

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МЕГА
СИТИ» за 2025год.

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МЕГА СИТИ» (далее также «Общество») за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тыс. рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Полное официальное наименование на русском языке	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МЕГА СИТИ»
Сокращенное официальное наименование на русском языке	ООО «СЗ «МЕГА СИТИ»
Полное официальное наименование на английском языке	
Сокращенное официальное наименование на английском языке	
Способ образования организации	создание
ОГРН	1182536012427
Руководитель (наименование), Ф.И.О.	Горовой Вячеслав Анатольевич
Главный бухгалтер, Ф.И.О.	Савельева Юлия Валентиновна
Юридический адрес предприятия	690090, Приморский край, г Владивосток, ул. Адмирала Фокина, д. 20, кабинет 2
Фактический адрес предприятия	690090, Приморский край, г Владивосток, ул. Адмирала Фокина, д. 20, кабинет 2
Наименование налогового органа	Межрайонная инспекция федеральной налоговой службы № 14
ИНН/КПП	2543124517/254001001
Дата регистрации	19.04.2018
Размер уставного капитала	10 000 Десять тысяч рублей
Сведения об учредителях	ДОМАНЮК ЮРИЙ ЛЕОНИДОВИЧ, ИНН 253806885834, 4 750 руб. 19.04.2018г
	ПУЗЫНКИНА ЕЛЕНА ПАВЛОВНА, ИНН 250610188008, 40,37%0, 4 037руб 6., 26.05.2021г
	ГОРОВОЙ ВЯЧЕСЛАВ АНАТОЛЬЕВИЧ, ИНН 272406264216, 5 %0, 500 руб., 26.05.2021г
	КОНДРАТЮК ДЕНИС ОЛЕГОВИЧ, ИНН 253905043300, 4,04 %0,6, 404 6. 26.05.2021г
	ФЕДЬКО АЛЕКСАНДР АЛЕКСЕЕВИЧ, ИНН 250601069808, 3,09 %0, 309 руб. 26.05.2021г

Основные виды деятельности, оквэд	41.20 (Строительство жилых нежилых зданий)
Обособленные подразделения, или представительства	Отсутствуют
Лицензии	
Основной расчетный счет	40702810011021004041 (ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО))

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом №402-ФЗ от 06.12.2011. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г., а также действующими Положениями (Федеральными стандартами) по бухгалтерскому учету.

Для ведения бухгалтерского учета Общество принимает автоматизированную форму учета с использованием бухгалтерской программы «1С» Бухгалтерия версия 8.3. Принятая система бухгалтерского учета основывается на едином, взаимосвязанном технологическом процессе обработки документации по всем разделам учета. Основанием для записей в регистрах бухгалтерского учета являются первичные документы, а также расчеты, справки, служебные записки бухгалтерии.

Бухгалтерский учет осуществляет финансовое подразделение.

Внутренний контроль совершаемых в организации фактов хозяйственной деятельности регламентируется Положением о внутреннем контроле, утвержденном руководителем ООО «СЗ «Мега Сити».

Инвентаризация имущества и обязательств проводится в сроки, определенные генеральным директором, не реже одного раза в год. Показатели активов и обязательств в отчетности за 2022 год подтверждены результатами инвентаризаций.

Определение уровня существенности

Уровень существенности ошибки определяется исходя из процентного соотношения суммы искажения показателя бухгалтерской отчетности к валюте баланса за соответствующий отчетный период. Если процентное соотношение составляет более 10% процентов, то ошибка признается существенной.

Раскрытие информации в бухгалтерской отчетности

В бухгалтерской отчетности отражаются отдельными строками только существенные показатели. Показатель считается существенным, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. Существенность показателя определяется как 10% от статьи отчетности, при этом статья отчетности в итоге бухгалтерского баланса должна превышать 10%.

Способы оценки имущества

В соответствии со ст. 12 Федерального закона № 402-ФЗ оценка имущества и обязательств производится для их отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в денежном выражении.

Оценка имущества, приобретенного за плату, осуществляется путем суммирования фактически произведенных расходов на его покупку; имущества, полученного безвозмездно, по рыночной стоимости на дату оприходования; имущества, произведенного в самой организации, по стоимости его изготовления.

Основные средства

Учет основных средств в Обществе в 2023 году осуществляется в соответствии с ФСБУ 6/2020.

Активы принимаются организацией к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются условия, установленные 4-5 ФСБУ 6/2020.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные в пункте 4-5 настоящего Положения, и стоимостью в пределах лимита, установленного в учетной политике организации, но не более 100 000 рублей за единицу, могут отражаться в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе запасов.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Стоимость основных средств погашается путем начисления амортизации линейным способом как в бухгалтерском, так и в налоговом учете. Общество распределяет объекты амортизируемого имущества по амортизационным группам, исходя из срока полезного использования, определенного в соответствии с техническими условиями и рекомендациями организаций-изготовителей.

