



ИИТЕР - АУДИТ - ИНВЕСТ

354000, г. Сочи, ул. Тоннельная, 29, тел.: (8622) 61-71-11, 61-70-20,

http: www.iai-audit.ru, e-mail: audit@iai-audit.ru,

ОГРН: 1022302933553, дата внесения записи – 31.10.02 г.

Основной регистрационный номер в реестре Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» 11606057515, дата внесения записи - 15.11.2016 г.

Р/с № 40702810962160020898 в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург,

к/с № 30101810900000000795, БИК 046577795

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

участникам Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МегаСтрой»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МегаСтрой» (ОГРН 1202300030602, 354000, Краснодарский кр, г. Сочи, пер. Горького (Центральный Р-Н), д. 24 К. 1, помещ. 143), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МегаСтрой» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА), принимаемыми Международной федерацией бухгалтеров и признанными в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами



независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, принятыми в Российской Федерации в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности», соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие надлежащие обязанности в соответствии с данными требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на раздел 7 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, в котором указано, что ООО «СЗ «МегаСтрой» осуществляет деятельность на основании Федерального закона 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», следовательно, в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год присутствуют отрицательные чистые активы в размере 48 402 тыс. руб., что связано со спецификой деятельности застройщика. У ООО «СЗ «МегаСтрой» открыто банковское финансирование в ПАО Банк ВТБ по строительству гостиничного комплекса «Поляна Пик», заключены договоры долевого участия в строительстве, наполнение счетов эскроу застройщика идет по установленным графикам. По состоянию на 31.12.2023 г. накопленные средства на счетах эскроу составляют 7 023 603 тыс. руб. Прекращение деятельности не осуществлялось и не планируется. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается



ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских



доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор аудиторской организации,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 21706024634)



Алехина Татьяна Ивановна

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Интер-аудит-инвест»,
ОГРН 1022302933553,
354000, Российская федерация, Краснодарский край,
г. Сочи, ул. Тоннельная, 29.
член Саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциации «Содружество»,
ОРНЗ 11606057515

02 апреля 2024 года



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

				Коды
Форма по ОКУД				0710001
Дата (число, месяц, год)	31	12	2023	
Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МЕГАСТРОЙ"	по ОКПО			
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	2366021006		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 354000, Краснодарский край, Сочи г, Горького (Центральный Р-Н) пер, дом 24, корпус 1, помещение 143				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "ИНТЕР-АУДИТ-ИНВЕСТ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	2320054601
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1022302933553

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	98 720	98 752	97 465
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	-	3 296	-
	Права пользования активами	11502	98 720	95 455	97 465
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	1 233 285	-	-
	в том числе:				
	Предоставленные займы		-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	195 662	56 951	40 102
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 527 666	155 703	137 567
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	5 529 009	2 804 599	1 082 298
	в том числе:				
	Материалы	12101	411	411	411
	Брак в производстве	12102	-	-	-
	Товары отгруженные	12103	-	-	-
	Товары	12104	-	-	-
	Готовая продукция	12105	-	-	-
	Расходы на продажу	12106	-	-	-

