



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 бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МегаСтрой» (ОГРН 1202300030602, 354000, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Горького, д. 24, помещ. 143), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года, отчета о финансовых результатах за 2025 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2025 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МегаСтрой» по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с правилами составления 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимыми к аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими



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 11.5 пояснений к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 года и отчету о финансовых результатах за 2025 год, в котором указано, что Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «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 2025 год присутствуют отрицательные чистые активы в размере 117 201 тыс. руб., что связано со спецификой деятельности застройщика. У Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «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. Ввод объекта в эксплуатацию запланирован на 2026 год. Прекращение деятельности не осуществлялось и не планируется. Риск банкротства или нарушения непрерывности деятельности на данный момент отсутствует. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

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

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

При подготовке 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 руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что 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 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 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 оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

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 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли 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

23.03.2026 г.



Бухгалтерская отчетность за 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью	по ОКПО	
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МЕГАСТРОЙ"	ИНН	2366021006
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКОПФ	12300
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью	по ОКФС	16
Форма собственности Частная собственность		
Адрес в пределах места нахождения 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, проводившей обязательный аудит
ООО "ИНТЕР-АУДИТ-ИНВЕСТ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	2320054601
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	1022302933553

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
Общее собрание участников Общества

Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью	Форма по ОКУД	Коды			
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МЕГАСТРОЙ"	Отчетная дата (число, месяц, год)	0710001	31	12	2025
Единица измерения тыс. руб.	по ОКПО				
	по ОКЕИ	384			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
4	Основные средства	1150	48 660	108 019	98 720
	в том числе:				
4.1	Основные средства, пригодные к использованию		6 640	6 876	-
4.2	Права пользования активами		42 020	101 144	98 720
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
5	Финансовые вложения	1170	7 012 000	2 012 000	1 233 285
	в том числе:				
5.1	Предоставленные займы		7 012 000	2 012 000	1 233 285
	Отложенные налоговые активы	1180	933 206	421 203	195 662
	Прочие внеоборотные активы	1190	830 393	-	-
	в том числе:				
7.1	Проценты по предоставленным займам		830 393	-	-
	Итого по разделу I	1100	8 824 259	2 541 223	1 527 666
	II. Оборотные активы				
6	Запасы	1210	18 237 372	11 238 566	5 529 009
	в том числе:				
6.1	Сырье и материалы		411	411	411
6.1	Незавершенное строительство ГК Поляна Пик по адресу ул.Защитников Кавказа,77		18 236 962	11 238 155	5 528 598

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

	Долгосрчные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 087 395	1 374 170	635 881
	в том числе:				
	НДС по приобретенным МПЗ		-	-	852
	НДС по приобретенным услугам		-	39 412	33 668
	НДС по незавершенному строительству инвестиционных объектов		1 087 395	1 334 758	601 361
7	Дебиторская задолженность	1230	2 176 658	3 325 361	2 149 590
	в том числе:				
7.1	Расчеты с покупателями и заказчиками		25 415	30 248	9 316
7.1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		2 148 185	3 118 154	2 110 961
7.1	Расчеты по налогам и сборам		2 695	6	5 132
7.1	Расчеты с подотчетными лицами		1	1	-
7.1	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		362	176 953	24 180
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 243	17 946	5 096
	в том числе:				
	Расчетные счета		1 243	17 946	5 096
	Прочие оборотные активы	1260	33	6	9
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		33	6	9
	Итого по разделу II	1200	21 502 701	15 956 049	8 319 584
	БАЛАНС	1600	30 326 960	18 497 271	9 847 250

