

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за период с 01.01.2025г. по 31.12.2025г.

1. Сведения об организации.

Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Мега»

Сокращенное наименование организации: ООО «Специализированный застройщик Мега».

Генеральный директор: Артюшин Алексей Борисович

Главный бухгалтер-Протасова Ольга Николаевна

Юридический адрес: 390000, г. Рязань ,ул. Подгорная дом №5 Н1оф2

ОГРН 1196234013073, выдано 01 октября 2019 года.

ИНН 6234186337

КПП 623401001

ОКВЭД 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Основные показатели деятельности ООО «Специализированный застройщик Мега» (далее – Общество).

Среднесписочная численность работников- 8 человек. На 31.12.2025года численность сотрудников 16 человек.

Подлежит обязательному аудиту в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ "Об аудиторской деятельности" и Постановлением Правительства РФ от 01.07.2020 № 976 "Об утверждении перечня случаев, когда организация считается подлежащей обязательному аудиту".

Аудит проводит ООО «Новация- Аудит» ОГРН 1026200951677 ОРНЗ 10206018088.

Информация о банковских счетах.

| № счета | Наименование банка | Дата открытия |
|--|------------------------|---------------|
| Расчетный 40702810400000009046 | Прио-Внешторгбанк(ПАО) | 14.10.2019 |
| Расчетный 40702810453000005464 | ПАО «Сбербанк России» | 20.05.2020 |
| Расчетный 40702810802530003592 | АО «Альфа-Банк» | 09.12.2021 |
| Счет по депозиту 42102810800000233858 | АО «Альфа-Банк» | 24.03.2025 |

Система налогообложения - Упрощенная система налогообложения (доходы).

С 2025 года - налог на добавленную стоимость (НДС) по ставке 5% в соответствии с изменениями в налоговом законодательстве. При реализации жилых помещений согласно подпункту 22 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ общество пользуется освобождением от НДС. Услуги застройщика не подлежат налогообложению НДС (подпункт. 23.1 пункт. 3 статья. 149 Налогового кодекса РФ.

2. Деловая репутация

Общество осуществляет основную деятельность в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Общество использует эскроу-счета в ПАО Сбербанк, что обеспечивает безопасность средств дольщиков и соответствие Гражданскому Кодексу РФ (статьи 860.7, 860.8, 860.9 и 860.10).

Общество выполняет функции по организации строительства и заключает договоры подряда с Генподрядчиком и Тех заказчиком, являющимся членом Саморегулирующей организации (СРО).

Общество имеет положительную деловую репутацию как застройщик, что подтверждается опытом успешного жилищного строительства, соблюдением законодательства, профессионализмом и компетентностью. Успешная реализация проекта "Мега5" г. Рыбное Рязанской области в 2024 году с привлечением 568 127 тыс. руб. и количеством дольщиков- 140 договоров долевого участия, а также соответствие объекта всем требованиям и нормам градостроительного кодекса, свидетельствуют о высоком качестве работ. Объект застройщика признан Единым ресурсом застройщиков в региональном рейтинге № 1, что подтверждает высокий уровень потребительских качеств построенного объекта.

В 2025 году застройщик ООО «СЗ Мега» получил разрешение №62-13-03-2025 от 04.03.2025 на строительство объекта «10-ти этажного жилого дома «Мега 6» расположенного по адресу Рязанская область г. Рыбное ул. Макаренко». В течении 2025 года застройщик осуществлял организацию строительства объекта: велись подготовительные работы на земельном участке под строительство объекта, привлекались подрядчики, оформлялось кредитное финансирование объекта в ПАО Сбербанке, открывались эскроу-счета. Срок действия разрешения на строительство объекта до 04.03.2029 года. Застройщик в 2026 году продолжит организацию строительства. Помимо основной деятельности в 2025 году общество реализовывало жилые помещения- квартиры по договорам купли продажи и прочим договорам. По итогу отчетного периода 2025 года общество получило прибыль в размере 116757 тыс.руб. Коэффициент финансовой устойчивости (КФУ) = 0,94 (расчет по формуле строки бухгалтерского баланса на 31.12.2025 год стр. 1300+ стр.1530+стр.1400/ стр.1600) (376258+1000)/397774). Показатель КФУ-0,94 выше нормы. Таким образом по состоянию на 31.12.2025 год общество показывает финансовую устойчивость и высокую рентабельность. Просроченная задолженность по налоговым и кредитным платежам отсутствует.

