

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2021 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Ромекс Девелопмент" по ОКПО 37117412

Идентификационный номер налогоплательщика по ИНН 2312189274

Вид экономической деятельности Строительство зданий и сооружений по ОКВЭД 2 41.20

Организационно-правовая форма / форма собственности Общество с ограниченной ответственностью / Частная по ОКОПФ / ОКФС 12300 / 16

Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ 384

Местонахождение (адрес) 350019, Краснодарский край, Краснодар г, им Дзержинского ул, дом № 100, литера Б пом. 23 этаж 4

Коды		
0710001		
31	12	2021
37117412		
2312189274		
41.20		
12300	16	
384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "ЭРКОН"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора по ИНН 6161029717

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора по ОГРН/ОГРНИП 1026102904288

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
1.1	Нематериальные активы	1110	223	476	728
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	2 177	435 843	465 344
	в том числе:				
	Основные средства организации		-	54 536	58 912
	Строительство основных средств		-	381 307	406 432
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	10	10	5
	Отложенные налоговые активы	1180	7	7	2
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	452
	Итого по разделу I	1100	2 419	436 336	466 532
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.1	Запасы	1210	457 733	59 776	160 852
	в том числе:				
4.1	Незавершенное строительство		457 648	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	66 175	77 054	83 904
5.1	Дебиторская задолженность	1230	1 705 806	822 530	547 472
	в том числе:				
	Задолженность дольщиков по ДДУ перед Застройщиком		772 869	558 155	127 269
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	13 899	13 899	-
	в том числе:				
	Займы выданные		13 899	13 899	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 785	3 551	20 598
	Прочие оборотные активы	1260	167	207	106
	Итого по разделу II	1200	2 245 564	977 016	812 932
	<b>БАЛАНС</b>	1600	2 247 983	1 413 353	1 279 464

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	150 000	150 000	150 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	344 832	237 885	110 878
	Итого по разделу III	1300	494 832	387 885	260 878
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1410	951 721	428 003	376 406
	Отложенные налоговые обязательства	1420	36	60	10
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	772 296	-	577 922
8	в том числе: Обязательства Застройщика перед дольщиками по ДДУ		772 296	-	577 922
	Итого по разделу IV	1400	1 724 053	428 062	954 338
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	17 962	8 004
5.3	Кредиторская задолженность	1520	29 098	34 540	56 244
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	544 903	-
	в том числе: Обязательства Застройщика перед дольщиками по ДДУ		-	544 903	-
	Итого по разделу V	1500	29 098	597 406	64 248
	<b>БАЛАНС</b>	1700	2 247 983	1 413 353	1 279 464

Руководитель

(подпись)



Фомин Алексей Викторович

(расшифровка подписи)



29 марта 2022 г.

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Ромекс Девелопмент"</b>	ИНН	<b>37117412</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>2312189274</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство зданий и сооружений</b>	по ОКЕИ	<b>41.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Общество с ограниченной ответственностью	<b>/ Частная</b>		<b>384</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	156 487	220 389
	Себестоимость продаж	2120	(88 031)	(154 589)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	68 456	65 800
6	Коммерческие расходы	2210	(2 371)	(418)
6	Управленческие расходы	2220	(28 587)	(20 485)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	37 498	44 897
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	799	118
	Проценты к уплате	2330	(14 878)	(7 500)
	Прочие доходы	2340	190 975	178 668
	Прочие расходы	2350	(77 443)	(57 409)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	136 951	158 774
	Налог на прибыль	2410	(30 004)	(31 766)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(30 028)	(31 721)
	отложенный налог на прибыль	2412	24	(45)
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	106 947	127 008

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 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	106 947	127 008
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Фомин Алексей  
Викторович**  
(расшифровка подписи)



29 марта 2022 г.

Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2021 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ромекс Девелопмент"	Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Идентификационный номер налогоплательщика	37117412	по ОКПО			
Вид экономической деятельности	2312189274	ИНН			
Организационно-правовая форма / форма собственности	41.20	по ОКВЭД 2			
Общество с ограниченной ответственностью / Частная	12300	по ОКОПФ / ОКФС	16		
Единица измерения: в тыс. рублей	384	по ОКЕИ			

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 2019 г.	3100	150 000	-	-	-	110 878	260 878
За 2020 г.	3210	-	-	-	-	127 007	127 007
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	127 007	127 007
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	150 000	-	-	-	237 885	387 885
в том числе:							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	106 947	106 947
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	106 947	106 947
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	150 000	-	-	-	344 832	494 832

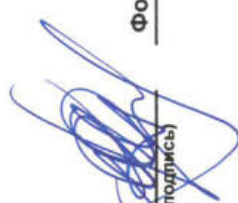
**2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
До корректировок	3400	260 878	127 007	-	387 885
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	260 878	127 007	-	387 885
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	110 878	127 007	-	237 885
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	110 878	127 007	-	237 885
<b>по другим статьям капитала</b>					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	494 832	387 885	260 878



  
 Руководитель (подпись) \_\_\_\_\_  
**Фомин Алексей Викторович**  
 (расшифровка подписи)

29 марта 2022 г.



**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Организация **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный  
Застройщик "Ромекс Девелопмент"**  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности **Строительство зданий и сооружений**  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
**Общество с ограниченной ответственностью** / **Частная**  
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	2021
37117412		
2312189274		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	331 225	684 989
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	108 521	208 753
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	393	2 101
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
Поступления по ДДУ	4114	221 092	473 967
прочие поступления	4119	1 219	168
Платежи - всего	4120	(1 228 991)	(966 122)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(969 812)	(751 229)
в связи с оплатой труда работников	4122	(25 119)	(18 967)
процентов по долговым обязательствам	4123	(7 861)	(3 793)
налога на прибыль организаций	4124	(52 983)	(37 251)
Выплаты возвратов по ДДУ	4125	(1 066)	(7 701)
прочие платежи	4129	(172 150)	(147 181)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(897 766)	(281 133)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
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	-	(13 904)
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	-	(13 904)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(13 904)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	963 990	388 501
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	963 652	388 422
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	338	79
Платежи - всего	4320	(67 990)	(110 510)
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	(67 990)	(110 510)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	896 000	277 991
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(1 766)	(17 046)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	3 551	20 598
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	1 785	3 552
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Фомин Алексей Викторович

(расшифровка подписи)



29 марта 2022 г.

**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	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		начислено амортизации	Первоначальная стоимость		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021 г.	1 275	(799)	-	-	(252)	-	-	-	1 275	(1 052)
	5110	за 2020 г.	1 275	(547)	-	-	(252)	-	-	-	1 275	(799)
в том числе:												
Прочие нематериальные активы	5101	за 2021 г.	500	(342)	-	-	(100)	-	-	-	500	(442)
	5111	за 2020 г.	500	(242)	-	-	(100)	-	-	-	500	(342)
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5102	за 2021 г.	775	(457)	-	-	(152)	-	-	-	775	(610)
	5112	за 2020 г.	775	(305)	-	-	(152)	-	-	-	775	(457)

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

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



## 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	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021 г.	-	-	-	-
	5170	за 2020 г.	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2021 г.	-	-	-	-
	5171	за 2020 г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021 г.	-	-	-	-
	5190	за 2020 г.	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2021 г.	-	-	-	-
	5191	за 2020 г.	-	-	-	-



**Фомин Алексей  
Викторович**  
(расшифровка подписи)

Руководитель

29 марта 2022 г.



## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	слисано	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 2021 г.	-	-	-	-	
	5250	за 2020 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2021 г.	-	-	-	-	
	5251	за 2020 г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	
	за 2021 г.	за 2020 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-
в том числе:	5261	-
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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	5280	2 024	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	223 952	240 190	196 609
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	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель

Фомин Алексей  
Викторович

(расшифровка подписи)

29 марта 2022 г.







## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
5325				
5326				
5329				
Иное использование финансовых вложений				

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

29 марта 2022 г.

**Фомин Алексей  
Викторович**  
(расшифровка подписи)



**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	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
														выбыло
Запасы - всего	5400	за 2021 г.	441 083	-	441 083	580 519	(563 869)	-	X	457 733	-	457 733		
	5420	за 2020 г.	567 284	-	567 284	1 114 216	(1 240 417)	-	X	441 083	-	441 083		
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021 г.	173	-	173	579	(667)	-	-	85	-	85		
	5421	за 2020 г.	-	-	-	627	(454)	-	-	173	-	173		
Готовая продукция	5402	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5422	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары для перепродажи	5403	за 2021 г.	59 603	-	59 603	30 580	(90 183)	-	-	-	-	-		
	5423	за 2020 г.	160 852	-	160 852	53 340	(154 589)	-	-	59 603	-	59 603		
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5424	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5425	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021 г.	-	-	-	2 371	(2 371)	-	-	-	-	-		
	5426	за 2020 г.	-	-	-	418	(418)	-	-	-	-	-		
Незавершенное строительство: ЖК КП ЛИТЕР12 Квартал4, г.Краснодар, ул. Конгрессная, S=.....м2, секции.....кв., .....ком.п.,.....этажей	5507	за 2021 г.	-	-	-	91 123	-	-	-	91 123	-	91 123		
Незавершенное строительство: ЖК КП ЛИТЕР13 Квартал4, г.Краснодар, ул. Конгрессная, S=.....м2, секции.....кв., .....ком.п.,.....этажей	5527	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Незавершенное строительство: ЖК КП ЛИТЕР14 Квартал4, г.Краснодар, ул. Конгрессная, S=.....м2, секции.....кв., .....ком.п.,.....этажей	5508	за 2021 г.	-	-	-	99 206	-	-	-	99 206	-	99 206		
Незавершенное строительство: Незавершенное строительство: Электрические мощности Резерв Квартал... Краснодар (1500кВт); 1114020,00	5509	за 2021 г.	928	-	928	-	(928)	-	-	-	-	-		
	5529	за 2020 г.	928	-	928	-	-	-	-	928	-	928		
Незавершенное строительство: Электрические мощности Резерв Квартал... Краснодар (468,696кВт); 348091,15		за 2021 г.	290	-	290	-	(290)	-	-	290	-	290		
		за 2020 г.	290	-	290	-	-	-	-	-	-	-		
Право на электрические мощности от НЭСК по г. Анапа, ул. Астраханская/ул. Объездная (остаток 324 кВт)		за 2021 г.	656	-	656	-	(656)	-	-	656	-	656		
		за 2020 г.	656	-	656	-	-	-	-	-	-	-		
Право на электрические мощности от КУБАНЬЭНЕРГО по г. Анапа, ул. Астраханс/Объезд. (остаток 500 кВт)		за 2021 г.	1 012	-	1 012	-	(1 012)	-	-	1 012	-	1 012		
		за 2020 г.	1 012	-	1 012	-	-	-	-	-	-	-		
Незавершенное строительство: Парковка зу9170 на территории ЖК Красная Площадь, г.Краснодар		за 2021 г.	-	-	-	5 263	-	-	-	5 263	-	5 263		
		за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Незавершенное строительство: ЖК КП ЛИТЕР2 Квартал1, г.Краснодар, ул. Конгрессная, S=10861,43м2, 2 секции 272 кв., 12-14 этажей		за 2021 г.	378 421	-	378 421	89 341	(467 762)	-	-	-	-	-		
		за 2020 г.	63 082	-	63 082	315 339	-	-	-	378 421	-	378 421		
Незавершенное строительство: ЖК КП ЛИТЕР14 Квартал4, г.Краснодар, ул. Конгрессная, S=.....м2, секции.....кв., .....ком.п.,.....этажей		за 2021 г.	-	-	-	53 899	-	-	-	53 899	-	53 899		
		за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Незавершенное строительство: ЖК КП ЛИТЕР15 Квартал4, г.Краснодар, ул. Конгрессная, S=.....м2, секции.....кв., .....ком.п.,.....этажей		за 2021 г.	-	-	-	42 701	-	-	-	42 701	-	42 701		
		за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Незавершенное строительство: ЖК КП ЛИТЕР16 Квартал4, г.Краснодар,		за 2021 г.	-	-	-	11 105	-	-	-	11 105	-	11 105		



## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)

**Фомин Алексей  
 Викторович**  
 (расшифровка подписи)

29 марта 2022 г. \_\_\_\_\_





## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
	Код	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора
Всего	5540	-	-	-	-	-
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление			выбыло				
				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	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021 г.	428 003	963 652	13 795	(455 465)	-	1 737	-	-	951 721
	5571	за 2020 г.	376 406	388 422	-	(336 825)	-	-	-	-	428 003
в том числе:											
кредиты	5552	за 2021 г.	366 013	932 180	13 398	(387 476)	-	-	-	-	924 115
	5572	за 2020 г.	203 906	388 422	-	(226 315)	-	-	-	-	366 013
займы	5553	за 2021 г.	61 990	31 473	397	(67 990)	-	1 737	-	-	27 606
	5573	за 2020 г.	172 500	-	-	(110 510)	-	-	-	-	61 990
прочая	5554	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021 г.	52 502	23 740	1 084	(46 542)	-	(1 737)	-	51	29 098
	5580	за 2020 г.	64 248	30 118	24 091	(68 619)	-	-	-	2 664	52 502
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021 г.	12 442	23 096	-	(7 945)	-	-	-	-	27 594
	5581	за 2020 г.	34 560	973	-	(32 851)	-	-	-	-	12 442
авансы полученные	5562	за 2021 г.	18 841	-	-	(18 841)	-	-	-	-	-
	5582	за 2020 г.	11 340	18 253	-	(10 752)	-	-	-	-	18 841
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021 г.	2 321	55	1	(2 104)	-	-	-	51	324
	5583	за 2020 г.	8 495	1 807	-	(10 646)	-	-	-	2 664	2 321
кредиты	5564	за 2021 г.	9 172	-	681	(9 853)	-	-	-	-	-
	5584	за 2020 г.	3 070	-	16 591	(10 488)	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2021 г.	8 789	-	402	(7 455)	-	(1 737)	-	-	9 172
	5585	за 2020 г.	4 934	-	7 500	(3 645)	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2021 г.	936	588	-	(344)	-	-	-	-	8 789
	5586	за 2020 г.	849	325	-	(239)	-	-	-	-	1 180
	5567	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	936
	5587	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2021 г.	480 505	987 392	14 879	(502 007)	-	X	-	51	980 819
	5570	за 2020 г.	440 654	418 540	24 091	(405 444)	-	X	-	2 664	480 505

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 29 марта 2022 г.