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	10	10	10
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(117 211)	(43 250)	(48 412)
	Итого по разделу III	1300	(117 201)	(43 240)	(48 402)
	IV. Долгосрочные обязательства				
8	Заемные средства	1410	819 012	17 970 829	9 581 903
	в том числе:				
8.1	Долгосрочные кредиты		-	16 071 543	8 539 914
8.1	Долгосрочные займы		654 792	622 052	616 052
8.1	Проценты по займам и кредитам		164 220	1 277 234	425 938
	Отложенные налоговые обязательства	1420	927 697	411 516	181 318
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
8	Прочие долгосрочные обязательства	1450	48 765	106 646	101 889
	в том числе:				
8.1	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		48 765	106 646	101 889
	Итого по разделу IV	1400	1 795 474	18 488 990	9 865 110
	V. Краткосрочные обязательства				
8	Заемные средства	1510	28 626 182	-	-
	в том числе:				
8.1	Краткосрочные кредиты		24 775 702	-	-
8.1	Проценты по займам и кредитам		3 850 481	-	-
8	Кредиторская задолженность	1520	22 499	51 287	29 973
	в том числе:				
8.1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		20 586	11 474	2 830
8.1	Расчеты по налогам и сборам		265	139	-
8.1	Сальдо по ЕНС		-	-	-
8.1	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		-	204	-
8.1	Расчеты с персоналом по оплате труда		-	712	-
8.1	Расчеты с подотчетными лицами		7	7	7
8.1	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		1 641	38 751	27 136
8	Обязательство по аренде	1520	6	233	569
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
8.	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	28 648 687	51 520	30 542
	БАЛАНС	1700	30 326 960	18 497 271	9 847 250

Директор

(наименование должности)

Невзорова Анна Владимировна

(расшифровка подписи)

2 февраля 2026 г.



7

**Отчет о финансовых результатах
за 2025 г.**

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МЕГАСТРОЙ"
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)
по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2025
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Выручка	2110	-	11 739
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	11 739
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	11 739
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
11	Проценты к получению	2320	660 525	160 300
	в том числе:			
	Проценты к получению		660 525	-
	Проценты к получению (уплате)		-	160 300
11	Проценты к уплате	2330	(700 298)	(143 216)
	в том числе:			
	Проценты к получению (уплате)		-	(143 216)
	Проценты к уплате		(700 298)	-
11	Прочие доходы	2340	18 918	8 045
11	Прочие расходы	2350	(46 846)	(27 049)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(67 701)	9 819
	Налог на прибыль организаций	2410	(6 260)	(4 657)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(2 082)	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(4 178)	(4 657)
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
11	Чистая прибыль (убыток)	2400	(73 961)	5 162



8

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	(73 961)	5 162
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Директор

(наименование должности)

2 февраля 2026 г.



Невзорова Анна Владимировна

(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала за 2025 г.

Коды		
Форма по ОКУД	0710004	
Отчетная дата (число, месяц, год)	31	12 2025
по ОКПО		
по ОКЕИ	384	

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МЕГАСТРОЙ"
 Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной переоценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	10	-	-	-	-	(48 412)	(48 402)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3101	10	-	-	-	-	(48 412)	(48 402)



Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	5 162	5 162
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г.	3250	10	-	-	-	-	(43 250)	(43 240)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	-	-	-	-	(43 250)	(43 240)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3201	10	-	-	-	-	(43 250)	(43 240)



Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(73 961)	(73 961)
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2025 г.	3300	10	-	-	-	-	(117 211)	(117 201)

Директор

(наименование должности)

Невзорова Анна Владимировна

(расшифровка подписи)

2 февраля 2026 г.



**Отчет о движении денежных средств
за 2025 г.**

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МЕГАСТРОЙ"
 Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД
 Отчетная дата
 (число, месяц, год)

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2025
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	1 396 143	194 627
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	17 750	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	1 378 393	194 627
	Платежи - всего	4120	(5 149 711)	(6 931 505)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(4 200 378)	(5 808 215)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(13 072)	(10 586)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(9 364)	(8 757)
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(926 897)	(1 103 947)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 753 568)	(6 736 878)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	-
	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	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(5 000 000)	(778 715)
	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	(5 000 000)	(778 715)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(5 000 000)	(778 715)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	8 736 898	7 718 239
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	8 736 898	7 718 239
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(33)	(189 796)
	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	-	(189 581)
	арендные обязательства		(33)	(215)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	8 736 865	7 528 443
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(16 703)	12 850
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	17 946	5 096
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	1 243	17 946
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Директор

(наименование должности)

2 февраля 2026 г.



Невзорова Анна Владимировна

(расшифровка подписи)



**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 № 1048380883;
- 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. Единственным 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 10 тыс. руб. Уставный капитал оплачен полностью.
- 1.11. Участниками ООО «СЗ «МЕГАСТРОЙ» является:
- Невзорова Анна Владимировна (50% доля в уставном капитале);
 - 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. Численность работников за 2025 год составила 8 человек. Средняя заработная плата в организации: 138 412 руб. за 2025 г. Заработная плата выплачивалась своевременно.

