



ИНТЕР-АУДИТ-ИНВЕСТ

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

[http: www.iai-audit.ru](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 2022 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 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 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 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). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана 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, соответствующими Кодексу этики профессиональных



бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, применимыми в Российской Федерации, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. 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 2022 год, в котором указано, ООО «СЗ «МЕГАСТРОЙ» осуществляет деятельность основании Федерального закона Федерального закона 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», следовательно в Бухгалтерской финансовой отчетности за 2022 год присутствуют отрицательные чистые активы в размере 70 997 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 31.12.2022 накопленные средства на счетах эскроу составляют 2 713 733 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

24 апреля 2023 года



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

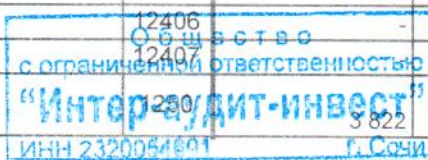
		Коды		
		0710001		
		31	12	2022
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МЕГАСТРОЙ"		по ОКПО	
Идентификационный номер налогоплательщика			ИНН 2366021006	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, 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, д. № 24, корп. 1, пом. 143			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> 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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	98 752	97 465	-
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	3 296	-	-
	Объекты недвижимости, права собственности на которые не зарегистрированы	11502	-	-	-
	Оборудование к установке	11503	-	-	-
	Приобретение земельных участков	11504	-	-	-
	Приобретение объектов природопользования	11505	-	-	-
	Строительство объектов основных средств	11506	-	-	-
	Приобретение объектов основных средств	11507	-	-	-
	Расходы будущих периодов	11508	-	-	-
	Права пользования активами	11509	95 455	97 465	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	56 951	40 102	166
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	155 702	137 567	166
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Запасы	1210	2 804 599	1 082 298	6 919



Интер-аудит-инвест
 ИНН 2320054601 г. Сочи

	в том числе:				
	Материалы	12101	411	411	3
	Брак в производстве	12102	-	-	-
	Товары отгруженные	12103	-	-	-
	Товары	12104	-	-	-
	Готовая продукция	12105	-	-	-
	Расходы на продажу	12106	-	-	-
	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		2 804 188	1 081 887	6 916
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	453 196	193 250	815
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС	12201	-	-	-
	НДС по приобретенным НМА	12202	-	-	-
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12203	43 115	43 115	-
	НДС по приобретенным услугам	12204	159 040	150 017	815
	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	-
	Дебиторская задолженность	1230	469 422	66 255	2 408
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	467 724	65 528	2 313
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	48	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	12303	-	-	-
	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	1 650	727	95
	Расходы будущих периодов	12310	-	-	-
	Выполненные этапы по незавершенным работам	12311	-	-	-
	Оценочные обязательства	12312	-	-	-
	Расчеты с факторинговыми компаниями	12313	-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	12 000	15 000	12 000
	в том числе:				
	Акции	12401	-	-	-
	Долговые ценные бумаги	12402	-	3 000	-
	Предоставленные займы	12403	12 000	12 000	12 000
	Вклады по договору простого товарищества	12404	-	-	-
	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	12405	-	-	-
	Депозитные счета	12406	-	-	-
	Депозитные счета (в валюте)	12407	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	-	45	3 431



Прочие оборотные активы	1260	22	21	8
Итого по разделу II	1200	3 743 060	1 356 868	25 581
БАЛАНС	1600	3 898 762	1 494 435	25 747

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

X

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	(71 007)	(5 379)	(665)
	Итого по разделу III	1300	(70 997)	(5 369)	(655)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 697 045	1 337 668	20 700
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	2 954 790	794 260	-
	Долгосрочные займы	14102	581 652	523 132	20 700
	Долгосрочные кредиты (в валюте)	14103	-	-	-
	Долгосрочные займы (в валюте)	14104	-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам		109 414	-	-
	Проценты по долгосрочным займам		51 189	20 276	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	66 607	38 759	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	97 298	97 465	-
	в том числе:				
	Арендные обязательства		97 298	97 465	-
	Итого по разделу IV	1400	3 860 951	1 473 892	20 700
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	4 425
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	-	-	-
	Краткосрочные займы	15102	-	-	4 000
	Проценты по краткосрочным кредитам	15103	-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	15104	-	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15105	-	-	74
	Проценты по долгосрочным займам	15106	-	-	351
	Краткосрочные кредиты (в валюте)	15107	-	-	-
	Краткосрочные займы (в валюте)	15108	-	-	-
	Проценты по краткосрочным кредитам (в валюте)	15109	-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам (в валюте)	15110	-	-	-
	Проценты по краткосрочным займам (в валюте)	15111	-	-	-
	Проценты по долгосрочным займам (в валюте)	15112	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	108 808	25 913	1 277
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	80 948	16 580	1 274
	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	3
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15207	-	-	-