Фомин Алексей  
 Викторович  
 (расшифровка подписи)





### 6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2021 г.	за 2020 г.
Материальные затраты	5610	2 668	388
Расходы на оплату труда	5620	21 286	14 397
Отчисления на социальные нужды	5630	4 120	3 624
Амортизация	5640	961	1 015
Прочие затраты	5650	1 922	1 479
Итого по элементам	5660	30 957	20 903
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	59 603	101 249
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	90 560	122 152



*(Handwritten signature in blue ink)*

**Фомин Алексей  
Викторович**  
(расшифровка подписи)

Руководитель

29 марта 2022 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



**Фомин Алексей  
Викторович**  
(расшифровка подписи)

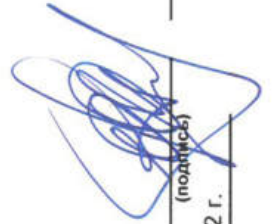
(подпись)

Руководитель

29 марта 2022 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	13 901 998	-	-
в том числе:				
Поручительства полученные	5801	13 901 998	-	-
Выданные - всего	5810	9 441 614	1 752 410	30 524
в том числе:				
Залог имущества	5811	7 380 912	1 224 859	-
Денежные средства дольщиков на счетах эскроу	5812	738 843	527 551	30 524
Поручительства выданные	5813	1 321 859	-	-



**Фомин Алексей  
Викторович**  
(расшифровка подписи)

Руководитель

29 марта 2022 г.



## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2021 г.		за 2020 г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
за 2021 г.	5910	-	-	-	-
за 2020 г.	5920	-	-	-	-
в том числе:					
за 2021 г.	5911	-	-	-	-
за 2020 г.	5921	-	-	-	-



Руководитель

**Фомин Алексей  
Викторович**

(расшифровка подписи)

29 марта 2022 г.



**Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых  
результатах  
Часть 2 (текстовая часть)  
ООО СЗ «Ромекс Девелопмент»  
за 2021 год**

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие сведения об организации.....	3
2. Учетная политика и её изменения .....	4
2.1. Основа составления .....	4
2.2. Отступления при формировании учетной политики .....	4
2.3. Изменения учетной политики .....	4
2.4. Корректировки, связанные с изменением учетной политики .....	5
2.5. Критерий существенности .....	5
2.6. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности .....	5
2.7. Нематериальные активы .....	6
2.8. Поисковые затраты.....	6
2.9. НИОКР .....	6
2.10. Финансовые вложения.....	6
2.11. Незавершенное строительство.....	6
2.12. Материально-производственные запасы, готовая продукция, товары .....	7
2.13. Резерв под снижение стоимости МПЗ.....	7
2.14. Незавершенное производство .....	8
2.15. Признание дохода .....	8
2.16. Порядок признания расходов .....	8
2.17. Порядок определения величины оценочных резервов.....	9
2.18. Порядок определения резервов сомнительных долгов.....	9
2.19. Порядок учета государственной помощи.....	9
2.20. Перечень сегментов.....	9
2.21. Учет договоров строительного подряда .....	9
Организации в 2021 году не имела доходов по строительным подрядам.....	9
2.22. Применение ПБУ 18/02.....	9
2.23. Учет специальных фондов .....	9
2.24. Связанные стороны.....	9
2.25. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности.....	10
2.26. Иные способы учетной политики .....	10
2.27. Иные подходы к формированию бухгалтерской отчетности: .....	10
3. Раскрытие существенных показателей отчетности .....	12
3.1. Оценка структуры баланса .....	12
3.2. Нематериальные активы, НИОКР, незавершенные капитальные вложения в НМА, НИОКР.....	13
3.3. Основные средства .....	13
3.4. Незавершенные капитальные вложения.....	13
3.5. Доходные вложения в материальные ценности .....	13
3.6. Финансовые вложения.....	13
3.7. Запасы .....	14
3.8. Задолженность покупателей и заказчиков.....	15
3.9. Прочие оборотные активы .....	15
3.10. Кредиты и займы.....	15
3.11. Кредиторская задолженность .....	16
3.12. Доходы будущих периодов .....	17
3.13. Договоры строительного подряда .....	17
3.14. Доходы и расходы по обычным видам деятельности.....	17
3.15. Прочие доходы и расходы.....	18
3.16. Налог на прибыль, Отложенный налог.....	18
3.17. Решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности и распределения чистой прибыли .....	19
3.18. Информация прибыли, приходящейся на одну акцию.....	19
Общество не является открытым акционерным обществом, не производит выпуск акций.....	19
3.19. Информация об операциях со связанными сторонами.....	19
3.20. Изменение оценочных значений.....	34
3.21. Информация об условных обязательствах, условных активах и оценочных обязательствах и их изменении .....	34
3.21.1 Условные обязательства .....	34
3.21.2 Условные активы .....	34
3.21.3 Оценочные обязательства.....	34
3.22. Информация об участии в совместной деятельности .....	34
3.23. Государственная помощь .....	35
3.24. Информация по отчетным сегментам .....	35
3.25. Информация по прекращаемой деятельности .....	35
3.26. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом .....	35
3.27. Движение денежных средств .....	35
3.28. Долевое строительство .....	36
3.29. Информация об исправленных существенных ошибках.....	37
3.30. Чрезвычайные факты.....	37
3.31. Иная информация, обязательная для раскрытия в бухгалтерской отчетности.....	37
По счету 007 «Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов» отражена списанная задолженность ЗАО «Кубаньстройпроект» в сумме 13 000 тыс. руб. ....	38
3.32. Допущение непрерывности деятельности.....	38
3.33. Информация о событиях после отчетной даты .....	38
3.34. Информация о рисках хозяйственной деятельности организации .....	39
3.35. Информация об экологической деятельности .....	39

В данных Пояснениях к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах раскрывается информация в соответствии с требованиями разд. VI ПБУ 4/99 и нормами о раскрытии информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности, содержащимися в других стандартах бухгалтерского учета, иных нормативно-правовых актах, а также представляется иная информация, необходимая для реальной оценки финансового положения Организации, финансовых результатов ее деятельности и движения денежных средств за 2021 год.

## 1. Общие сведения об организации

1.1. Общество с ограниченной ответственностью СЗ «Ромекс Девелопмент» (далее по тексту Организация) учреждено в 2012 году. Общество 15.03.2021 г. провело переименование (регистрация в ЕГРЮЛ от 15.03.2021) с ООО «Ромекс Девелопмент» на ООО СЗ «Ромекс Девелопмент».

Его учредителем является: ООО «Ромекс-Кубань» и Прокопенко Алексей Васильевич.

1.2. Уставный капитал Организации составляет: 150 000 000,00 рублей..

распределение долей: ООО «Ромекс-Кубань» - размер доли 48% - номинальная стоимость 72 000 000 рублей, Прокопенко Алексей Васильевич – размер доли 52% - номинальная стоимость 78 000 000 рублей.

1.3. Организация зарегистрирована по адресу: 350019, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского, д. 100 литера Б, помещение 23 этаж 4  
Фактический адрес Организации: 350019, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского, д. 100 литера Б, помещение 23 этаж 4.

1.4. Организация не имеет обособленных подразделений (Филиалов)

1.5. Данные о государственной регистрации Организации,

ОГРН 1122312001646,

1.6. Свидетельство о регистрации серия 23 № 008381363 выдано 13.02.2012, Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе по месту нахождения организации серия 23, номер 008378257, выдано 13.02.2012 г.