Основные виды экономической деятельности

Основным видом деятельности ООО «СЗ «МЕГАСТРОЙ» является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2), на основании Федерального закона 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».



2. Учетная политика

2.1 Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации. Бухгалтерский учет ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Федеральными стандартами бухгалтерского учета, Положениями по бухгалтерскому учету, учетной политикой с использованием специализированной бухгалтерской программы «1С: Предприятие» 8.3.

Расчеты с участниками долевого строительства осуществляются с применением счетов эскароу.

Учет средств, поступающих на счета эскароу, осуществляется на забалансовом счете 009.СЭ «Средства дольщиков на счета эскароу».

Переход прав владения счетом от дольщика к застройщику происходит после ввода объекта строительства в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства.

Расходы застройщика, связанные со строительством объекта, накапливаются и учитываются на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» в разрезе объектов строительства и статей затрат на строительство.

Накопленные расходы до момента передачи объектов по ДДУ отражаются в оборотных активах в составе запасов второго раздела бухгалтерского баланса.

Управленческие расходы в течение месяца отражаются на счете 26 «Общехозяйственные расходы», а затем в качестве условно-постоянных списываются в дебет счета 20.33.3 «Содержание заказчика-застройщика» и до момента передачи объектов строительства дольщикам также отражаются в оборотных активах в составе запасов второго раздела бухгалтерского баланса.

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»

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 заемодавцу (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.

Проценты по целевым кредитам (целевым займам) включаются в себестоимость объекта долевого строительства, так как он признается инвестиционным активом, на создание которого требуются длительный период времени и существенные расходы.



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

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

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 расчетов по налогу на прибыль осуществляется «балансовым методом».

В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства развернуто.

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. Нематериальные активы

Нематериальные активы в организации отсутствуют.

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Организацией 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.

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано	амортизация	обесценение	первоначальная стоимость (переоцененная)	накопленная амортизация	переоцененная первоначальная стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная стоимость (переоцененная)	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за 2025 г. исключением 3а)	3а 2025 г.	7 092	(216)	-	-	(236)	-	-	-	-	-	7 092	(452)
инвестиционной (за 2024 г. исключением 3а)	3а 2024 г.	-	-	7 092	-	(216)	-	-	-	-	-	7 092	(216)
в том числе: 3а 2025 г.	3а 2025 г.	7 092	(216)	-	-	(236)	-	-	-	-	-	7 092	(452)
3а 2024 г.	3а 2024 г.	-	-	7 092	-	(216)	-	-	-	-	-	7 092	(216)
инвестиционная (за 2025 г. исключением 3а)	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3а 2024 г.	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Организацией применяется ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», на дату составления бухгалтерской финансовой отчетности на 31.12.2025 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. Ставка дисконтирования составляет 21%.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)			амортизации	обесценение	пересчетная стоимость	
					фактическая (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение	фактическая (пересчитанная) стоимость				
Права пользования активами	За 2025 г.	107 474	(6 330)	-	(58 075)	-	-	(1 049)	-	49 399	(7 379)
всего	За 2024 г.	102 839	(4 120)	4 635	-	-	-	(2 211)	-	107 474	(6 330)
в том числе:											
Земельные участки	За 2025 г.	107 474	(6 330)	-	(58 075)	-	-	(1 049)	-	49 399	(7 379)
	За 2024 г.	102 839	(4 120)	4 635	-	-	-	(2 211)	-	107 474	(6 330)



4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	48 660	108 019	98 720
в том числе:			
Здания	6 640	6 876	-
ППА - земельные участки	42 020	101 144	98 720
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения всего	За 2025 г.	2 012 000	-	5 000 000	-	-	-	-	-	7 012 000	-
	За 2024 г.	1 233 285	-	778 715	-	-	-	-	-	2 012 000	-
Предоставленные займы	За 2025 г.	2 012 000	-	5 000 000	-	-	-	-	-	7 012 000	-
	За 2024 г.	1 233 285	-	778 715	-	-	-	-	-	2 012 000	-
Краткосрочные финансовые вложения всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	2 012 000	-	5 000 000	-	-	-	-	-	7 012 000	-
	За 2024 г.	1 233 285	-	778 715	-	-	-	-	-	2 012 000	-