Общество с ограниченной ответственностью "Интер-аудит-инвест"
 ИНН 2320054601

	Основное производство	12107	-	-	-
	Полуфабрикаты собственного производства	12108	-	-	-
	Вспомогательные производства	12109	-	-	-
	Обслуживающие производства и хозяйства	12110	-	-	-
	Расходы будущих периодов	12111	-	-	-
	Незавершенное строительство ГК Поляна ПИК по адресу г. Сочи, ул. Защитников Кавказа,77		5 528 598	2 804 188	1 081 887
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	635 881	453 196	193 250
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС	12201	-	-	-
	НДС по приобретенным НМА	12202	-	-	-
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12203	852	43 115	43 115
	НДС по приобретенным услугам	12204	33 668	159 040	150 017
	НДС, уплаченный при ввозе товаров на территорию РФ	12205	-	-	-
	НДС по товарам, реализованным по ставке 0% (экспорт)	12206	-	-	-
	НДС при строительстве ОС	12207	118	118	118
	Дебиторская задолженность	1230	2 149 590	469 422	66 255
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	2 110 961	467 724	65 528
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	9 316	48	-
	Расчеты по налогам и сборам	12303	5 132	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12305	-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	12306	-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	12307	-	-	-
	Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	12308	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12309	24 180	1 650	727
	Расходы будущих периодов	12310	-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	12 000	15 000
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	-	12 000	12 000
	Долговые ценные бумаги	12402	-	-	3 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 096	3 822	45
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	5 096	3 822	45
	Аккредитивы	12502	-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	9	22	21
	Итого по разделу II	1200	8 319 584	3 743 059	1 356 868
	БАЛАНС	1600	9 847 250	3 898 762	1 494 435



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(48 412)	(71 007)	(5 379)
	Итого по разделу III	1300	(48 402)	(70 997)	(5 369)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	9 581 903	3 697 045	1 337 668
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	8 539 914	2 954 790	794 260
	Долгосрочные займы	14102	616 052	581 652	523 132
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	340 077	109 414	-
	Проценты по долгосрочным займам	14104	85 860	51 189	20 276
	Отложенные налоговые обязательства	1420	181 318	66 607	38 759
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	101 889	97 298	97 465
	в том числе:				
	Арендные обязательства		101 889	97 298	97 465
	Итого по разделу IV	1400	9 865 110	3 860 951	1 473 891
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	-	-	-
	Краткосрочные займы	15102	-	-	-
	Проценты по краткосрочным кредитам	15103	-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	15104	-	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15105	-	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	15106	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	29 973	108 808	25 913
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	2 830	80 948	16 580
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	-	8	149
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	-	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	7	7	7
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15207	-	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15208	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	27 136	27 845	9 176
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	569	-	-
	в том числе:				
	Арендные обязательства		569	-	-
	Итого по разделу V	1500	30 541	108 808	25 913
	БАЛАНС	1700	9 847 250	3 898 762	1 494 435

с ограниченной ответственностью
«Интор-аудит-инвест»
ИНН 2320054601 г. Сочи

7

Руководитель

(подпись)

Невзорова Анна
Владимировна

(расшифровка подписи)

28.03. - 2024г



**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Организация **Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МЕГАСТРОЙ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2023
2366021006		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	(4)	(12)
	Управленческие расходы	2220	-	(13)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(4)	(25)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	17 316	745
	Проценты к уплате	2330	(1 087)	(1 087)
	Прочие доходы	2340	9 253	1 053
	Прочие расходы	2350	(26 885)	(55 314)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 407)	(54 628)
	Налог на прибыль	2410	24 002	(11 000)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	24 002	(11 000)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	22 595	(65 628)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	22 595	(65 628)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)
Невзорова Анна Владимировна
 (расшифровка подписи)



25.03. - 2024



**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Коды	
0710004	
31	12 2023
2366021006	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКФС
по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МЕГАСТРОЙ"
Идентификационный номер налогоплательщика
Деятельность заказчика-застройщика, генерального
подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной
ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10	-	-	-	(5 379)	(5 369)
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	-	-
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(65 628)	(65 628)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(65 628)	(65 628)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

ИНН 2807054801
г. Омск

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г. За 2023 г.	3200	10	-	-	-	(71 007)	(70 997)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	22 595	22 595
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	22 595	22 595
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
Дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	(48 412)	(48 402)

ИНН 2320064801
 ООО "ИНТЕР-АУДИТ-ИНВЕСТ"
 г. Омск

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
		На 31 декабря 2021 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
Капитал - всего				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

Общество
с ограниченной ответственностью
"Аудитор-аудит-инвест"
ИНН 2320054601
г. Сочи

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(48 401)	(70 997)	(5 369)

Общество
с ограниченной ответственностью
"Интор-аудит-инвест"
ИНН 2320084601 г. Сочи



Невзорова Анна
Владимировна
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