1.7. Основными видами деятельности фирмы являлись:  
ОКВЭД 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.

1.8. Их доля в выручке Организации за 2021 год составила 100 %.

1.9. Средняя численность за 2021 год составила 12 человек.

1.10. Дочерние и зависимые Организации: ООО СЗ «Ромекс Девелопмент Плюс», ООО СЗ «Ромекс Девелопмент Парк».

1.11. Органы управления:

- Общее собрание участников
- Единоличный исполнительный орган – Директор Общества с 04.09.17 по 31.12.21

1.12. Бухгалтерский учет в Организации осуществлялся Главным бухгалтером Сизовой Еленой Анатольевной с 05.06.19 по 31.12.21

## 2. Учетная политика и её изменения

### 2.1. Основа составления

При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности Организация руководствовалась нормами, установленными Федеральным законом от 06.12.2011 г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000 № 94н, Приказом Министерства финансов РФ от 02.07.2010 г № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» и другими нормативными актами РФ, регулирующими порядок ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, а также приказом «Об учетной политике на 2021 год».

### 2.2. Отступления при формировании учетной политики

**Существенные отступления** от установленных п. п. 7 и 7.1 ПБУ 1/2008 правил формирования учетной политики и применение альтернативных способов ведения бухгалтерского учета – отсутствовали.

**Существенные отступления** от норм ПБУ 4/99 при формировании бухгалтерской (финансовой) отчетности отсутствовали.

Факты неприменения правил бухгалтерского учета в случаях, когда они не позволяют достоверно отразить имущественное состояние и финансовые результаты деятельности организации в отчетном году отсутствовали

Допущения при формировании учетной политики:

Учетная политика организации сформирована исходя из допущений, предусмотренных пунктом 5 ПБУ 1/2008.

### 2.3. Изменения учетной политики

В отчетном году происходили следующие изменения учетной политики:

Причина изменений УП в п.21 ПБУ 1/2008)	Содержание изменения УП в отчетном году	Порядок отражения последствий изменений (перспективно /ретроспективно)	факт отражения последствий изменения учетной политики в соответствии с порядком, предусмотренным этим актом *
<b>Изменение законодательства Российской Федерации и (или) нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету</b>			
ФСБУ 5/2019 изменение способов расчета себестоимости запасов (по сравнению с предыдущим отчетным периодом) пп. "е" п. 45		перспективно	

\*Изменения учетной политики обусловлены применением нормативного правового акта впервые или изменением нормативного правового акта



#### **2.4. Корректировки, связанные с изменением учетной политики**

Изменения учетной политики в части в 2021 году не оказывают существенного влияния на финансовое положение Организации, финансовые результаты ее деятельности и (или) движение денежных средств. Существенность указанного влияния определена Организацией самостоятельно в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» (ПБУ 22/2010)», утвержденным Приказом Минфина РФ от 28.06.2010 г № 63н.

В связи с этим, ретроспективный перерасчет показателей бухгалтерской отчетности не производился.

#### **2.5. Критерий существенности**

Критерий существенности информации в бухгалтерской отчетности (ПБУ 4/99) определен в размере 5%.

#### **2.6. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности**

Досрочное применение с 2021 года ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", действующего с 2022 года не осуществлялось.

Досрочное применение с 2021 года ФСБУ 6/2020 "Основные средства", действующего с 2022 года не осуществлялось.

Досрочное применение с 2021 года ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", действующего с 2022 года не осуществлялось.

В первоначальную стоимость ОС не включается сумма оценочных обязательств на их демонтаж и утилизацию, так как оценить расходы на возникновение обязательств на демонтаж и утилизацию основных средств при их ликвидации не представляется возможным.

Стоимостный лимит признания активов объектами ОС (п. 5 ПБУ 6/01) 40 000 рублей.

Амортизация основных средств по всем группам объектов ОС (п. 32 ПБУ 6/01) начисляется линейным способом.

Коэффициенты ускоренной амортизации не применялись

По объектам основных средств, принятым к бухгалтерскому учету амортизация начисляется в соответствии с постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г №1 "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы".

Переоценка основных средств в проверяемом периоде не производилась

Ремонт основных средств отражался путем включения всей суммы фактических затрат на ремонт в состав расходов текущего периода.

Затраты на проведение регулярных крупных ремонтов отражаются: путем включения всей суммы фактических затрат на ремонт в состав расходов текущего периода.

ОС, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами (п. 32 ПБУ 6/01) в 2021 году отсутствовали

## 2.7. Нематериальные активы

Начисление амортизации НМА в 2021 году проводилось линейным способом (п. 40 ПБУ 14/2007)

НМА, приобретенные не за денежные средства (п. 40 ПБУ 14/2007) в 2021 году отсутствовали.

Срок полезного использования нематериального актива определяется как :

- ожидаемый срок использования актива, в течение которого организация предполагает получать экономические выгоды (или использовать в деятельности, направленной на достижение целей создания некоммерческой организации)

Проверка нематериальных активов на обесценение в порядке, определенном Международными стандартами финансовой отчетности не производится.

Переоценка нематериальных активов по текущей рыночной стоимости не производится

## 2.8. Поисковые затраты

Поисковые затраты Организации в 2021 году отсутствовали.

## 2.9. НИОКР

НИОКР затраты Организации в 2021 году отсутствовали.

## 2.10. Финансовые вложения

Расходы на приобретение финансовых вложений (в случае несущественного отклонения цены) (п.11 ПБУ 19/02) в 2021 году отсутствовали.

Корректировка финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость (п.20 ПБУ 19/02) ежеквартально

Расчет оценки долговых ценных бумаг и предоставленных займов по дисконтированной стоимости не осуществляется.

Финансовыми вложениями Общества являются: участие в уставном капитале ООО СЗ «Ромекс Девелопмент Плюс», ООО СЗ «Ромекс Девелопмент Парк», предоставленный займ для ООО СЗ «Ромекс Девелопмент Парк».

## 2.11. Незавершенное строительство

К Запасам относятся объекты незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты в бухгалтерском учете в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов для долгосрочного использования (свыше 1 года). При формировании стоимости Запасов учитывались все произведенные фактические затраты, включая затраты, предусмотренные сметами, сметно-финансовыми расчетами и титульными списками на капитальное строительство, осуществляемое подрядным или хозяйственным способом.

Одновременно с этим, основным видом деятельности ООО СЗ «Ромекс Девелопмент» является осуществление деятельности застройщика в рамках ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», при котором создаются инвестиционные активы в виде многоквартирных жилых домов, для строительства которых привлекаются денежные средства участников долевого строительства.

строительства которых привлекаются денежные средства участников долевого строительства.

Во время строительства инвестиционных активов ООО СЗ «Ромекс Девелопмент» проводит отдельный учет затрат каждого объекта строительства в соответствии с проектной документацией по фактическим затратам нарастающим итогом с начала строительства в разрезе отчетных периодов до ввода объекта в эксплуатацию. При этом общая стоимость долевого строительства многоквартирного жилого дома складывается из затрат, поименованных в ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»

Длительность строительства объектов определяется выданными соответствующими органами разрешениями на строительство и сроками ввода в эксплуатацию, указанным в проектных декларациях, опубликованных на сайте Общества.