Итого: 2320054801
 Ответственность
 Г. Сенин

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	Изменения за период					На начало года		Изменения видов запасов			На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	резерв под обесценение
Запасы - всего	За 2025 г.	11 238 566	-	6 999 564	(758)	-	-	-	X	X	18 237 372	-	-
	За 2024 г.	5 529 009	-	5 709 561	(4)	-	-	-	X	X	11 238 566	-	-
в том числе:													
Сырье и материалы	За 2025 г.	411	-	-	-	-	-	-	-	-	411	-	-
	За 2024 г.	411	-	-	-	-	-	-	-	-	411	-	-
Незавершенное строительство ГК Поляна Пик по адресу ул. Защитников Кавказа, 77	За 2025 г.	11 238 155	-	6 999 564	(758)	-	-	-	-	-	18 236 962	-	-
	За 2024 г.	5 528 598	-	5 709 557	-	-	-	-	-	-	11 238 155	-	-
Иные виды запасов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	4	(4)	-	-	-	-	-	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности



22

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	списано погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	830 393	-	-	-	-	830 393	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	830 393	-
в том числе:											
Проценты по выданным займам	За 2025 г.	-	-	-	830 393	-	-	-	-	830 393	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	3 325 361	-	2 799 951	5 637	(3 123 898)	-	-	(830 393)	2 176 658	-
	За 2024 г.	2 149 590	-	3 182 907	1 200	(2 008 336)	-	-	-	3 325 361	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	3 118 154	-	2 137 915	-	(3 107 884)	-	-	-	2 148 185	-
	За 2024 г.	2 110 961	-	3 004 698	-	(1 997 505)	-	-	-	3 118 154	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	30 248	-	11 191	-	(16 024)	-	-	-	25 415	-
	За 2024 г.	9 316	-	20 932	-	-	-	-	-	30 248	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	176 953	-	648 157	5 637	8	-	-	(830 393)	362	-
	За 2024 г.	24 180	-	157 277	1 200	(5 705)	-	-	-	176 953	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	6	-	2 689	-	-	-	-	-	2 695	-
	За 2024 г.	5 132	-	-	-	(5 126)	-	-	-	6	-
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-
	За 2024 г.	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-
Итого	За 2025 г.	3 325 361	-	2 799 951	836 030	(3 123 898)	-	-	X	3 007 051	-
	За 2024 г.	2 149 590	-	3 182 907	1 200	(2 008 336)	-	-	X	4 155 754	-

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	18 077 475	11 433 824	40 800	(28 684 322)	-	-	867 777
	За 2024 г.	9 683 792	8 007 205	856 997	(470 519)	-	-	18 077 475
в том числе:								
Расчеты по аренде	За 2025 г.	106 646	226	-	(58 107)	-	-	48 765
	За 2024 г.	101 889	288 966	-	(284 209)	-	-	106 646
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	17 225 357	11 400 858	-	(28 626 215)	-	-	-
	За 2024 г.	8 879 992	7 712 239	819 437	(186 310)	-	-	17 225 357
Долгосрочные займы	За 2025 г.	745 472	32 740	40 800	-	-	-	819 012
	За 2024 г.	701 912	6 000	37 566	-	-	-	745 472
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	51 520	28 643 161	-	(45 993)	-	-	28 648 687
	За 2024 г.	30 541	36 164	-	(15 216)	-	31	51 520
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	33 533	5 753	-	(18 700)	-	-	20 586
	За 2024 г.	24 889	9 477	-	(833)	-	-	33 533
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	16 692	1 641	-	(16 692)	-	-	1 641
	За 2024 г.	5 076	16 692	-	(5 076)	-	-	16 692

Краткосрочные кредиты	3а 2025 г.	24 775 702							24 775 702
Проценты по займам и кредитам	3а 2024 г.								
	3а 2025 г.	3 850 481							3 850 481
	3а 2024 г.								
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	242		(116)					268
	3а 2024 г.	108						31	139
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.								
	3а 2024 г.								
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	204		(204)					
	3а 2024 г.								204
Расчеты с персоналом по оплате труда	3а 2025 г.	712		(712)					
	3а 2024 г.		712						712
Расчеты с подотчетными лицами	3а 2025 г.	7							7
	3а 2024 г.								
Арендные обязательства	3а 2025 г.	233	9 342	(9 569)					6
	3а 2024 г.	569	8 971	(9 307)					233
Итого	3а 2025 г.	18 128 995	40 076 985	40 800	(28 730 315)		X		29 516 464
	3а 2024 г.	9 714 333	8 043 369	856 997	(485 735)		X		18 128 995

Принимая во внимание, что ввод объекта в эксплуатацию планируется в 2026 году, задолженность по кредитам и соответствующие просроченные проценты на 31.12.2025 года учитываются в составе краткосрочных обязательств.