25.03.2024

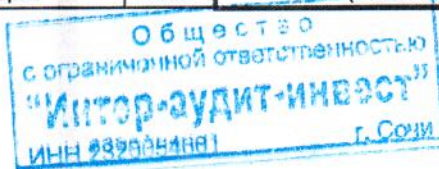
**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МЕГАСТРОЙ"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____
Дата (число, месяц, год) _____
по ОКПО _____
ИНН _____
по ОКВЭД 2 _____
по ОКОПФ / ОКФС _____
по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2023
2366021006		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	221	1 043
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	221	1 043
Платежи - всего	4120	(4 396 099)	(2 219 317)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 665 451)	(1 835 718)
в связи с оплатой труда работников	4122	(12 659)	(10 957)
процентов по долговым обязательствам	4123	(7 498)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(710 491)	(372 642)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(4 395 878)	(2 218 274)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	3 000
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	3 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 221 285)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(1 221 285)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 221 285)	3 000



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	5 619 524	2 219 051
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	5 619 524	2 219 051
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 087)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 087)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	5 618 437	2 219 051
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 274	3 777
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3 822	45
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	5 096	3 822
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Невзорова Анна Владимировна
(расшифровка подписи)



25.03. - 2024



**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года		Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость		накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость			Накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		5120	-	5121	-
Всего					
в том числе:					

Общество
с ограниченной ответственностью
"Интер-аудит-инвест"
ИНН 2320054601
г. Севм

17

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период		
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-

Общество
с ограниченной ответственностью
"Истор-аудит-инвест"
ИНН 2320054601
г. Сочи

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	
				принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР		
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-
в том числе:						
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2023г.	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-
в том числе:	5180	за 2023г.	-	-	-	-
	5190	за 2022г.	-	-	-	-
	5181	за 2023г.	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Владимирова

(расшифровка подписи)

25.03.2024

19

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода				
			На начало года		Выбыло объектов		Переоценка				
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	101 828	(3 076)	5 374	(4 363)	2 036	(3 080)	-	102 839	(4 120)
	5210	за 2022г.	97 465	-	4 363	-	-	(3 076)	-	101 828	(3 076)
в том числе: Земельные участки	5201	за 2023г.	97 465	(2 010)	5 374	-	-	(2 110)	-	102 839	(4 120)
	5211	за 2022г.	97 465	-	-	-	-	(2 010)	-	97 465	(2 010)
Здания	5202	за 2023г.	4 363	(1 066)	-	(4 363)	2 036	(970)	-	-	-
	5212	за 2022г.	-	-	4 363	-	-	(1 066)	-	4 363	(1 066)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Общество
с ограниченной ответственностью
"Иктор-аудит-инвест"
ИНН 2320054601 г. Сочи

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	-	-	-	
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2023г.	-	-	-	-	
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5261	-	-
в том числе:	5270	-	-
	5271	-	-



2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	687 311
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Общество
с ограниченной ответственностью
"Интер-аудит-инвест"
ИНН 2320064801
г. Сочи



Руководитель
Невзорова Анна
Владимировна
(расшифровка подписи)

(подпись)

25.05.2024

22

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка		
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка						
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	1 233 285	-	-	-	-	-	1 233 285	-	
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: Предоставленные займы	5302	за 2023г.	-	-	1 233 285	-	-	-	-	-	1 233 285	-	
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	12 000	-	-	12 000	-	-	-	-	-	-	
	5315	за 2022г.	15 000	-	-	3 000	-	-	-	-	12 000	-	
в том числе: Предоставленные займы	5306	за 2023г.	12 000	-	-	12 000	-	-	-	-	-	-	
	5316	за 2022г.	12 000	-	-	-	-	-	-	-	12 000	-	
Вексель	5307	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5317	за 2022г.	3 000	-	-	3 000	-	-	-	-	-	-	
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	12 000	-	1 233 285	12 000	-	-	-	-	1 233 285	-	
	5310	за 2022г.	15 000	-	-	3 000	-	-	-	-	12 000	-	

