

ООО Специализированный Застройщик «Фирма «АПЭ»

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

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за январь – декабрь 2024 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 и Уставом Общества.

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 тысяч (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 тысяч (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,.

Поляков Иван Иванович избран Генеральным директором Общества решением участников Общества от 31.10.2024 протокол № 6-24.

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.

3. Статьи баланса

3.1 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.

3.2 Основные средства

В составе основных средств отражены здания, сооружения, оборудование, и другие объекты со сроком службы более 12 месяцев, используемые в деятельности Общества, 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 31.12.2024 на балансе Общества числятся следующие основные средства:

Наименование	Стоимость на 31.12.2023	Амортизация на 31.12.2023	Стоимость на 31.12.2024	Амортизация на 31.12.2024
Земельный участок 1019 кв.м. кад.№ 50:22:0000000:115365 (улично-дорожная)	617,536	0	0	0

сеть)				
Земельный участок 103 кв.м. кад. № 50:22:0010110:1673 (Предоставление коммунальных услуг)	62, 420	0	0	0
Земельный участок 11152 кв.м. кад.№ 50:22:0010110:1669 (Многоэтажная жилая застройка)	6 758, 355	0	0	0
Земельный участок 125 кв.м. кад.№ 50:22:0010110:1668 (Предоставление коммунальных услуг)	75, 752	0	0	0
Земельный участок 152 кв.м. кад.№ 50:22:0000000:115367 (Улично-дорожная сеть)	92, 115	0	0	0
Земельный участок 19 кв.м. кад.№ 50:22:0000000:115368 (Улично-дорожная сеть)	11, 514	0	0	0
Земельный участок 20574 кв.м. кад.№ 50:22:0000000:115366 (Многоэтажная жилая застройка)	12 468, 293	0	0	0
Земельный участок 215 кв.м. кад.№ 50:22:0010110:1667 (Улично-дорожная сеть)	130, 294	0	130, 294	0
Земельный участок 3928 кв.м. кад.№ 50:22:0010110:1672 (Хранение автотранспорт / объекты торговли)	2 380, 453	0	2 380, 453	0
Земельный участок 480 кв.м. кад.№ 50:22:0010110:1671 (Улично-дорожная сеть)	290, 890	0	0	0
Земельный участок 5380 кв.м. кад.№ 50:22:0010110:1666 (Улично-дорожная сеть)	3 260, 397	0	3 260, 397	0
Земельный участок 6463 кв.м. кад.№ 50:22:0010110:1670 (ДОУ и средняя школа)	3 916, 719	0	0	0
МФУ Куосера TASKaifa 3253ci	103, 000	56,650	103, 000	77, 250
ИТОГО:	30 167,744	56,650	5 874, 146	77, 250

3.3 Отложенные налоговые активы учитываются на счете 09 «Отложенные налоговые активы», в бухгалтерском балансе отражаются в строке 1180:

- по состоянию на 31.12.2023 отсутствуют
- по состоянию на 31.12.2024 отсутствуют

3.4 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 31.12.2023 запасы составляют 3 602 321 тыс. руб., в том числе:

Запасы являются затратами по незавершенному строительству
На 31.12.2024 запасы составляют 780 670 тыс. руб., в том числе:

Запасы являются остатками готовой продукции в виде не реализованных объектов недвижимости в жилых домах № 2 и № 6 по адресу МО, г. Люберцы, ул. Солнечная

3.5 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 31.12.2023 финансовые вложения составляют 1 172 550 тыс. руб., в том числе:

- 1- предоставленный займ ООО «Специализированный застройщик «Десна» в составе финансовых вложений организации составляет 635 000 тыс. руб.
- 2- размещение средств на депозит составляет 537 550 тыс. руб.

На 31.12.2024 финансовые вложения отсутствуют

3.6 Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям отражен в строке баланса 1220

на 31.12.2023 составляет 528 311 тыс. руб.

на 31.12.2024 составляет 29 607 тыс. руб.

3.7 Краткосрочная дебиторская задолженность отражена в строке баланса 1230

на 31.12.2023 составляет 432 635 тыс. руб., в том числе:

- авансы поставщикам в сумме 175 603 тыс. руб.
- задолженность покупателей в сумме 11 934 тыс. руб.
- авансовые платежи по расчету с бюджетом в сумме 32 842 тыс. руб.
- проценты к получению в сумме 211 029 тыс. руб.
- расчеты с прочими дебиторами в сумме 1 097 тыс. руб.