## **2.12. Материально-производственные запасы, готовая продукция, товары**

Применение ФСБУ 5/2019 "Запасы" начато с 2021 года.

Последствия изменения учетной политики отражаются перспективно.

В отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, (п. 2 ФСБУ 5/2019, п. 7 ПБУ 1/2008) Организация не применяет ФСБУ 5/2019.

Оценка материально-производственных запасов при приобретении осуществляется по фактической себестоимости.

Способы расчета себестоимости запасов при их отпуске в производство (отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов) (п. 36 ФСБУ 5/2019): по себестоимости каждой единицы;

Стоимостный лимит признания активов объектами ОС (п. 5 ПБУ 6/01): предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев, и в отношении которых выполняются условия признания их основными средствами, но стоимостью не более 40 000 рублей учитываются в составе МПЗ на счете 10 «Материалы» и полностью списываются по мере отпуска их в эксплуатацию в общеустановленном порядке.

Способ определения стоимости продукции (товаров), переданной организацией по договорам, предусматривающим исполнение обязательств неденежными средствами (пп. "в" п. 19 ПБУ 9/99) определяется себестоимостью товаров, подлежащих передаче поставщику в обмен на приобретенный товар.

## **2.13. Резерв под снижение стоимости МПЗ**

В случае снижения стоимости материалов создается резерв под снижение стоимости материальных ценностей. Такой резерв не создается по материалам, используемым при выполнении работ, если на отчетную дату текущая рыночная стоимость этих работ соответствует или превышает их фактическую себестоимость.

Снижение стоимости материалов может произойти в следующих ситуациях:

- материалы морально устарели;
- материалы полностью или частично потеряли первоначальное качество;
- текущая рыночная стоимость материалов снизилась.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей создается по отдельным наименованиям материалов. Величина такого резерва определяется на конец отчетного года как превышение себестоимости материалов над рыночными ценами и относится в

прочие расходы организации. Если впоследствии текущая рыночная стоимость материалов, под снижение стоимости которых был создан резерв, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится в прочие доходы организации.

#### **2.14. Незавершенное производство**

При единичном производстве продукции незавершенное производство отражается в бухгалтерском балансе по фактически произведенным затратам.

Оценка незавершенного производства в массовом и серийном производстве осуществляется (ФСБУ 5/2019 п.27): по фактической производственной себестоимости.

#### **2.15. Признание дохода**

Выручка от оказания услуг, признаваемая для целей бухгалтерского учета по мере оказания услуг покупателям и предъявления им расчетных документов, отражена в «Отчете о финансовых результатах» за минусом налога на добавленную стоимость.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признавалась для целей налогообложения по методу начисления.

Доходом Организации от обычных видов деятельности признаны доходы от осуществления услуг застройщика в долевым строительстве, а также реализация собственных объектов недвижимости, отраженных в учете в качестве товаров на реализации

Прибыль от обычных видов деятельности определялась как разница между выручкой от реализации услуг застройщика без налога на добавленную стоимость, реализацией собственных объектов недвижимости, отраженных в учете в качестве товаров и себестоимостью проданных собственных объектов недвижимости, расходами, связанными с оказанием услуг застройщика, прочими расходами по текущей деятельности..

Предоставление имущества в аренду признается прочим доходом.

#### **2.16. Порядок признания расходов**

Порядок признания коммерческих и управленческих расходов (п. 20 ПБУ 10/99):

Коммерческие и управленческие расходы признаются в себестоимости проданных товаров, работ, услуг полностью в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Расходы Организации, в зависимости от их характера, условий осуществления и направления деятельности организации подразделяются на :

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Расходы при предоставлении имущества в аренду признаются прочими.

Учет расходов по займам проводится в составе коммерческих, управленческих и прочих расходов, равномерно в течение срока займа.

Порядок списания расходов будущих периодов: постепенное списание в счет учета расходов, в том числе отдельно по каждому объекту строительства, начиная от даты вступления в силу договора или иного документа поставщика на передачу прав, пропорционально количеству календарных дней действия договора в отчетном периоде.

## **2.17. Порядок определения величины оценочных резервов**

Положения по формированию оценочных резервов в учетной политике на 2021 год не установлены, сомнительная задолженность отсутствует. В соответствии с п. 3 ПБУ 8/2010, положение не применяется.

## **2.18. Порядок определения резервов сомнительных долгов**

Положение по формированию резерва в учетной политике на 2021 год не установлены, сомнительная задолженность отсутствует.

## **2.19. Порядок учета государственной помощи**

Государственная помощь Организации в 2021 году не предоставлялась, порядок учета не установлен.

## **2.20. Перечень сегментов**

Организация, как не являющаяся эмитентом публично размещенных ценных бумаг, не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010).

## **2.21. Учет договоров строительного подряда**

Организации в 2021 году не имела доходов по строительным подрядам

## **2.22. Применение ПБУ 18/02**

Организация применяет ПБУ 18/02

Отражение сумм отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства в Балансе отражается (п. 19 ПБУ 18/02) развернуто.

ПБУ 18/02 ведется затратным методом, в связи с этим 01.01.2020 года нет необходимости в проведении переквалификацию временных и постоянных разниц в соответствии с новой редакцией ПБУ 18/02.

## **2.23. Учет специальных фондов**

Специальные фонды в 2021 году Организацией не создавались.

## **2.24. Связанные стороны**

### **Перечень связанных сторон:**

- учредители, участники – Прокопенко Алексей Васильевич с долей 48%, ООО «Ромекс-Кубань»
- дочерние общества – ООО СЗ «Ромекс Девелопмент Плюс», ООО СЗ «Ромекс Девелопмент Парк»
- Лица и организации, опосредованно связанные с ООО СЗ «Ромекс Девелопмент» - ООО «Ромекс-Кубань», ООО «Сочи Девелопмент», ООО СЗ «Ромекс Девелопмент Юг», ООО «Торговый комплекс», ООО «РТЭ», ООО «УК «ЖК «Красная Площадь», ООО «ОРЦ Киров», ООО «Концертный зал», ООО «Логистический парк», ООО «ЛЦ Адыгея-2», ООО «ОРЦ Зеленодольск», ООО «ОРЦ Невинномысск», ООО «Фитнэслэнд», ООО «Законофф», ООО «Вектор», ООО «Гелиос», ООО «Русский лес», ООО «Экспоград», ООО «ЛЦ Адыгея-1», ООО «ОРЦ Екатеринбург», ООО «Южная выставочная компания»,

ООО «ОРЦ Ярославль», ООО «Клиника №1», ООО «Забота-24», ООО «Номинал», ООО «Аптеки Юга», ООО «Клиника Екатерининская Сочи», ООО «Ратте», ООО «Александровский сад», ООО «ОРЦ Елабуга», ООО «Торговый комплекс Новороссийск», ООО «УК Парк Теучежского», ООО «Клиника Екатерининская», ООО «ОРЦ Новороссийск», ООО «Фарм24», ООО «Ромекс-Кубань Юг», ООО ЧОО «Кардинал», ООО ЧОО «Гвард», ООО «Эксподар», ООО «Охотничье общество Славянские егеря», ООО «Учебный центр», ООО «ОРЦ Зеленодольск-4», ООО «Аутлет», ООО «АМП», ООО «Авантаж», ООО «Стройинвест»

### **Основной управленческий персонал**

Основным управленческим персоналом Организации является Директор Фомин Алексей Викторович.