Общество
с ограниченной ответственностью
"Интер-аудит-инвест"
ИНН 2320054601
г. Сочи

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
5325				
5326				
5329				
Иное использование финансовых вложений				

Общество
с ограниченной ответственностью
"Интер-аудит-инвест"
ИНН 2320064801 г. Сочи



Руководитель (подпись) Невзорова Анна Владимировна
(расшифровка подписи)

25.03.2024

24

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости						
Запасы - всего	5400	за 2023г.	2 804 599	-	2 804 599	2 724 421	(11)	-	X	5 529 009	-	5 529 009		
	5420	за 2022г.	1 082 298	-	1 082 298	1 722 313	(12)	-	X	2 804 599	-	2 804 599		
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	411	-	411	-	-	-	-	411	-	411		
	5421	за 2022г.	411	-	411	-	-	-	-	411	-	411		
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	11	(11)	-	-	-	-	-		
	5426	за 2022г.	-	-	-	12	(12)	-	-	-	-	-		
Незавершенное строительство ГК Поляна ПМК по адресу г. Сочи, ул. Защитников Кавказа,77	5407	за 2023г.	2 804 188	-	2 804 188	2 724 410	-	-	-	5 528 598	-	5 528 598		
	5427	за 2022г.	1 081 887	-	1 081 887	1 722 301	-	-	-	2 804 188	-	2 804 188		

Общество
с ограниченной ответственностью
"Интер-аудит-инвест"
ИНН 2320054401 г. Сочи

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

Общество
с ограниченной ответственностью
"Интер-аудит-инвест"
ИНН 2308064001 г. Сочи



Невзорова Анна
Владимировна
(расшифровка подписи)

(подпись)

26.03.2024

26

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода					
			На начало года			поступление				выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501 5521	за 2023г. за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																		
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502 5522	за 2023г. за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503 5523	за 2023г. за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504 5524	за 2023г. за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510 5530	за 2023г. за 2022г.	469 422	66 255	1 677 522	409 529	(2 483)	(6 362)	-	-	-	-	-	-	5 129	2 149 590	469 422	-
в том числе:																		
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511 5531	за 2023г. за 2022г.	48	48	9 268	48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9 316	48	-
Авансы выданные	5512 5532	за 2023г. за 2022г.	467 724	65 528	1 645 450	408 558	(2 213)	(6 362)	-	-	-	-	-	-	-	2 110 961	467 724	-
Прочая	5513 5533	за 2023г. за 2022г.	1 650	727	22 804	923	(270)	-	-	-	-	-	-	-	5 129	29 313	1 650	-
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	469 422	66 255	1 677 522	409 529	(2 483)	(6 362)	-	-	-	-	-	-	5 129	2 149 590	469 422	-
	5520	за 2022г.	66 255	66 255	409 529	409 529	(6 362)	-	-	-	-	-	-	-	-	469 422	66 255	-

Общество
с ограниченной ответственностью
"Истор-Эудит-Инвест"
ИНН 2320054801 г. Самара