на 31.12.2024 составляет 646 990 тыс. руб., в том числе:

- авансы поставщикам в сумме 48 743 тыс. руб.
- задолженность покупателей в сумме 222 073 тыс. руб.
- авансовые платежи по расчету с бюджетом в сумме 74 256 тыс. руб.
- проценты к получению в сумме 278 497 тыс. руб.
- расчеты с прочими дебиторами в сумме 886 тыс. руб.

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

- предоставленный займ ООО «Специализированный застройщик «Реалинвест» в составе финансовых вложений организации составляет 300 000 тыс. руб.

- резерв под обесценение финансовых вложений в сумме (-912 465) тыс. руб. начислен по предоставленному займу ООО «Специализированный застройщик «Десна» с учетом начисленных процентов.

3.8 Денежные средства и денежные эквиваленты отражены в строке баланса 1250

На 31.12.2023 составляют 56 023 тыс. руб., в том числе:

- Остатки на расчетных счетах - 13 913 тыс. руб.

- Аккредитив - 42 110 тыс. руб.

На 31.12.2024 составляют 270 179, 727 тыс. руб., в том числе:

- 3 880 тыс. руб. остаток на расчетном счете

- 266 300 тыс. руб. размещение на краткосрочный депозит

3.9 Уставный капитал отражен в строке баланса 1310.

31.12.2023 – 10 тыс. руб.

31.12.2024 – 10 тыс. руб.

3.10 Добавочный капитал отражен в строке баланса 1350

31.12.2023 – 7 990 тыс. руб.

31.12.2024 – 7 990 тыс. руб.

3.11 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 кредитам и займам полученным на 31.12.2023 составляет 4 210 433 тыс. руб., в том числе:

Займы ОПТИМА ИНВЕСТ ООО - 16 267 тыс. руб.

Кредитная линия ПАО СБЕРБАНК - 4 194 167 тыс. руб.

Задолженность по процентам полученных кредитов и займов на 31.12.2023 составляет 203 987 тыс. руб., в том числе:

ОПТИМА ИНВЕСТ ООО - 2 505 тыс. руб.

Сбербанк ПАО - 201 482 тыс. руб.

Долгосрочная задолженность по кредитам и займам полученным, в том числе по процентам, на 31.12.2024 отсутствует

3.12 Отложенные налоговые обязательства отражаются в строке баланса 1420

31.12.2023 – 0 тыс. руб.

31.12.2024 – 0 тыс. руб.

3.13 Кредиторская задолженность отражается в строке баланса 1520

Сумма краткосрочной кредиторской задолженности составляет на 31.12.2023

280 337 тыс. руб. в том числе:

Расчеты с поставщиками и подрядчикам – 47 358 тыс. руб.

Расчеты с покупателями и заказчиками – 77 337 тыс. руб.

Расчеты по налогам и сборам – 20 041 тыс. руб.

Расчеты с персоналом по оплате труда – 142 тыс. руб.

Гарантийные удержания - 135 064 тыс. руб.

Прочие кредиторы – 555 тыс. руб.

Сумма краткосрочной кредиторской задолженности составляет на 31.12.2024

191 025 тыс. руб. в том числе:

Расчеты с поставщиками и подрядчикам – 8 838 тыс. руб.

Расчеты с покупателями и заказчиками – 53 390 тыс. руб.

Расчеты по налогам и сборам – 6 698 тыс. руб.

Расчеты с персоналом по оплате труда – 316 тыс. руб.

Гарантийные удержания - 78 232 тыс. руб.

Расчеты по начисленным дивидендам – 43 500 тыс. руб.

Прочие кредиторы – 51 тыс. руб.

3.14 Оценочные обязательства отражены в строке баланса 1540

- на 31.12.2023 отсутствуют

- на 31.12.2024 отсутствуют

4. Прочие сведения

4.1 Сведения о финансовом состоянии общества

Прибыль 31.12.2023	Выручка 31.12.2023	Чистые активы 31.12.2023	Прибыль 31.12.2024	Выручка 31.12.2024	Чистые активы 31.12.2024
1 254 286 тыс. руб.	5 892 039 тыс. руб.	1 127 194 тыс. руб.	1 630 025 тыс. руб.	7 368 829 тыс. руб.	1 542 219 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 в бухгалтерской отчетности за 2024 год чистая прибыль составила 1 254 286 тыс. руб., в бухгалтерской отчетности за 2023 год на 31.12.2023 отражена сумма 1 254 806 тыс. руб. разница образовалась из-за технического сбоя программы после обновления при отражении строк 2411, 2412, 2460. Соответствующие корректировки отражены в таблице 2 Отчета об изменении капитала. Так же на 31.12.2023 произведены корректировки следующих строк бухгалтерского баланса:

Код строки баланса	Ед. измерения	Данные отчетности за 2023 год на 31.12.2023	Данные отчетности за 2024 год на 31.12.2023
1210	тыс. руб.	3 637 398	3 602 321
1230	тыс. руб.	402 136	432 635
1200	тыс. руб.	5 796 418	5 791 840
1600	тыс. руб.	5 826 529	5 821 951
1370	тыс. руб.	1 119 715	1 119 194
1300	тыс. руб.	1 127 715	1 127 194
1520	тыс. руб.	284 394	280 337
1500	тыс. руб.	488 381	484 323
1700	тыс. руб.	5 826 529	5 821 951

4.2 Сумма вознаграждений основному управленческому персоналу.

Сумма вознаграждений за 2023 год составила 6 297 тыс. руб., в том числе краткосрочное вознаграждение основному управленческому персоналу (генеральному директору) - 1 102 тыс. руб., долгосрочные выплаты отсутствуют, страховые взносы за 2023 год составили 1 872 тыс. руб., в том числе основному управленческому персоналу (генеральному директору) 331 тыс. руб., среднесписочная численность сотрудников за 2023 год составила 2 чел (главный бухгалтер общества, заместитель главного бухгалтера общества).

Сумма вознаграждений за 2024 год составила 6 157 тыс. руб., в том числе краткосрочное вознаграждение основному управленческому персоналу (генеральному директору) - 1 047 тыс. руб., долгосрочные выплаты отсутствуют, страховые взносы за 2024 год составили 1 872 тыс. руб., в том числе основному управленческому персоналу (генеральному директору) 314 тыс. руб., среднесписочная численность сотрудников за 2024 год составила 2 чел (главный бухгалтер общества, заместитель главного бухгалтера общества).

4.3 Связанные стороны.

Связанными сторонами по отношению к Обществу в 2024 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	- 2024	дивиденды	607 500 тыс. руб.	21 750 тыс. руб.

наименование контрагента	основание определения его как связанной стороны	дата операции	содержание операции	сумма операции	сальдо расчетов на отчетную дату
	лицо, (доля владения 50%)				
ООО «Оптима Инвест»	участник юридическое лицо, (доля владения 50%)	2024	дивиденды	607 500 тыс. руб.	21 750 тыс. руб.
ООО «Специализированный застройщик «Десна»	Учредитель ООО «Турисс Инвест», ООО «Оптима Инвест»	2024	Займ выданный	635 000 тыс. руб.	635 000 тыс. руб.
ООО «Специализированный застройщик «Десна»	Учредитель ООО «Турисс Инвест», ООО «Оптима Инвест»	2024	Проценты к получению	277 465 тыс. руб.	277 465 тыс. руб.
ООО «Специализированный застройщик «Реалинвест»	Учредитель ООО «Турисс Инвест», ООО «Оптима Инвест»	2024	Займ выданный	300 000 тыс. руб.	300 000 тыс. руб.
Черевик Максим Владимирович	Генеральный директор с 21.04.2022 по 31.10.2024	2024	Начислена заработная плата	995 тыс. руб.	0 тыс. руб.
Поляков Иван Иванович	Генеральный директор с 01.11.2024	2024	Начислена заработная плата	92 тыс. руб.	21 тыс. руб.
ООО «СЗ Котар»	Учредитель ООО «Оптима Инвест»			0	0
ООО «СОЛАРД»	Учредитель ООО «Оптима Инвест»			0	0
ООО «ЖСИ Проект»	Учредитель ООО «Оптима Инвест»			0	0
ООО «СЗ МАЙ»	Учредитель ООО «Оптима Инвест»			0	0
ООО «Лещ Констракшн»	Учредитель ООО «Оптима Инвест»			0	0
ООО «СЗ Марьинские Холмы»	Учредитель ООО «Оптима Инвест»			0	0

4.4 События после отчетной даты.

К событиям после отчетной даты Общество относит обострение внешнеполитической ситуации. Наблюдается повышенная волатильность на финансовых и товарных рынках.

Невозможно определить, как долго сохранится повышенная волатильность или на каком уровне в конечном итоге стабилизируются ключевая ставка и курсы валют. Ряд стран ввёл пакет санкций, которые могут оказать негативное влияние на экономику страны в целом. Руководство не может с какой-либо степенью уверенности предсказать влияние всей этой неопределенности на будущую деятельность Общества.

В соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности предполагается, что Общество 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
«12» февраля 2025 года



Поляков И.И.