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств) у организации отсутствуют.

8.3. Оценочные обязательства у организации отсутствуют

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.

9. Обеспечения обязательств

8.3.1 На дату составления бухгалтерской финансовой отчетности на 31.12.2025 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.

8.3.2 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 31.12.2025 накопленные средства на счета эскроу составляют 15 500 687 тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	15 902 097	13 231 280	7 425 013
в том числе: Средства эскроу	15 500 687	12 829 870	7 023 603

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	13 288	12 923
Отчисления на социальные нужды	2 410	2 208
Амортизация	236	216
Прочие затраты	29 251	30 706
Итого по элементам	45 185	46 054
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-45 185	-46 054
Итого расходы по обычным видам деятельности	-	-

11. Иная информация

11.1 Краткая характеристика доходов и расходов в отчетном периоде:

- Проценты к получению - 660 525 тыс. руб.
- Проценты к уплате - -700 298 тыс. руб.
- Прочие доходы - 18 918 тыс. руб.
- Расходы на услуги банка - -30 233 тыс. руб.
- Прочие расходы - -16 613 тыс. руб.
- Убыток – -67 701 тыс. руб.
- Чистая прибыль (убыток) – -73 961 тыс.руб.

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Чистые активы	(117 201 тыс.руб.)	(43 240 тыс.руб)	(48 402 тыс.руб.)

11.2 Сведения о связанных сторонах:

В 2025 году ООО «СЗ «МЕГАСТРОЙ» производило операции со связанными сторонами, а именно:

Связанная сторона/ вид сделок	Сторона сделок данного вида	Сумма операций данного вида, осуществленных в 2025 г., тыс. руб.	Сальдо расчетов на 31.12.2025, тыс. руб.
ИП Керносовская Татьяна Владимировна (родственные отношения управленческого персонала)			
Долгосрочные процентные займы	Займодавец	тело займа 0 проценты 37	тело займа 170 проценты 37
ИП Невзорова Анна Владимировна (бенефициар)			
Долгосрочные процентные займы	Займодавец	тело займа 30 000 проценты 12 600	тело займа 129 488 проценты 32 772
Невзорова Анна Владимировна (бенефициар)			
Долгосрочные процентные займы	Займодавец	тело займа 0 проценты 1 087	тело займа 20 700 проценты 5 788
ИП Невзоров Павел Альбертович (родственные отношения управленческого персонала)			
Процентные займы	Заемщик	тело займа 0 проценты 525	тело займа 10 000 проценты 2 705
ООО «ГК ДЕСО» (общее управление)			
Процентные займы	Заемщик	тело займа 0 проценты 7 744	тело займа 96 800 проценты 16 265
ООО «МЕТРОПОЛИС» (общее управление)			
Процентные займы	Заемщик	тело займа 0 проценты 39 560	тело займа 494 500 проценты 78 110



Размер вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу, в 2025 году составил 13 288 тыс. руб., начисления на вознаграждение составили – 2 410 тыс. руб.

На основании Договора №10/09/2021 от 10.09.2021 на выполнение функций технического заказчика ООО «Метрополис» оказало услуги технического заказчика на 100 000 тыс. руб.

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

11.3 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, подлежащие отражению в отчетности, отсутствуют.

11.4. 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 2025 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.

11.5. 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 2025 год присутствуют отрицательные чистые активы в размере 117 201 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. Ввод объекта в эксплуатацию запланирован на 2026 год.

Прекращение деятельности не осуществлялось и не планируется.

Риск банкротства или нарушения непрерывности деятельности на данный момент отсутствует.

Единоличный исполнительный орган
ООО «МЕТРОПОЛИС»
Директор

«02» февраля 2026 года



____ Невзорова А.В.