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	
Всего	5540	-	-	-	-	-
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгов-краткосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		погашение	выбыло	спливание на финансовый результат				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления							
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	3 794 344	5 921 430	272 519	(304 500)	-	-	-	-	9 683 792	
	5571	за 2022г.	1 432 132	2 219 256	140 328	(372)	-	-	-	-	3 794 344	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2023г.	3 064 204	5 585 124	237 848	(7 185)	-	-	-	-	8 879 991	
	5572	за 2022г.	794 260	2 160 530	109 414	-	-	-	-	-	3 064 204	
займы	5553	за 2023г.	632 841	34 400	34 671	-	-	-	-	-	701 912	
	5573	за 2022г.	543 407	58 520	30 914	-	-	-	-	-	632 841	
прочая	5554	за 2023г.	97 298	301 906	-	(297 315)	-	-	-	-	101 889	
	5574	за 2022г.	97 465	206	-	(372)	-	-	X	X	97 298	
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	108 808	14 385	(97 782)	-	-	-	-	5 129	30 541	
	5580	за 2022г.	25 913	93 642	8	(10 754)	-	-	-	-	108 808	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	103 038	338	-	(78 487)	-	-	-	-	24 889	
	5581	за 2022г.	25 756	87 894	-	(10 612)	-	-	-	-	103 038	
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	8	-	-	(5 136)	-	-	-	-	-	
	5583	за 2022г.	149	(8)	8	(142)	-	-	-	5 129	8	
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2023г.	5 763	5 076	(5 756)	-	-	-	-	-	5 083	
	5586	за 2022г.	7	5 756	-	-	-	-	-	-	5 763	
Краткосрочные арендные обязательства	5567	за 2023г.	-	8 971	(8 403)	-	-	-	X	X	569	
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2023г.	3 903 152	5 935 815	272 519	(402 282)	-	-	-	5 129	9 714 333	
	5570	за 2022г.	1 458 045	2 312 898	140 336	(11 126)	-	-	X	X	3 903 152	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Общество
с ограниченной ответственностью
"Интер-аудит-инвест"
ИНН 2320064001 г. Омск



Руководитель

(подпись)

Незорова Анна
Владимировна
(расшифровка подписи)

25.03.2024

29

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	10 796	9 382
Отчисления на социальные нужды	5630	1 852	1 575
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	15 678
Итого по элементам	5660	12 648	26 635
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	12 648	26 635

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Руководитель

(подпись)

Невзорова Анна
Владимировна

(расшифровка подписи)

25.03.2024

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-

Общество
с ограниченной ответственностью
"Интер-аудит-инвест"
ИНН 2302064401 г. Сочи



Руководитель

(подпись)

(расшифровка подписи)

25.03 - 2024г

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	7 425 013	3 057 444	6 265 051
Средства дольщиков на счетах эскроу	5811	7 023 603	2 713 733	-

Общество
с ограниченной ответственностью
"Иктор-Аудит-Инвест"
ИНН 2320054601 г. Сочи

Руководитель _____
(подпись)
25.02.2024

Невзорова Анна
Владимировна
(расшифровка подписи)



9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
за 2023г.	5910	-	-	-	-
за 2022г.	5920	-	-	-	-
за 2023г.	5911	-	-	-	-
за 2022г.	5921	-	-	-	-

Общество
с ограниченной ответственностью
"Интер-аудит-инвест"
ИНН 2320054681
г. Сочи



Руководитель

(подпись)

Невзорова Анна
Владимировна

(расшифровка подписи)

25.03.2024

33

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МЕГАСТРОЙ"

1. Общие сведения

- 1.1. Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МЕГАСТРОЙ».
- 1.2. ИНН, КПП, ОГРН организации: 2366021006 /236601001 ОГРН 1202300030602.
- 1.3. Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 7 по Краснодарскому краю, территориальный участок 2366 по Центральному району межрайонной инспекции ФНС № 7 по Краснодарскому краю за основным государственным номером № 1202300030602, дата внесения записи 16.06.2020 г.
- 1.4. Место нахождения: 354000, Краснодарский край, Сочи г, Горького (Центральный Р-Н) пер, дом 24, корпус 1, помещение 143.
- 1.5. Общество зарегистрировано в государственных внебюджетных фондах:
- в Пенсионном фонде РФ, регистрационный № 033-024-075804;
 - Фонде социального страхования РФ, регистрационный №2316001414;
 - Фонде обязательного медицинского страхования РФ, регистрационный 033-024-075804.
- 1.6. Обособленных подразделений, в том числе филиалов и представительств, нет.
- 1.7. Основной целью создания и деятельности Общества является извлечение прибыли путем осуществления предпринимательской деятельности.
- 1.8. Дочерних и зависимых обществ нет.
- 1.9. Единоличным исполнительным органом Общества является управляющая компания ООО «МЕТРОПОЛИС» в лице директора Невзоровой Анны Владимировны на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 28 октября 2021 г.
- 1.10. Размер уставного капитала равен до 10 тыс. руб. Уставный капитал оплачен полностью.
- 1.11. Участниками ООО «СЗ «МЕГАСТРОЙ» является:
- Невзорова Анна Владимировна (50% доля в уставном капитале);
 - Арутюнян Ваган Арсенович (50% доля в уставном капитале до 22.09.2023 г.)
 - Акопян Акоп Владимирович (50% доля в уставном капитале с 22.09.2023 г.)
- Бенефициарные лица – Невзорова Анна Владимировна и Акопян Акоп Владимирович
- 1.12. Основные виды деятельности организации: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.
- 1.13. Все стоимостные показатели приведены в тысячах рублях.
- 1.14. Численность работников по состоянию на 31.12.2023 г. составила 9 человек. Средняя заработная плата в организации: 99 961,84 руб. за 2023 г. Заработная плата выплачивалась своевременно.