Резерв на ремонт основных средств в Обществе не создается.

Переоценка основных средств не осуществляется.

Амортизационная премия в целях налогообложения прибыли не применяется.

Запасы

При учете запасов Общество применяет стандарт ФСБУ 5/2019, утвержденный приказом Министерства финансов Российской Федерации от 15.11.2019 180н.

Настоящий стандарт не применяется в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. При этом затраты, которые в соответствии с настоящим Стандартом должны были бы включаться в стоимость запасов, признаются расходами периода, в котором были понесены (п.2 ФСБУ 5/2019).

Запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев. К запасам относятся активы, перечисленные в п.3 ФСБУ 5/2019.

Запасы признаются в бухгалтерском учете в соответствии с п.5 ФСБУ 5/2019 при одновременном соблюдении следующих условий:

- а) затраты, понесенные в связи с приобретением или созданием запасов, обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией;
- б) определена сумма затрат, понесенных в связи с приобретением или созданием запасов, или приравненная к ней величина.

Единицей учета запасов устанавливается номенклатурный номер. После признания запасов в бухгалтерском учете допускаются последующие изменения единиц их учета (п.6 ФСБУ 5/2019). Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления или использования.

При отпуске запасов в производство, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

По результатам анализа данных по остаткам материалов по состоянию на 31.12.2022г. нет материалов, соответствующих критериям для создания резерва под снижение стоимости материалов. Данное утверждение подтверждают регистры бухгалтерского учета и результаты проведенных инвентаризаций.

Налог на добавленную стоимость

В бухгалтерском учете учитывается НДС по строительно-монтажным работам и прочим работам, услугам, материалам, которые используются при строительстве многоквартирного дома (далее, МКД).

Организация ведет отдельный учет операций, освобождаемых от налогообложения НДС по ст. 149 НК РФ и операций, облагаемых НДС.

Суммы налога, предъявленные продавцами товаров (работ, услуг), имущественных прав, использованных организацией, как для облагаемых налогом, так и освобождаемых от налогообложения операций, подлежат вычету в определенной пропорции. Указанная пропорция определяется согласно положениям п. 4 ст. 170 НК РФ.

При осуществлении одновременно операций, подлежащих налогообложению, и операций, не подлежащих налогообложению (освобождаемых от налогообложения), организация в соответствии с п. 4 ст. 149 Налогового кодекса РФ осуществляет отдельный учет НДС по всем операциям. Суммы НДС по приобретённым товарам (работам, услугам), имущественным правам учитываются отдельно на счете 19 «Налог на добавленную стоимость».

Дебиторская задолженность

В бухгалтерском учете Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации. Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в

сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями (п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. N 34н).

Учет расходов по займам и кредитам

Учет расходов по займам и кредитам осуществляется в соответствии с положениями ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре. Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) (п.2-4 ПБУ 15/2008).

Проценты за пользование заемными средствами включаются в состав расходов на строительство МКД.

В бухгалтерской отчетности задолженность по полученным займам и кредитам отражается с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов и с учетом срока погашения займа и кредита.

Оценочные обязательства

Общество создает резерв на оплату предстоящих отпусков в соответствие с требованиями ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы".

ДОХОДЫ ОРГАНИЗАЦИИ

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг в соответствие с ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в соответствие с ПБУ 9/99 в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

а) организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;

б) сумма выручки может быть определена;

в) имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив, либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;

г) право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

д) расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Доходы организации в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности организации подразделяются на: ● доходы от обычных видов деятельности; ● прочие доходы.

Организация ведет отдельный учет доходов и расходов по деятельности, осуществляемой в рамках инвестиционного проекта резидента Свободного Порта Владивосток (СПВ) и прочей деятельности.

В составе доходов признаются:

Доходы от реализации готовых квартир по договорам купли-продажи,

Доходы от передачи квартир по договорам ДДУ,

Прочие доходы.

РАСХОДЫ ОРГАНИЗАЦИИ

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с изготовлением продукции и продажей продукции, приобретением и продажей товаров. Такими расходами также считаются расходы, осуществление которых связано с выполнением работ, оказанием услуг (п.5 ПБУ 10/99 «Расходы организации»)

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с п.6 ПБУ 10/99 в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности (с учетом положений пункта 3 настоящего Положения).

Расходы признаются в бухгалтерском учете в соответствии с п. 16, 17 ПБУ 10/99 при наличии следующих условий:

- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота; - сумма расхода может быть определена;

- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация передала актив, либо отсутствует неопределенность в отношении передачи актива. Расходы подлежат признанию в бухгалтерском учете независимо от намерения получить выручку, прочие или иные доходы и от формы осуществления расхода (денежной, натуральной и иной).