3. Стандарты бухгалтерского учета общества.

Бухгалтерский учет ведется с использованием специализированной бухгалтерской компьютерной программы "1С :Бухгалтерия 8", редакция 3.0. Бухгалтерская отчетность за 2025 год сформирована в соответствии с РСБУ-Российскими стандартами бухгалтерского учета:

1. Федеральный закон "О бухгалтерском учете" от 06.12.2011 № 402-ФЗ (ред. от 26.07.2023)

2. Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н (ред. от 11.04.2018)

3. Положения по бухгалтерскому учету (ПБУ):

ПБУ 1/2008 "Учетная политика организации", утвержденное Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н (ред. от 28.04.2017)

ПБУ 2/2008 "Учет договоров строительного подряда", утвержденное Приказом Минфина России от 24.10.2008 № 116н (ред. от 06.04.2015)

ПБУ 4/99 "Бухгалтерская отчетность организации", утвержденное Приказом Минфина России от 06.07.1999 № 43н (ред. от 29.01.2018)

ПБУ 5/01 "Учет материально-производственных запасов", утвержденное Приказом Минфина России от 09.06.2001 № 44н (ред. от 16.05.2016)

ПБУ 6/01 "Учет основных средств", утвержденное Приказом Минфина России от 30.03.2001 № 26н (ред. от 16.05.2016)

ПБУ 7/98 "События после отчетной даты", утвержденное Приказом Минфина России от 25.11.1998 № 56н (ред. от 06.04.2015)
ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы", утвержденное Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н (ред. от 14.09.2018)
ПБУ 9/99 "Доходы организации", утвержденное Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н (ред. от 06.04.2015)
ПБУ 10/99 "Расходы организации", утвержденное Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н (ред. от 06.04.2015)
ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам", утвержденное Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н (ред. от 06.04.2015)
ПБУ 19/02 "Учет финансовых вложений", утвержденное Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н (ред. от 06.04.2015)
ПБУ 21/2008 "Изменения оценочных значений", утвержденное Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н (ред. от 28.04.2017)
ПБУ 23/2011 "Отчет о движении денежных средств", утвержденное Приказом Минфина России от 02.02.2011 № 11н

Бухгалтерская отчетность подготовлена на основе первоначальной стоимости и чистой стоимости продажи в силу норм стандартов бухучета и отчетности.

4. Информация об учетной политике.

Положение об учетной политике Общества утверждено приказом генерального директора Артюшина Алексея Борисовича. Изменений и дополнений в отчетном году не происходило. Основные положения учетной политики:

5.1. Организация бухгалтерского учета.

Организация- Застройщик, осуществляет деятельность по Федеральному закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

5.2. Порядок признания выручки застройщика по основному виду деятельности.

5.2.1. Порядок признания и достоверной оценки вознаграждения заказчику-застройщику по ДДУ.

Вознаграждением застройщика по ДДУ является экономия т.е. разница между доходом- ценой объекта, которая указывается в Договоре долевого участия, и расходами на строительство объекта. В бухгалтерском учете одновременно признаются доход и расход от сдачи объекта долевого строительства. Момент признания дохода и расхода наступает после выполнения условий по сдаче объекта:

- 1. Наличие подписанных документов о передаче (акт приема-передачи помещения) последнего помещения.**
- 2. Завершение расходования денежных средств на объект строительства.**
- 3. Выполнение всех строительно-монтажных работ и работ по благоустройству территории объекта строительства.**

Дата признания дохода и расхода в бухгалтерском учете является последний день квартала, в котором выполнены все условия по сдаче объекта, согласно настоящему пункту учетной политики.

5.2.2. Порядок формирования финансового результата.

При признании в бухгалтерском учете расхода, определяется себестоимость объекта долевого строительства. При признании в бухгалтерском учете дохода, определяется выручка по основному виду деятельности. Финансовый результат от деятельности застройщика определяется на конец отчетного периода. Экономия от сдачи объекта остаётся в распоряжении застройщика.