2. Сведения об учетной политике

Бухгалтерский учет ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положениями по бухгалтерскому учету, учетной политикой с использованием специализированной бухгалтерской программы «1С: Предприятие» 8.3.

Бухгалтерский учет осуществляется бухгалтерской службой, как самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Согласно учетной политике, применяется ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», согласно этому документу сделаны все необходимые расчеты по определению величины текущего налога на прибыль и отражены в отчете о финансовых результатах.

Учет доходов и расходов ведется методом начисления.

Согласно учетной политике, Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы" в качестве условно-постоянных, ежемесячно списываются в дебет счета 20.33.3 «Содержание заказчика-застройщика».

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами (п. 8 ПБУ 10/99).

Учет расходов по займам и кредитам ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008), Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов. Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения. Задолженность по займам отражается в учете на счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» или на счет 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам». Проценты по полученным займам (за исключением процентов, подлежащих включению в стоимость инвестиционного актива в порядке, предусмотренном пунктами 7 – 14 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»), а также все иные расходы, связанные с получением заемных средств, относятся в состав прочих расходов в том отчетном периоде, в котором они были произведены (начислены).

Согласно п. 7 ПБУ 15/2008 расходы по займам по общему правилу признаются в бухучете в составе прочих расходов. Исключение составляют проценты, причитающиеся к уплате займодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива. Такие проценты участвуют в формировании стоимости инвестиционного актива.

Проценты включаются в стоимость инвестиционного актива при наличии следующих условий (п. 9 ПБУ 15/2008):

- расходы по приобретению инвестиционного актива подлежат признанию в бухучете;
- расходы по займам, связанные с приобретением инвестиционного актива, подлежат признанию в бухучете;
- начаты работы по приобретению инвестиционного актива.

Долгосрочная задолженность по полученным займам переводится в краткосрочную в момент, когда по условиям договора займа до возврата основной суммы долга остается 365 дней.

С 01.01.2021 применяется ФСБУ 5/2019 «Запасы».

С 01.01.2022 применяется ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Основные средства отражаются в отчетности по первоначальной стоимости за вычетом амортизации. Срок полезного использования объекта основных средств определяется самостоятельно, он устанавливается исходя из ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью.

Ежегодная переоценка основных средств не проводится.

Стоимостной лимит за единицу актива для признания его основным средством установлен в размере 100 000 рублей 00 копеек.

При начислении амортизации объектов основных средств в бухгалтерском учете применяется линейный способ, исходя из первоначальной стоимости и нормы амортизации. Норма амортизации по основным средствам исчисляется исходя из срока полезного использования.

Списание расходов будущих периодов производится равномерно в течение периода, к которому они относятся (если его можно определить на основании договора или иного первичного документа).

Расходы на приобретение программного обеспечения и лицензий на право его использования учитываются в составе расходов будущих периодов и списываются равномерно на текущие расходы в течение периода, предусмотренного договором или лицензией.