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

Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15208	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	27 845	9 176	-
Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
Оценочные обязательства	1540	-	-	-
Прочие обязательства	1550	-	-	-
Итого по разделу V	1500	108 808	25 913	5 702
БАЛАНС	1700	3 898 762	1 494 435	25 747



Руководитель

(подпись)

Невзорова Анна Владимировна

(расшифровка подписи)

24.03.2023



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МЕГАСТРОЙ"	Форма по ОКУД	Коды 0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО			
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	2366021006		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2		
		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	(12)	(150)
	Управленческие расходы	2220	(13)	(5 050)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(25)	(5 200)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	745	-
	Проценты к уплате	2330	(1 087)	(1 126)
	Прочие доходы	2340	1 053	1 794
	Прочие расходы	2350	(55 314)	(1 358)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(54 628)	(5 890)
	Налог на прибыль	2410	(11 000)	1 177
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(11 000)	1 177
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(65 628)	(4 713)

Общество
с ограниченной ответственностью
"Интер-аудит-инвест"
ИНН 2320054501 г. Сочи

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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	(65 628)	(4 713)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Невзорова Анна Владимировна
(расшифровка подписи)



24 февраля 2023

Отчет об изменении капитала

за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12 2022
2366021006	
71.12.2	
12300	16
384	

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

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

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 2020 г.	3100	10	-	-	-	(665)	(655)
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	-	-
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций реорганизации юридического лица	3215	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(4 714)	(4 714)
в том числе:	3221	X	X	X	X	(4 714)	(4 714)
убыток	3222	X	X	-	X	-	-
переценка имущества	3223	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3225	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Интер-аудит-инвест
ИНН 3800000001
г. Сочи

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 2021 г.	3200	10	-	-	-	(5 379)	(5 369)
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
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	-	-	-	-	(65 628)	(65 628)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(65 628)	(65 628)
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 2022 г.	3300	10	-	-	-	(71 007)	(70 997)

ИНТЕР-АУДИТ-ИНВЕСТ
ИНН 2300061601
г. Сочи

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
		На 31 декабря 2020 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
"Интер-аудит-инвест"
ИНН 2320044501 г. Сочи

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(70 997)	(5 369)	(655)

Общество
с ограниченной ответственностью
"Интер-аудит-инвест"
ИНН 2320054501 г. Сочи



Руководитель (подпись) Невзорова Анна Владимировна
(расшифровка подписи)

24 марта 2023

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2022 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

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
2366021006		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 043	1 245
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	1 127
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	1 043	118
Платежи - всего	4120	(2 219 317)	(1 293 000)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 835 718)	(1 029 173)
в связи с оплатой труда работников	4122	(10 957)	(2 923)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(76 284)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(372 642)	(184 620)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 218 274)	(1 291 755)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	3 000	38 504
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	38 504
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(41 500)
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	-	(41 500)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	3 000	(2 996)

Общество
с ограниченной ответственностью
"Интер-аудит-инвест"
ИНН 2320051601 г. Сочи

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 219 051	2 612 103
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 219 051	2 612 103
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	-	(1 320 738)
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	-	(1 320 738)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 219 051	1 291 365
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	3 777	(3 386)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	45	3 431
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	3 822	45
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Невзорова Анна
Владимировна
(расшифровка подписи)



24 марта 2023



**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 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
Всего	5120	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-	-	-

Общество
с ограниченной ответственностью
"Интер-аудит-инвест"
ИНН 2320061801
г. Сочи

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									

Общество
с ограниченной ответственностью
"Интер-аудит-инвест"
ИНН 2309051011 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 2022г.	-	-	-	-	
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5180	за 2022г.	-	-	-	-	
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	
	5181	за 2022г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	

Общество
с ограниченной ответственностью
"Интер-аудит-инвест"
ИН 2320005611
г. Сочи



Руководитель
(подпись)
Невзорова Анна
Владимировна
(расшифровка подписи)