Дт 009 — поступили средства дольщиков на счета эскроу

Дт- 51 — Кт 67 — получен целевой кредит на долевое строительство

Дт 20.01 — Кт 60, 76 — Сформирована стоимость выполненных работ (в части произведенных расходов на подрядные организации)

Дт 20.01 — Кт 02, 10 и пр. — Сформирована стоимость выполненных работ (в части произведенных собственных расходов)

Дт 76.33.3 — Кт 90 — Объект ДДУ передан дольщику, возникновение права собственности у дольщика. Сумма проводки определяется суммой в ДДУ.

Дт 67 — Кт 76.33.3 — зачет банком средств дольщиков со счетов эскроу в счет погашения кредита и процентов

Дт 51 — Кт 76.33.3 — поступление остатка средств дольщиков со счетов эскроу после погашения кредита и процентов

Дт 90 — Кт 20.01 — определение себестоимости объекта строительства.

Кт 009 — отражено выбытие денежных средств со счетов эскроу

5.3 Учет расходов.

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности, перечень которых установлен в Учетной политике. Согласно Федеральному закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, застройщик осуществляет расходы:

- 1) расходы на строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией;
- 2) платежи в целях приобретения земельных участков, на которых осуществляется строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в собственность или в аренду, уплаты арендной платы за такие земельные участки, а также внесения платы за изменение вида разрешенного использования, платы за снятие установленного в соответствии с [пунктом 3 статьи 2](#) Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" запрета на строительство и реконструкцию зданий, строений, сооружений, расположенных на таких земельных участках;
- 3) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;
- 3.1) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства и (или) реконструкции в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения;
- 4) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;
- 5) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 6) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам, предусмотренные кредитным договором иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита, и (или) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым займам (за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора целевого займа) на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.
- 7) уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации,
- 8) оплата расходов, связанных с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, в том числе плата за коммунальные услуги, в многоквартирном доме и (или)

- ином объекте недвижимости, для строительства которых привлекались средства участников долевого строительства,
- со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов недвижимости, если право собственности на указанные помещения не зарегистрировано;
- 9) оплата расходов, связанных с осуществлением государственного кадастрового учета многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекались денежные средства участников долевого строительства;
- 10) расходы на продажу: риелторские услуги, реклама.
- 11) амортизация основных средств используемых в строительстве

Расходы на строительство объектов долевого участия учитываются по Д ту счета 20.1.

Организация не учитывает в составе запасов ценности, предназначенные для управленческих нужд, используемые (передаваемые в эксплуатацию) непосредственно по мере приобретения, такие как

- оргтехнику, расходные материалы к ней
- офисную мебель
- канцелярские товары.

Организация применяет упрощенные способы ведения учета запасов, предусмотренные п. 17 ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Единицей учета запасов установлен номенклатурный номер.

Готовая продукция и незавершенное производство учитываются по фактической себестоимости.

Организация оценивает запасы на отчетную дату по фактической себестоимости, без создания резерва под обесценение запасов.

Оценка имеющихся в наличии на отчетную дату запасов определяется по средней себестоимости. Средняя себестоимость рассчитывается периодически, по всем операциям за месяц.

5.4. Исправление ошибок и изменение учетной политики

Существенной признается ошибка, составляющая 10 % от общей суммы соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

Организация, являясь субъектом малого предпринимательства, исправляет существенные ошибки предшествующего отчетного года, выявленные после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, без ретроспективного пересчета сравнительных показателей отчетности с включением прибыли или убытка, возникших в результате исправления указанной ошибки, в состав прочих доходов или расходов текущего отчетного периода в соответствии с п. п. 9, 14 Положения по бухгалтерскому учету "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности" (ПБУ 22/2010), утвержденного Приказом Минфина России от 28.06.2010 № 63н.

В качестве допустимых способов исправления бухгалтерского учета организация выбирает все способы, допускаемые к применению главой III ФСБУ 27.

Последствия изменения Учетной политики организация отражает в бухгалтерской отчетности перспективно, за исключением отдельных случаев, описанных в составе Методических положений.