### **Бенефициарные владельцы**

Бенефициарным владельцем/владельцами Организации является Прокопенко Алексей Васильевич – учредитель компании ООО «Ромекс-Кубань» с долей 100 % УК,

## **2.25. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности**

Критерии определения существенности ошибок – ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения, которые они принимают на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период

Метод исправления ошибок: Красное сторно.

## **2.26. Иные способы учетной политики**

Критерии существенности для отражения событий после отчетной даты: Существенным событием после отчетной даты считается событие, в результате которого происходит изменение статьи баланса более чем на 5 %

Способ определения стоимости продукции (товаров), переданной организацией по договорам, предусматривающим исполнение обязательств неденежными средствами (пп. "в" п. 19 ПБУ 9/99) определяется себестоимостью товаров (услуг), подлежащих передаче поставщику в обмен на приобретенный товар.

## **2.27. Иные подходы к формированию бухгалтерской отчетности:**

### **Бухгалтерский баланс:**

#### **Отражение в бухгалтерском балансе вложений в нематериальные активы:**

Нематериальные активы принимаются к учету по фактическим затратам, образующим их первоначальную стоимость. В бухгалтерском балансе нематериальные активы отражаются по остаточной стоимости (первоначальная стоимость за вычетом суммы начисленной амортизации в течение установленного срока их полезного использования) по строке 1110 бухгалтерского баланса.

Капитальные вложения в объекты НМА, учитываемые на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» на 01.01.2021 года у Организации отсутствуют.

#### **Отражение в бухгалтерском балансе незавершенных капитальных вложений:**

Величина незавершенных капитальных вложений в объекты, которые впоследствии будут приняты к учету на счете 01, включается в показатель строки «Основные средства» и

отражается обособленно по одной из строк, расшифровывающих показатель строки «Основные средства».

**Отражение в бухгалтерском балансе авансов, выданных при строительстве объектов основных средств:**

В разд. II "Оборотные активы" баланса (Письмо Минфина России от 24 января 2011 г. № 07-02-18/01) по строке 1230 "Дебиторская задолженность".

**Отражение в бухгалтерском балансе сырье, МПЗ и активы, используемых для создания внеоборотных активов:**

В разд. I "Внеоборотные активы" баланса по строке "Прочие внеоборотные активы".

**Отражение в бухгалтерском балансе крупных расходов на ремонт ОС :**

Ремонт основных средств не зависимо от суммы отражался путем включения всей суммы фактических затрат на ремонт в состав расходов текущего периода.

**В бухгалтерском балансе выданные (полученные) авансы отражаются за минусом принятого к вычету (начисленного) НДС** (Письмо Минфина от 09.01.2013 г. № 07-02-18/01).

**Отражение в бухгалтерском балансе расходов будущих периодов:**

В соответствии с п. 20 ПБУ 4/99 расходы будущих периодов (отражаются в составе оборотных активов - в группе статей "Запасы", с выделением в составе статьи "Расходы будущих периодов" строк "в том числе не более 12 месяцев".

**Отражение разовых платежей по договорам страхования (авансы) в бухгалтерском балансе :** данные суммы формируют показатель по строке 1230 «Дебиторская задолженность» в разд. II баланса. В зависимости от срока задолженности ее отражают по двум разным подстрокам:

- долгосрочная дебиторская задолженность (срок – более 12 месяцев);
- краткосрочная дебиторская задолженность (срок – менее 12 месяцев)

**В составе денежных средств и денежных эквивалентов в Бухгалтерском балансе и Отчете о движении денежных средств учтены следующие виды активов:**

- остатки денежных средств на расчетных счетах;
- денежные переводы в пути на отчетную дату.

Денежных эквивалентов в виде банковских депозитов, векселей банков за 2021 год Организация не приобрела.

**Отчет о финансовых результатах**

Способ отражения в отчетности прочих доходов и расходов развернуто (п. 21.2 ПБУ 10/99, п. 18.2 ПБУ 9/99)

Доходы и расходы отражены отдельно по каждому виду деятельности:

**Отчет о движении денежных средств (п. 23 ПБУ 23/2011):**

В Отчете о движении денежных средств денежные потоки в виде поступлений от покупателей (заказчиков), платежей поставщикам (подрядчикам) Организация отражает без учета НДС.

В Отчете о движении денежных средств свернуто отражаются суммы НДС:

- полученные в составе поступлений от покупателей (заказчиков);
- перечисленные в составе платежей поставщикам (подрядчикам);

- уплаченные в бюджетную систему РФ;
- возвращенные из бюджета.

Денежный поток по НДС свернуто отражается по строке:

- 4129 "НДС" - в случае превышения суммы НДС, перечисленной поставщикам, подрядчикам и в бюджет, над суммой НДС, которая поступила от покупателей, заказчиков и из бюджета;

В отчете о движении денежных средств суммы страховых взносов в государственные внебюджетные фонды и суммы удержанного НДФЛ по текущим операциям, отражаются, в том числе в разделе «Денежные потоки от текущих операций» по группе статей «в связи с оплатой труда».

Классификации денежных потоков, не указанных в п. п. 9 - 11 ПБУ 23/2011: отражены по строке 4119 «Прочие поступления»

Другие пояснения, необходимые для понимания информации, представленной в Отчете о движении денежных средств (п. 23 ПБУ 23/2011):

- По дополнительно введенной строке 4114 отражены поступления по Договорам долевого участия от дольщиков
- По дополнительно введенной строке 4125 отражены выплаты возвратов излишне либо ошибочно перечисленные дольщиками по Договорам долевого участия.

Не отражаются отдельно денежные потоки организации между ней и хозяйственными обществами или товариществами, являющимися по отношению к организации дочерними, зависимыми или основными и входят в состав строк 4111, 4114, 4121:

- строка 4111 «Поступления от продажи продукции, товаров, работ (услуг)»
  - ООО «Ромекс-Кубань» денежный поток 9 924 тыс. руб.
  - ООО СЗ «Ромекс Девелопмент Парк» денежный поток 33 тыс. руб.
- строка 4114 «Поступления по ДДУ»
  - ООО «Ромекс-Кубань» денежный поток 4 356 тыс. руб.
  - Прокопенко Алексей Васильевич денежный поток 20 829 тыс. руб.
- строка 4121 «Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги»
  - ООО «Ромекс-Кубань» денежный поток 752 269 тыс. руб.
  - Прокопенко Алексей Васильевич денежный поток 957 тыс. руб.

### **Отчет о целевом использовании средств:**

Формируется кассовым методом.

### **Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:**

Формируются в табличной и текстовой форме

### **Сопутствующая информация**

Дополнительная информация, сопутствующая бухгалтерской отчетности – отсутствовала.

## **3. Раскрытие существенных показателей отчетности**

### **3.1. Оценка структуры баланса**

На 31.12.2021 г валюта баланса Организации составляет 2 247 983 тыс. руб.

Структура актива на 31.12.2021 г представляет следующее:

Внеоборотные активы – 2 419 тыс. руб. или 0,1 %;



Оборотные активы – 2 245 564 тыс. руб., или 99,9 %

Структура пассива на 31.12.2021 г представляет следующее:

Капитали резервы – 494 832 тыс. руб. или 22 %;

Долгосрочные обязательства – 1 724 053 тыс. руб., или 76,7 %

Краткосрочные обязательства – 98 098 тыс. руб., или 1,3 %

### **3.2. Нематериальные активы, НИОКР, незавершенные капитальные вложения в НМА, НИОКР.**

Наличие и движение нематериальных активов представлено в Табл. 1.1. Пояснений.