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на: • расходы по обычным видам деятельности; • прочие расходы.

Организация ведет отдельный учет доходов и расходов по деятельности, осуществляемой в рамках инвестиционного проекта резидента Свободного Порта Владивосток (СПВ) и прочей деятельности.

Учет затрат по строительству МКД дома ведется на счете 20 «Основное производство» в разрезе строительной деятельности, осуществляемой подрядным способом, и деятельности Застройщика по статьям затрат.

Себестоимость жилых и нежилых помещений определяется после сдачи дома в эксплуатацию.

Затраты, произведенные после сдачи дома в эксплуатацию, распределяются пропорционально выручке от реализации по видам деятельности.

Применение ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль»

При расчете налога на прибыль Общество применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль».

3. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Нематериальные активы у организации отсутствуют.

4. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА, ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ И ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Движение и наличие основных средств и соответствующего накопленного износа (амортизации) представлено в Таблице 2.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Движение и наличие незавершенных капитальных вложений, отраженные по строкам 1150, 1190 Бухгалтерского баланса, представлено в Таблице 2.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

5. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Финансовые вложения у организации не числятся.

6. ЗАПАСЫ

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 4.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В составе запасов затраты на строительство ЕЖД составили на 31.12.2022г. 795 441 тыс. руб.

Резерв под обесценение запасов не формировался в связи с отсутствием такой категории запасов.

7. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Списание дебиторской задолженности в состав прочих расходов в отчетном периоде не производилось. Резерв по сомнительным долгам не формировался в связи с отсутствием сомнительной дебиторской задолженности.

8. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие оборотные активы к Общества отсутствуют.

9. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. руб. и в отчетном периоде не изменялся.

10. НЕРАСПРЕДЕЛЕННАЯ ПРИБЫЛЬ (НЕПОКРЫТЫЙ УБЫТОК)

Информация об изменении нераспределенной прибыли (непокрытом убытке) в отчетном периоде представлена в Отчете об изменениях капитала.

11. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Заемные средства у Общества отсутствуют.

12. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Списание кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности не производилось.

13. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Информация об оценочных обязательствах в отчетном периоде раскрывается в Таблице 7 «Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах».

Изменение оценочных обязательств в отчетном периоде:

Наименование оценочного обязательства	На начало периода	Начислен резерв	Использован резерв	Восстановлен резерв	Тыс. руб.
					На конец периода
Резерв на оплату предстоящих отп сков	4 669,9		4 669,9		0

14. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОХОДАМ И РАСХОДАМ ОБЩЕСТВА

Доходы общества (в тыс.руб) по номенклатурным группам представлены в таблице ниже:

1. Жилые квартиры МКД Жигура 8	458 479,9
2. Машино-места МКД Жигура 8	33 944, 9
3. Номенклатурные группы, не приведенные выше	12 010, 7

15. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

Организация применяет льготу по налогу на прибыль как участник СПВ. Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства не формировались, в связи с тем, что временные разницы между бухгалтерским и налоговым учетом не возникали.

17. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности в 2025г. Общество не производило операции со связанными сторонами.

У Общества отсутствуют бенефициарные собственники - физические лица, информация о которых должна быть раскрыта в соответствии с положениями статьи 6.1 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»).

Вознаграждение основному управленческому персоналу (генеральному директору и др.) в отчетном периоде составило:

9 519,8 тыс. руб.

18. Допущение о непрерывности деятельности

11

Учетная политика Общества на 2023 год сформированы на основе основополагающих допущений бухгалтерского учета, в том числе допущения непрерывности деятельности.

Данное допущение предполагает, что компания, составляющая финансовую отчетность, рассматривается в качестве непрерывно функционирующей в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации, существенного сокращения деятельности или осуществления операций на невыгодных условиях.

В соответствии с допущением непрерывности осуществления деятельности активы и обязательства отражаются в финансовой отчетности исходя из предположения, что у компании будет возможность реализовать активы и выполнить обязательства в рамках осуществления обычной хозяйственной деятельности.

В сложившихся условиях руководство считает, что вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество. Однако, руководство оценивает, что обстоятельства, описанные в разделе «События после отчетной даты», не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно в период, составляющий, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты.

17. ИЗМЕНЕНИЕ ВСТУПИТЕЛЬНЫХ ОСТАТКОВ

За период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025г., изменения вступительных остатков не было.

18. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Условные обязательства и условные активы отсутствуют.

21. СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА

У Общества отсутствуют иные события после отчетной даты, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Генеральный директор ООО «СЗ «Мега Сити»

Горовой В.А.
20.03.2025г.