5.Информация об учете активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте

По состоянию на 31.12.2025г отсутствуют активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте.

6.Информация о связанных сторонах и бенефициарах

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/08, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.2008 № 48н, с изменениями и дополнениями.

Размер доли 100% уставного капитала

Номинальная стоимость 13500 (Тринадцать тысяч пятьсот) рублей.

Бенефициары общества:

| п/п | Фамилия, имя, отчество (наименование) | Документ, удостоверяющий личность | Место жительства (место нахождения) | Размер доли в уставном капитале (в % или в виде дроби) | Номинальная стоимость (в руб.) |
|-----|---|---|--|--|--------------------------------|
| 1. | Артюшин Алексей Борисович | Паспорт гражданина РФ: 61 18 № 089094, выдан УМВД России по Рязанской области 05.10.2018г., код подразделения 620-002 | Рязанская обл., г. Рязань, ул. Новоселов, д. 58, корп. 1, кв. 66 | 25% | 3375 (оплачена полностью) |
| 2 | Акционерное общество «АПЕКС Менеджмент» | Правила доверительного управления ЗПИФ комбинированным «Мега», согласованны специализированным депозитарием фонда и внесены Банком России в реестр паевых инвестиционных фондов 02.02.2022г. за№4829-СД | 119049 г.Москва муниципальный округ замоскворечье вн.тер.г. 1-й Люсиновский пер.д.3б этаж 3 помещение 1, ком.1,10-15,15а,17-19,4-9 | 75% | 10125(оплачена полностью) |

Информация о потоках денежных средств с связанными сторонами

| Учредители | Вид операции | Остаток задолженности на начало отчетного периода, в тыс. руб | Объем операции, сумма в тыс. руб | Остаток задолженности на конец отчетного периода, в тыс. руб |
|---|---|---|----------------------------------|--|
| Акционерное общество «АПЕКС Менеджмент» | Договор аренды с выкупом земельного участка | 24 | 20200 | 20175 |
| Акционерное общество «АПЕКС Менеджмент» | Договор займа процентный | 15000 | 19638 | 1000 |
| Артюшин А.Б. | Договор займа процентный | 12500 | 5544 | 18044 |

| Связанная сторона | Вид связи | Вид операции | Остаток задолженности на начало отчетного периода, в тыс. руб | Объем операции, сумма в тыс. руб. | Остаток задолженности на конец отчетного периода, в тыс. руб |
|---|--------------------------------|---|---|-----------------------------------|--|
| ООО «ТСК Реконструкция» Иинн 6231057968 | Учредитель Артюшин А.Б. 50% | Договор технического заказчика. Договор на услуги маркетинга. | 6799 | 20451 | 5598 |
| ООО «ТСК Реконструкция Строй» Иинн6234177847 | Учредитель Артюшин А.Б. 75% | Договор генерального подряда. | 13275 | 8775 | 4500 |

7. Вознаграждения основному управленческому персоналу

В 2025 году Общество производило выплаты вознаграждения основному управленческому персоналу – генеральному директору, главному бухгалтеру. Вознаграждения основному управленческому персоналу (тыс. руб.):

| Виды вознаграждений | 2025 год |
|--|----------|
| Оплата труда за отчетный период | 4373 |
| Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды за отчетный период | 874 |

8. Расшифровка статей бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2025г.

Стр. 1210 Запасы-225028тыс. руб. в т.ч.:

- жилые помещения на продажу- 89778тыс.руб.

-давальческие материалы для передачи генподрядчику-85149тыс.руб.

-незавершенное производство, расходы на строительство объекта по 214Ф3-50102 тыс.руб.

Стр.1230. Дебиторская задолженность – 59633 тыс. руб., в т.ч.:

- авансы по поставщикам и подрядчикам – 29879тыс.руб.;
- прочие расчеты с покупателями- 52 тыс.руб.
- проценты по целевым займам физических лиц не являющимися сотрудниками общества – 10594тыс.руб.
- выдано в подотчет-190 тыс.руб.
- займ учредителю -17500тыс.руб.
- расчеты по социальному страхованию-5тыс.руб.
- прочие расчеты с дебиторами-1413тыс.руб.

