебиторской задолженности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МЕГАСТРОЙ» в отчетном периоде не имеет, резервы по сомнительным долгам в отчетном периоде не формировало.

***Краткосрочная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022 года составляет 247 116 тыс. руб.***

Просроченной кредиторской задолженности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МЕГАСТРОЙ» в отчетном периоде не имеет.

Сумма вознаграждений, выплачиваемых организацией ее основному управленческому персоналу составляет 3450,0 тыс. руб..

За отчетный период доходы генерального директора составили 3450,0 тыс. руб.

НДФЛ по ставке 13% исчислен и уплачен в полном объеме в сумме 448,1 тыс. руб..

Страховые взносы 536,2 тыс руб

#### **4. Анализ и оценка структуры баланса и динамика прибыли:**

##### **4.1. Коэффициент рентабельности продаж Общества:**

Основным видом деятельности Общества за период с 01.01.2022 по 31.12.2022г. являлось оказание услуг заказчика-застройщика при строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями по адресу: г.Волгоград, ул.Репина, д.72.

Прибыль (выручка) от продажи жилых и нежилых помещений многоквартирного дома составила 449 964 тыс.руб.

Себестоимость продаж составила 407 847 тыс.руб.

Валовая прибыль составила 42 117 тыс.руб.

Коэффициент рентабельности составил 9,36%

##### **4.2. Коэффициент текущей ликвидности Общества составляет:**

ОА (стр.1200) /КО (стр1500), где

ОА – Оборотные активы; КО – краткосрочные обязательства

2022 год =269046 / 247492 = 1,1;

Коэффициент текущей ликвидности меньше 2.

#### 4.3. Величина чистых активов

Чистые активы ООО "Специализированный застройщик "МЕГАСТРОЙ" 21629 тыс. руб. .

#### 5. События после отчетной даты

События после отчетной даты, которые могут быть признаны фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности, за отчетный год не происходили.

#### 6. Информация о связанных сторонах

Организация ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МЕГАСТРОЙ» в 2022 году имела следующие сделки с взаимозависимыми лицами. По состоянию на 31.12.2022г. займы полностью погашены.

Взаимозависимые лица	Характер отношений	Договор	сумма
Гербеков Солтан Назирович	Физическое лицо контролирует 100% доли Общества	Договор займа учредителя № 1 от 01.12.2020	3 333
Гербеков Солтан Назирович	Физическое лицо контролирует 100% доли Общества	Договор займа учредителя № 2 от 10.12.2020	5 890

Информация о конечном бенефициаре:

Бенефициар - Гербеков Солтан Назирович, паспорт гражданина РФ серия 91 08 № 526913, выдан ТП ОФМС РОССИИ ПО КАРАЧАЕВО-ЧЕРКЕССКОЙ РЕСПУБЛИКЕ В ПРИКУБАНСКОМ РАЙОНЕ 01.10.2008г код подразделения 090-006, зарегистрирован по адресу РОССИЯ, 369001, Карачаево-Черкесская респ, г Черкесск, ул Красногорская, д. 29- владеет долей номинальной стоимостью 10000,00 (десять тысяч) рублей, что составляет 100 % (сто) процентов в уставном капитале Общества

#### 6. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете оценочные обязательства:

- по предстоящей оплате отпускных работникам Общества.

Сумма обязательств по оплате отпусков определяется ежемесячно исходя из произведения расходов на оплату труда и ежемесячного процента отчислений в резерв. Ежемесячный процент отчислений в резерв на отпуска рассчитывается Обществом вначале отчетного года исходя из предполагаемой годовой суммы расходов на оплату отпусков и предполагаемой годовой суммы расходов на оплату труда (с учетом страховых взносов). Оценочные обязательства отражаются по статье 1540 "Оценочные обязательства" Бухгалтерского баланса и по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 376 тыс. руб..

#### 7. Информация по затратам на энергетические ресурсы

Наименование показателя	Ед. изм.	За 2022 г.	За 2021г.
Получено эл.энергии со сторонны на хозяйственные нужды	Тыс. кВт.ч	147,9	52,7

## 8. Непрерывность деятельности

Основным принципом подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МЕГАСТРОЙ» является принцип непрерывности деятельности. ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МЕГАСТРОЙ» 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. Активы и обязательства учитываются на том основании, что ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МЕГАСТРОЙ» сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

## 9. Информация о полученных субсидиях из бюджета

Субсидии из бюджета Общество не получало.

## 10. Информация по сегментам

Операционные и географические сегменты отсутствуют.

## 11. Прочая информация

Информация о заключенных договорах участия в долевом строительстве с применением счетов эскроу в учете на дату регистрации договора на полную сумму отражаются на счете. 008.02.3 «Заключенный договор ДДУ».

Генеральный директор:

15 марта 2023г.



Гербеков Солтан Назирович