Составление отчета о движении денежных средств осуществляется Обществом в соответствии с требованиями ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств». Величина денежных потоков в иностранной валюте отражается в Отчете по официальному курсу иностранной валюты на дату совершения хозяйственной операции. Авансы полученные классифицируются обществом, как поступления от продажи, а авансы выданные – в качестве платежей. Денежные потоки отражаются в Отчете «свернуто» в случаях, когда они характеризуют не

столько деятельность Общества, сколько деятельность его контрагентов, и когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам.

3. Пояснения к отчетности

3.1. Основным видом деятельности ООО «СЗ «МЕГАСТРОЙ» является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика на основании Федерального закона 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

3.2. Расшифровка (пояснения) отдельных показателей отчетности организации, например:

По строке 1230 отражена Дебиторская задолженность в сумме 2 149 590 тыс. руб., из них:

- стр. 12301 Расчеты с поставщиками и подрядчиками в сумме 2 110 961 тыс. руб.;
- стр. 12302 Расчеты с прочими покупателями и заказчиками в сумме 9 316 тыс. руб.;
- стр. 12303 Расчеты по налогам и сборам в сумме 5 132 тыс. руб.
- стр. 12309 Расчеты с разными дебиторами и кредиторами в сумме 24 180 тыс. руб.

По строке 1520 отражена Кредиторская задолженность в сумме 29 973 тыс. руб., из них:

- стр. 15201 Расчеты с поставщиками и подрядчиками в сумме 2 830 тыс. руб.;
- стр. 15206 Расчеты с подотчетными лицами 7 тыс. руб.;
- стр. 15209 Расчеты с разными дебиторами и кредиторами 27 136 тыс. руб.

3.3. Краткая характеристика доходов и расходов в отчетном периоде:

- Проценты к получению – 17 316 тыс. руб.
- Прочие доходы – 9 253 тыс. руб.
- Прибыль – 22 595 тыс. руб.

3.4. На дату составления бухгалтерской финансовой отчетности на 31.12.2023 года у ООО «СЗ «МЕГАСТРОЙ» имеется залог активов на сумму 197 318 тыс. руб. в рамках кредитного договора № ДИ-ЦВ-730750202100009 от 27.12.2021 с ПАО Филиал Центральный Банка ВТБ, залог активов на сумму 204 091 тыс. руб. в рамках кредитного договора № ДИ-ЦВ-730750202100010 от 27.12.2021 с ПАО Филиал Центральный Банка ВТБ.

3.5 С 01.01.2022 применяется ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», на дату составления бухгалтерской финансовой отчетности на 31.12.2022 года у ООО «СЗ «МЕГАСТРОЙ» имеется 2 земельных участка: Земельный участок Кадастровый номер 23:49:0420012:133 (договор аренды 4900011251 от 15.06.2021), Земельный участок Кадастровый номер 23:49:0420012:154 (договор аренды 4900011250 от 15.06.2021), отраженные счете 01.03, в балансе строка 1150.

3.6 В связи с изменениями учетной политики и применением ФСБУ 5/2019 «Запасы», с переходом на ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» затраты на строительство объекта учтенные по состоянию на 31.12.2021 – 1 082 298 тыс. руб., на 31.12.2022 – 2 804 599 тыс. руб. по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» перенесены соответственно в строку 1210 «Запасы».

4. Сведения о связанных сторонах

4.1. В 2023 году ООО «СЗ «МЕГАСТРОЙ» производило операции со связанными сторонами, а именно:

Связанная сторона/ вид сделок	Сторона в сделках данного вида	Сумма сделок данного вида, тыс. руб.	Сальдо расчетов на 31.12.2023, тыс. руб.
ИП Арутюнян Ваган Арсенович			
Долгосрочные процентные займы	Займодавец	477 764	тело займа 477 764 проценты 67 794
ИП Керносовская Татьяна Владимировна			
Долгосрочные процентные займы	Займодавец	170	тело займа 170

Общество
с ограниченной ответственностью
«Интер-Аудит-Инвест»
ИНН 2320054091 г. Сочи