НМА, созданные самой организацией отсутствуют.

Наличие и движение результатов НИОКР представлено в Табл. 1.4. Пояснений.

### **3.3. Основные средства**

Движение основных средств и доходных вложений в течение отчетного года по основным группам (поступление, выбытие и т.п.), а также данные о движении в течение года сумм накопленной амортизации по основным средствам приведены в таблице 2.1 Пояснений.

Данные об изменении стоимости основных средств, по которой они приняты к бухгалтерскому учету (достройка, дооборудование, реконструкция, частичная ликвидация и переоценка объектов) приведены в таблице 2.3 Пояснений.

Стоимость объектов ОС, не подлежащих амортизации (п. 32 ПБУ 6/01) не имеется.

В связи с применением ФСБУ 5/2019 сумма остатков основных средств по Строительству основных средств раздела I Внеоборотные активы, отраженных на 31.12.2020 г. по строке 1150 в сумме 381 307 тыс. руб., по состоянию на 01.01.2021 перенесена в строку 1210 «Запасы» Незавершенное строительство раздела II Оборотные активы. Данные изменения отражены в Таблице 2.1 и 4.1. Пояснений

Объектов ОС, связанных с экологической деятельностью, связанных с инновациями, приобретенных по договорам лизинга в течении 2021 года не имелось.

### **3.4. Незавершенные капитальные вложения**

Расшифровка незавершенных капитальных вложений представлена в Табл. 2.2 Пояснений "Незавершенные капитальные вложения".

### **3.5. Доходные вложения в материальные ценности**

По данной статье на 31.12.2021 г нет объектов для отражения.

### **3.6. Финансовые вложения**

Долгосрочные финансовые вложения (сроком погашения более 12 месяцев после отчетной даты) на 31.12.2021 г составили: 13 904 тыс. руб.

Краткосрочные финансовые вложения (сроком погашения менее 12 месяцев после отчетной даты) на 31.12.2021 г отсутствовали

Расшифровка наличия и движения финансовых вложений представлена в табл.3.1 Пояснений.

По долговым ценным бумагам и предоставленным займам - данные об их оценке по дисконтированной стоимости, величине их дисконтированной стоимости, примененных способах дисконтирования (п. 42 ПБУ 19/02)

- Предоставлен целевой займ дочерней организации ООО СЗ «Ромекс Девелопмент Парк» в сумме 13 899 тыс. руб. по договору займа № б/н от 04.12.2020 года.

В Организации отсутствовали финансовые вложения, стоимость которых выражена в иностранной валюте.

Проверка на обесценение не выявила наличия устойчивого существенного снижения стоимости финансовых вложений. Резерв под обесценение не формировался.

Дебиторская задолженность по предоставленным займам не признана сомнительной, резерв сомнительных долгов в части выданных займов не формировался.

### **3.7. Запасы**

Расшифровка статьи запасы в балансе представлена в табл.4.1 Пояснений.

В связи с применением ФСБУ 5/2019 сумма остатков основных средств по Строительству основных средств раздела I Внеоборотные активы, отраженных на 31.12.2020 г. по строке 1150 в сумме 381 307 тыс. руб., по состоянию на 01.01.2021 перенесена в строку 1210 «Запасы» Незавершенное строительство раздела II Оборотные активы. Данные изменения отражены в Таблице 2.1 и 4.1. Пояснений

Резерв по снижению стоимости МПЗ на 31.12.2021 года отсутствовал

### 3.8. Задолженность покупателей и заказчиков

Долгосрочная дебиторская задолженность в сумме 772 869 тыс. руб. представляет собой: задолженность покупателей в сумме 772 869 тыс. руб.

Краткосрочная дебиторская задолженность в сумме 932 937 тыс. руб. представляет собой:

авансы выданные в сумме 815 976 тыс. руб., за вычетом НДС (0,00) 76 ВА,  
зadolженность покупателей в сумме 89 454 тыс. руб.  
прочие дебиторы в сумме 27 507 тыс. руб.

Расшифровка данной статьи представлена в таблице 5.1 Пояснений.

### 3.9. Прочие оборотные активы

По строке «Прочие оборотные активы» представлено 167 тыс. руб. включающие в себя расходы на приобретение программных продуктов:

### 3.10. Кредиты и займы

Долгосрочные заемные средства Организации (сроком погашения более 12-ти месяцев после отчетной даты) на конец 2021 года составили 951 721 тыс. руб.

Краткосрочные заемные средства Организации (сроком погашения менее 12-ти месяцев после отчетной даты) на конец 2021 года отсутствуют.

Начисленные к уплате проценты по долгосрочным и краткосрочным заемным средствам, отражены обособлено в составе в составе долгосрочных заемных средств по строке 1410 в сумме 15 126 тыс. руб.

Общая сумма заключенных договоров кредитов и займов составляет:  
Долгосрочные 936 595 тыс. руб.

В бухгалтерской отчетности отражена задолженность в сумме фактически денежных средств, полученных по договору займа (кредитному договору) и не погашенных на 31.12.2021 г.

По состоянию на 31.12.2021 г Организацией выданы обеспечения в виде залога имущества на 7 380 912 тыс. руб. по стоимости договора и на 7 380 912 тыс. руб. по балансовой стоимости.

Стоимость МПЗ, переданных в залог (п. 27 ПБУ 5/01) 0,00 руб. по балансовой стоимости; 0,00 руб. по залоговой стоимости.

Величина, виды, сроки погашения выданных векселей и размещенных облигаций (абз. 5 п. 17 ПБУ 15/2008) 0,00 руб.

Сроки погашения основных видов займов, кредитов, других заемных обязательств (абз. 6 п. 17 ПБУ 15/2008)

Вид заемного обязательства	Кредитор	Сумма задолженности, тыс. руб.	Срок погашения
----------------------------	----------	--------------------------------	----------------

Договор займа № РД-ДЗ-60-19 от 16.04.2019	Прокопенко Алексей Васильевич	1 737	31.12.2027
Договор займа № РК-ДЗ-588-21 от 18.10.2021	ООО Ромекс-Кубань	16 638	31.12.2027
Договор займа № РК-ДЗ-518-21 от 24.09.2021	ООО Ромекс-Кубань	8 220	31.12.2027
Договор займа № РК-ДЗ-657-22 от 03.11.2021	ООО Ромекс-Кубань	1 011	31.12.2027
НКЛ № 8619/0000/2021/22084 от 23.09.21	Краснодарское ОСБ № 8619 (ПАО Сбербанк)	354 128	31.12.2023
НКЛ № 8619/0000/2021/22085 от 23.09.21	Краснодарское ОСБ № 8619 (ПАО Сбербанк)	216 741	31.12.2023
НКЛ № 8619/0000/2021/22086 от 23.09.21	Краснодарское ОСБ № 8619 (ПАО Сбербанк)	128 160	31.03.2025
НКЛ № 8619/0000/2021/22087 от 23.09.21	Краснодарское ОСБ № 8619 (ПАО Сбербанк)	225 086	31.12.2023
НКЛ № 8619/0000/2021/22088 от 23.09.21	Краснодарское ОСБ № 8619 (ПАО Сбербанк)		31.03.2024
НКЛ № 8619/0000/2021/22088 от 23.09.21	Краснодарское ОСБ № 8619 (ПАО Сбербанк)		31.12.2024

Сумма затрат по займам и кредитам, включенных в прочие расходы 0,00 и в стоимость инвестиционных активов (абз. 3, 4 п. 17 ПБУ 15/2008) 0,00

### 3.11. Кредиторская задолженность

Долгосрочная кредиторская задолженность на 31.12.2021 г в сумме 772 296 тыс. руб. отражена в Бухгалтерском балансе:  
В составе строки 1450 «Прочие обязательства»

И представляет:

задолженность перед поставщиками в сумме 0,00 тыс. руб.  
(в том числе авансы полученные в сумме 0,00 за вычетом НДС 0,00 76 АВ)  
Обязательства Застройщика по ДДУ перед Дольщиками 772 296 тыс. руб.