24.06.2023

20

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	97 465	-	4 363	-	-	(3 076)	-	-	-	101 828	(3 076)
	5210	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Земельные участки	5201	за 2022г.	97 465	-	-	-	-	(2 010)	-	-	-	97 465	(2 010)
	5211	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Здания	5202	за 2022г.	-	-	4 363	-	-	(1 066)	-	-	-	4 363	(1 066)
	5212	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Общество
с ограниченной ответственностью
"Интер-аудит-инвест"
ИНН 4608010011 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 2022г.	-	-	-	-	
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2022г.	-	-	-	-	
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	
		за 2022г.	за 2021г.
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.	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-



2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	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	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Невзорова Анна
Владимировна
(расшифровка подписи)

2 Января 2023

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка
			первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка		первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка				
Долгосрочные - всего	5301 5311	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
в том числе:											
Краткосрочные - всего	5302 5312 5305 5315	за 2022г. за 2021г. за 2022г. за 2021г.	- - 15 000 12 000	- - - -	- - - 41 500	- - 3 000 38 500	- - - -	- - - -	- - 12 000 15 000	- - - -	
в том числе:											
выданные займы	5306 5316	за 2022г. за 2021г.	12 000 12 000	- -	- -	- -	- -	- -	12 000 12 000	- -	
вексель	5307 5317	за 2022г. за 2021г.	3 000 -	- -	- 41 500	3 000 38 500	- -	- -	- 3 000	- -	
Финансовых вложений - Итого	5300 5310	за 2022г. за 2021г.	15 000 12 000	- -	41 500 41 500	3 000 38 500	- -	- -	12 000 15 000	- -	

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

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326 5329	- -	- -	- -



Руководитель

(подпись)

(расшифровка подписи)

24 марта 2023

25

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 2022г.	1 082 298	-	1 082 298	1 722 313	(12)	-	X	2 804 599	-	2 804 599	
	5420	за 2021г.	6 919	-	6 919	1 292 773	(217 394)	-	X	1 082 298	-	1 082 298	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	411	-	411	-	-	-	-	411	-	411	
Готовая продукция	5421	за 2021г.	3	-	3	216 614	(216 206)	-	-	411	-	411	
	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2021г.	-	-	-	1 039	(1 039)	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	12	(12)	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021г.	-	-	-	150	(150)	-	-	-	-	-	
Незавершенное строительство ГК Поляна ПИК по адресу г. Сочи, ул. Защитников Кавказа, 77	5407	за 2022г.	1 081 887	-	1 081 887	1 722 301	-	-	-	2 804 188	-	2 804 188	
	5427	за 2021г.	6 916	-	6 916	1 074 971	-	-	-	1 081 887	-	1 081 887	

Общество
с ограниченной ответственностью
"Интер-аудит-инвест"
ИНН 2302054601 г. Сочи

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего в том числе	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441	-	-	-
	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

Общество
с ограниченной ответственностью
"Интер-аудит-инвест"
ИНН 2320054501 г. Сочи



Руководитель

(подпись)

Невзорова Анна
Владимировна

(расшифровка подписи)

24 сентября 2023
27

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					выбыло					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	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
в том числе:																							
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	66 255	-	409 529	-	-	(6 362)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	469 422	
	5530	за 2021г.	2 407	-	63 997	-	-	(149)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66 255	
в том числе:																							
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	65 528	-	408 568	-	-	(6 362)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	467 724
	5532	за 2021г.	2 313	-	63 364	-	-	(149)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65 528
Прочая	5513	за 2022г.	727	-	923	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 650
	5533	за 2021г.	95	-	632	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	727
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	66 255	-	409 529	-	-	(6 362)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	469 422
	5520	за 2021г.	2 407	-	63 997	-	-	(149)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66 255