			проценты 20
ИП Невзорова Анна Владимировна			
Долгосрочные процентные займы	Займодавец	93 488	тело займа 93 488 проценты 10 807
Невзорова Анна Владимировна			
Долгосрочные процентные займы	Займодавец	20 700	тело займа 20 700 проценты 3 615
ИП Невзоров Павел Альбертович			
Процентные займы	Заемщик	10 000	тело займа 10 000 проценты 1 655
ООО «СЗ «МЕГАЛЭНД»			
Процентные займы	Заемщик	2 000	тело займа 2 000 проценты 329
ООО «ГК ДЕСО»			
Процентные займы	Заемщик	34 500	тело займа 34 500 проценты 138
ООО «МЕТРОПОЛИС»			
Процентные займы	Заемщик	167 500	тело займа 167 500 проценты 277

4.2. Размер вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу, в 2023 году составил 10 796 тыс. руб., начисления на вознаграждение составили – 1 852 тыс. руб.

4.3 На основании Договора №10/09/2021 от 10.09.2021 на выполнение функций технического заказчика ООО «Метрополис» оказало услуги технического заказчика на 36 000 тыс. руб.

4.4. На основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 28.10.2021 ООО «Метрополис» оказало услуги на 600 тыс. руб.

5. События после отчетной даты

При исправлении ошибок, относящихся к прошлым отчетным периодам, Общество руководствуется ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности».

Если события после отчетной даты могут оказать влияние на решения пользователей, их надо отразить в бухгалтерской отчетности независимо от того, как они влияют на компанию — положительно или отрицательно.

События отражают одним из двух способов в зависимости от вида события согласно ПБУ 7/98 «События после отчетной даты».

6. Условные обязательства или активы, оценочные обязательства

Условные факты хозяйственной деятельности (т.е. события, затрагивающие финансово-хозяйственную деятельность организации, состоявшихся до отчетной даты, но не завершённых на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

Общество создает резерв по сомнительным долгам в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резерва на финансовые результаты. Резерв формируется Обществом при наличии сомнений в погашении дебиторской задолженности, т.е. при потере стоимости дебиторской задолженности вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения Контрагентом обязательств перед Обществом, либо существования реальной угрозы такого неисполнения (ненадлежащего исполнения).

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от оценки погашения полностью или частично.

В 2023 году оценочные резервы не создавались, а именно:



- резерв по сомнительным долгам не создавался ввиду отсутствия сомнительной задолженности;

- резерв на оплату отпусков не формировался в связи с незначительной величиной и отсутствием накопленных неиспользованных отпусков.

Судебные разбирательства и претензионные споры, в результате которых могут возникнуть обязательства, отсутствуют.

7. Непрерывность деятельности

ООО «СЗ «МЕГАСТРОЙ» осуществляет деятельность на основании Федерального закона Федерального закона 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», следовательно в Бухгалтерской финансовой отчетности за 2023 год присутствуют отрицательные чистые активы в размере 48 402 тыс. руб., что связано со спецификой деятельности застройщика.

У ООО «СЗ «МЕГАСТРОЙ» открыто банковское финансирование в ПАО Банк ВТБ по строительству гостиничного комплекса «Поляна Пик», заключены договоры долевого участия в строительстве, наполнение счетов эскроу застройщика идет по установленным графикам. По состоянию на 31.12.2023 накопленные средства на счетах эскроу составляют 7 023 603 тыс. руб.

Прекращение деятельности не осуществлялось и не планируется.

Риск банкротства или нарушения непрерывности деятельности на данный момент отсутствует.

Единоличный исполнительный орган
ООО «СЗ «МЕГАСТРОЙ» Управляющая организация
ООО «МЕТРОПОЛИС» Директор



А.В. Невзорова

Главный бухгалтер

Н.Я. Онасенко



Проинуровано, пронумеровано и скреплено печатью

Муромов В.С.) лист 58

Генеральный директор

[Handwritten Signature]

И.А. АLEXИНА



[Faint handwritten signature]