Стр.1240 Финансовые вложения- 8717 тыс.руб.
-Депозитные счета-8717 тыс.руб

Стр.1250 Денежные средства и денежные эквиваленты- 539 тыс.руб.

-денежные средства на счету и в кассе-539тыс.руб.

Стр.1410 Заемные средства –1000 тыс. руб., в т.ч.:

- процентный займ от учредителя-1000 тыс.руб.

Стр.1520. Кредиторская задолженность – 20516 тыс. руб., в т.ч.:

- задолженность поставщикам и подрядчикам–19001 тыс. руб.;

- налоги и сборы - 906тыс.руб.

-расчеты с персоналом по оплате труда -501 тыс.руб.

-авансы от прочих покупателей-108 тыс.руб.

9. Расшифровка отчета о финансовых результатах, прочих доходов и расходов за 2025 год.

Стр. 2110 – Выручка –127 042тыс. руб.

Продажа жилого имущества -127042тыс.руб.

Стр.2120-Себестоимость продаж-61 477тыс.руб.

Стр. 2100 - Валовая прибыль – 65 595 тыс. руб.

Стр. 2320 – Проценты к получению – 22 900тыс.руб.

Стр.2330-Проценты к уплате-4639тыс.руб.

Стр. 2340 – Прочие доходы – 44 992тыс. руб

| № п/п | Наименование прочих доходов | Сумма расхода, тыс. руб. |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|
| 1 | Доход от реализации прочего имущества | 44 992 |
| | ВСЕГО | 44 992 |

Стр. 2350- Прочие расходы- 1274тыс.руб.

| № п/п | Наименование прочих расходов | Сумма расхода, тыс. руб. |
|-------|---|--------------------------|
| 1 | Комиссия банков | 265 |
| 2 | госпошлина | 5 |
| 3 | Прочие выплаты сотрудникам | 43 |
| 4 | Расходы связанные с реализацией прочего имущества | 961 |
| | ВСЕГО | 1274 |

Стр. 2300-Прибыль до налогообложения-127574 тыс.руб.

Стр. 2410-Налог на прибыль-10817 тыс.руб.

Стр. 2400- Чистая прибыль- 116757 тыс.руб.

10. Информация по отчетным сегментам , о совместной деятельности

Общество в 2025 году договоров о совместной деятельности и договоров о доверительном управлении имуществом не заключало.

Так как организация не является эмитентом публично размещенных ценных бумаг, то и не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/201). В 2025 году организация не заключала договоров о совместной деятельности и договоров о доверительном управлении имуществом.

11. Непрерывность деятельности

По состоянию на 31 декабря 2025 года общество не имеет ни намерения, ни необходимости прекратить свое существование или существенно сократить объем своей деятельности в обозримом будущем, поэтому бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

12. События после отчетной даты

События, которые могут оказать существенное влияние на финансовое состояние или результаты деятельности Общества в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98 (утвержденным приказом Минфина РФ от 5.11.1998 № 56н) в период после окончания отчетного года до даты подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, отсутствуют. Выплата дивидендов не планируется; крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием ОС, финансовых вложений не планируются; понижение стоимости активов не планируются.

13. Иная информация, обязательная для раскрытия в бухгалтерской отчетности

Оценочные обязательства на 31.12.2025 г. отсутствуют, потому что задолженности перед персоналом нет.

В Обществе условных обязательств и условных активов, возникающих вследствие прошлых событий ее хозяйственной жизни, когда существование у организации обязательства или актива на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых организацией, в проверяемом периоде не было.

За отчетный период существенных ошибок в учете и отчетности, относящихся к предыдущим периодам не выявлено.

Резерв по сомнительным долгам не сформирован в связи с тем, что по состоянию на 31.12.2025 г. вся задолженность с контрагентами подтверждена актами сверки, сомнительная задолженность отсутствует.

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности и их последствий в 2025 году не было. Договоров, предусматривающих исполнение обязательств не денежными средствами, в отчетном периоде не заключалось, договоры лизинга в 2025 году не заключались.

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик Мега»

Артюшин А.Б.

02.03.2026г.