Общество
 с ограниченной ответственностью
 "Итаком Вудиз Групп"
 г. Сочи

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего							
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	поступление				выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)				причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				перевод из долго- в краткосрочную задолженность	
				в том числе:	за 2022г.	за 2021г.	за 2020г.								
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего															
в том числе:															
кредиты	5551	за 2022г.	1 435 132	2 219 256	140 328		(372)								3 794 344
	5571	за 2021г.	20 700	2 563 422	21 317	(1 267 771)									1 435 132
займы	5552	за 2022г.	794 260	2 160 530	109 414										3 064 204
	5572	за 2021г.	-	1 616 063		(821 803)									794 260
прочая	5553	за 2022г.	543 407	58 520	30 914										632 841
	5573	за 2021г.	20 700	947 359	21 317	(445 968)									543 407
	5554	за 2022г.	97 465	206		(372)									97 298
	5574	за 2021г.	-	-	-	-									97 465
	5555	за 2022г.	-	-	-	-									-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-									-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	25 913	93 642	8	(10 754)									108 808
в том числе:															
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5580	за 2021г.	5 702	75 168	76 145	(131 102)									25 913
в том числе:															
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	25 756	87 894		(10 612)									103 038
	5581	за 2021г.	1 274	25 007		(524)									25 756
авансы, полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-									-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-									-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	149	(8)	8	(142)									8
	5583	за 2021г.	-	149	-	-									149
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-									-
	5584	за 2021г.	-	-	76 145	(76 145)									-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-									-
	5585	за 2021г.	4 425	50 008		(54 433)									-
прочая	5566	за 2022г.	7	5 756											5 763
	5586	за 2021г.	3	4											7
	5567	за 2022г.	-	-	-	-									-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-									-
Итого	5550	за 2022г.	1 461 045	2 312 898	140 336	(11 126)									3 903 152
	5570	за 2021г.	26 402	2 638 590	97 462	(1 398 873)									1 461 045

с о п о б щ е с т в е н н ы м
 «Интел-аудит-инвест»
 ИНН 9320061901
 г. Сочи

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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 2409010011 г. Сочи



Руководитель

(подпись)

24.11.2023

20

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	9 382	2 479
Отчисления на социальные нужды	5630	1 575	476
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	15 678	2 245
Итого по элементам	5660	26 635	5 200
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	26 635	5 200

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



Руководитель (подпись) _____
 Невзорова Анна Владимировна
 (расшифровка подписи)

Невзорова Анна Владимировна

7. Оценочные обязательства

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



Невзорова Анна
Владимировна
(расшифровка подписи)

(подпись)

Руководитель

32 24 августа 2023

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	3 057 444	6 265 051	-
средства на счетах эскроу	5811	2 713 733	-	-

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



Руководитель

(подпись)
Анна Владимировна Невзорова
24 января 2023

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		Получено бюджетных средств - всего	в том числе:	Получено 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					
за 2022г.	5910	-	-	-	-
за 2021г.	5920	-	-	-	-
за 2022г.	5911	-	-	-	-
за 2021г.	5921	-	-	-	-
в том числе:					

Общество
с ограниченной ответственностью
"Интер-аудит-инвест"
ИНН 2320054501 г. Сочи



Руководитель
(подпись)
Невзорова Анна
Владимировна
(расшифровка подписи)

24 марта 2023
34

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 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 Невзорова 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).
- Бенефициарные лица – Невзорова Анна Владимировна и Арутюнян Ваган Арсенович
- 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 31.12.2022 г. составила 7 человека. Средняя заработная плата в организации: 111 690 руб. за 2022 г. Заработная плата выплачивалась своевременно.

2. Сведения об учетной политике

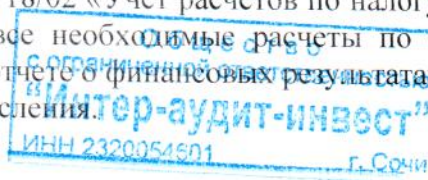
Бухгалтерский учет ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положениями по бухгалтерскому учету, учетной политикой с использованием специализированной бухгалтерской программы «1С: Предприятие» 8.3.

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 08.33.3 «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.

Для целей ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов. К таким активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухучету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве ОС (включая земельные участки), НМА или иных внеоборотных активов (абз. 3 п. 7 ПБУ 15/2008).

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.

С 01.01.2022 применяется ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», корректировка данных отчетного налогового периода в связи с изменениями учетной политики:

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
На 31 декабря 2021 г.				
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Основные средства	1150	-	97 465	97 465
Отложенные налоговые активы	1180	20 609	19 493	40 102
Итого по разделу I	1100	20 609	116 958	137 567
БАЛАНС	1600	1 377 478	116 958	1 494 435
ПАССИВ				
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Отложенные налоговые обязательства	14:20	19 266	19 493	38 759

Общество
с ограниченной ответственностью
"Интер-аудит-инвест"
ИНН 2320054901
г. Сочи

Прочие обязательства	1450	-	97 465	97 465
Итого по разделу IV	1400	1 356 934	116 958	1 473 891
БАЛАНС	1700	1 377 478	116 958	1 494 435

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 469 422 тыс. руб., из них:

- стр. 12301 Расчеты с поставщиками и подрядчиками в сумме 467 724 тыс. руб.;
- стр. 12302 Расчеты с прочими дебиторами в сумме 48 тыс. руб.;
- стр. 12309 Расчеты с разными дебиторами и кредиторами в сумме 1 650 тыс. руб.

По строке 1520 отражена Кредиторская задолженность в сумме 108 808 тыс. руб., из них:

- стр. 15201 Расчеты с поставщиками и подрядчиками в сумме 80 948 тыс. руб.;
- стр. 15203 Расчеты по налогам и сборам 8 тыс. руб.;
- стр. 15206 Расчеты с подотчетными лицами 7 тыс. руб.;
- стр. 15209 Расчеты с разными дебиторами и кредиторами 27 845 тыс. руб.

3.3. Краткая характеристика доходов и расходов в отчетном периоде:

- Прочие доходы – 1 053 тыс. руб.
- Управленческие расходы – 13 тыс. руб.
- Убыток – 65 628 тыс. руб.

3.4. На дату составления бухгалтерской финансовой отчетности на 31.12.2022 года у ООО «СЗ «МЕГАСТРОЙ» имеется залог активов на сумму 197 324 тыс.руб. в рамках кредитного договора № ДИ-ЦВ-730750202100009 от 27.12.2021 с ПАО Филиал Центральный Банка ВТБ, залог активов на сумму 146 387 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 по счету 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 31.12.2020 – 6 919 тыс. руб., на 31.12.2021 – 1 082 298 тыс. руб. по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» перенесены соответственно в строку 1210 «Запасы».

4. Сведения о связанных сторонах

4.1. В 2022 году ООО «СЗ «МЕГАСТРОЙ» производило операции со связанными сторонами, а именно:

4.1.1. Получено заемных средств на сумму 506 902 тыс. руб., из них:

Связанная сторона/ вид сделок	Сторона в сделках данного вида	Сумма сделок данного вида, тыс. руб.	Сальдо расчетов на 31.12.2022, тыс. руб.
ИП Арутюнян Ваган Арсенович			
Долгосрочные процентные займы	Займодавец	467 764	тело займа 467 764 проценты 42 670
ИП Керносовская Татьяна Владимировна			
Долгосрочные процентные займы	Займодавец	170	тело займа 170 проценты 11
ИП Невзорова Анна Владимировна			
Долгосрочные процентные займы	Займодавец	69 088	тело займа 69 088 проценты 4 147
Невзорова Анна Владимировна			
Долгосрочные процентные займы	Займодавец	20 700	тело займа 20 700 проценты 2 528
ИП Невзоров Павел Альбертович			
Процентные займы	Заемщик	10 000	тело займа 10 000 проценты 1 130
ООО «СЗ «МЕГАЛЭНД»			
Процентные займы	Заемщик	2 000	тело займа 2 000 проценты 224

4.2. Размер вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу, в 2022 году составил 9 382 тыс. руб., начисления на вознаграждение составили – 1 575 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 42 625 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».



В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2022 год в отношении Российской Федерации, ряда российских лиц, организаций и банков введены международные ограничительные экономические меры. В связи с этим отмечен рост курса иностранной валюты и повышение ключевой ставки ЦБ РФ.

Данные обстоятельства могут повлиять на бизнес-процессы организации. Достоверная оценка влияния последствий указанных выше факторов на данный момент затруднительна к прогнозированию.

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 завершенных 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 2022 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

В феврале 2022 года наблюдал резкий рост геополитической напряженности на фоне дестабилизации ситуации на востоке Украины, признания Российской Федерацией Донецкий народной республики и Луганской народной республики в качестве суверенных независимых государств и начала специальной военной операции по их защите. Некоторые страны ввели или рассматривают введение новых международных экономических санкций в отношении государственного долга Российской Федерации, активов ряда российских банков, определенных экономических отраслей, некоторых физических и юридических лиц РФ, а также ограничения на перелеты российских авиакомпаний и определенные виды операций. Наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное колебания курсов валют и снижение стоимости российских активов на финансовых рынках.

На дату подготовки бухгалтерской отчетности оценить объем и существенность воздействия будущих событий на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества не представляется возможным. Руководство Общества продолжает следить за развитием политической и экономической ситуации и будет принимать необходимые меры по поддержанию устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.

Одновременно сообщаем, что ООО «СЗ «МЕГАСТРОЙ» осуществляет деятельность на основании Федерального закона от 29.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».



Бухгалтерской финансовой отчетности за 2022 год присутствуют отрицательные чистые активы в размере 70 997 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 31.12.2022 накопленные средства на счетах эскроу составляют 2 713 733 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



Пронумеровано, пронумеровано и скреплено печатью

Сорок) лист 40

Генеральный директор

Т.И. Алехина