Расшифровка данной статьи представлена в таблице 8 Пояснений.

Краткосрочная кредиторская задолженность на 31.12.2021 г в сумме 29 098 тыс. руб. отражена в Бухгалтерском балансе в составе строки 1520 «Кредиторская задолженность»

И представляет:

задолженность перед поставщиками в сумме 27 468 тыс. руб.  
(в том числе авансы полученные в сумме 0,00, за вычетом НДС 0,00 рублей 76 АВ)

задолженность перед персоналом 1 180 тыс. руб.  
 задолженность перед государственными внебюджетными фондами 324 тыс. руб.  
 задолженность по налогам и сборам 0,00 тыс. руб.  
 прочие кредиторы 126 тыс. руб.

Расшифровка данной статьи представлена в таблице 5.3 Пояснений.

### 3.12. Доходы будущих периодов

По состоянию на 31.12.2021 г доходы будущих периодов отсутствуют.

### 3.13. Договоры строительного подряда

По состоянию на 31.12.2021 г договоры строительного подряда, в которых Организация является подрядчиком (субподрядчиком), длительность выполнения которых составляет более одного отчетного года (долгосрочный характер) или сроки начала и окончания которых приходятся на разные отчетные годы - отсутствуют.

### 3.14. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Доходы представляют собой выручку в сумме 156 487 тыс. руб., в том числе по :

- Реализация услуг застройщика – 18 955 тыс. руб.
- Реализация недвижимого имущества – 137 532 тыс. руб.

Выручка от продажи товаров, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и иных аналогичных платежей) по видам деятельности: Код строки	Наименование показателя	За 2021 год, тыс. руб.	За 2020 год, тыс. руб.
<b>2110</b>	<b>Итого, выручка, в т.ч.</b>	<b>156 487</b>	<b>220 389</b>
	Услуги застройщика	18 955	21 175
	Объекты недвижимости для продажи	137 532	199 214

Расходы от осуществления данного вида деятельности составили 88 031 тыс. руб., в том числе по видам и статьям:

Код строки	Наименование показателя	За 2021 год, тыс. руб.	За 2020 год, тыс. руб.
<b>2120</b>	<b>Себестоимость продаж, в т.ч.</b>	<b>88 031</b>	<b>154 589</b>
	Себестоимость товаров реализуемых объектов недвижимости	88 031	154 589
<b>2210</b>	<b>Коммерческие расходы</b>	<b>2 371</b>	<b>418</b>
<b>2220</b>	<b>Управленческие расходы</b>	<b>28 587</b>	<b>20 485</b>
	Материальные затраты	2 668	388
	Расходы на оплату труда	21 286	14 397
	Отчисления в фонды	4 120	3 624
	Амортизация	961	1 015
	Прочие затраты	1 922	1 479

Расшифровка данной статьи представлена в табл. 6 Пояснений.

Прибыль (Убыток) от осуществления обычных видов деятельности составила 37 498 тыс. руб.

### 3.15. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы составили 190 975 тыс. руб., в т.ч:

- Доходы от экономии при завершении строительства объектов долевого участия – 138 170 тыс. руб.
- Доходы от реализации основных средств – 51 625 тыс. руб.
- Доходы от аренды, реализации имущества, прочие доходы – 1 180 тыс. руб.

Прочие расходы составили 77 443 тыс. руб., в т. ч.:

- Резерв по сомнительным долгам – 13 000 тыс. руб.
- Расходы при реализации основных средств – 50 807 тыс. руб.
- Прочие расходы – 13 636 тыс. руб.

Величина прочих доходов организации за отчетный период, которые в соответствии с правилами бухгалтерского учета не зачисляются на счет учета прибылей и убытков (например, доходы, полученные при размещении облигаций выше номинальной стоимости, разница между взыскиваемой с виновных лиц суммой за недостающие материальные и иные ценности и их стоимостью, числящейся в бухгалтерском учете организации) (п. 20 ПБУ 9/99) отсутствуют.

### 3.16. Налог на прибыль, Отложенный налог

Раскрытие информации о налоге на прибыль за 2021 год:

Показатель	Сумма, тыс. руб.	Отражение в отчетной форме
Бухгалтерская прибыль за период	136 951	Строка 2300 ОФР
Прибыль по данным налогового учета	150 142	Декларация по налогу на прибыль
Налог на прибыль	30 004	Строка 2410 ОФР
Текущий налог на прибыль	30 028	Строка 2411 ОФР, декларация по налогу на прибыль
Отложенный налог на прибыль	24	Строка 2412 ОФР

Отложенный налог на прибыль, обусловленный тем, что возникли (погашены) временные разницы в отчетном периоде, изменились правила налогообложения или налоговые ставки, признаны (списаны) отложенные налоговые активы из-за изменения вероятности получения организацией налогооблагаемой прибыли в последующих отчетных периодах (п. 25 ПБУ 18/02): 2021 год.

По итогам 2021 года Организация получила бухгалтерскую прибыль (убыток) в размере 136 951 тыс. руб.

Прибыль для целей налогообложения составила 150 142 тыс. руб.

Начислен налог на прибыль 30 004 тыс. руб.

**Раскрытие величин, объясняющих взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения ( п. 25 ПБУ 18/02):**

Применяемые налоговые ставки: Федеральный бюджет 3%, Бюджет субъекта РФ 17%.

Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль: 5 580 тыс. руб.

Постоянный налоговый расход (доход) 2 614 тыс. руб.

Изменения по счету 09 «Отложенные налоговые активы» за 2021 год составили:

Отложенные налоговые активы	Оборот за 2021 год, тыс. руб.		Оборот за 2020 год, тыс. руб.	
	возникло	погашено	возникло	погашено
Оценочные обязательства				
Резервы сомнительных долгов				
Убытки текущего периода	4,5	4	94	89
Иное...				

Изменения по счету 77 «Отложенные налоговые обязательства» за 2021 год составили:

Отложенные налоговые обязательства	Оборот за 2021год, тыс. руб.		Оборот за 2020 год, тыс. руб.	
	возникло	погашено	возникло	погашено
Амортизируемое имущество	24		7	57

Иная информация, необходимая пользователям для понимания характера показателей, связанных с налогом на прибыль организаций и объясняющих взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения (п. 25 ПБУ 18/02): отсутствует.

Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств в результате применения разных ставок налога на прибыль (например, в отношении отдельных видов доходов, прибыли, получаемой в разных регионах) (Приложение к Письму Минфина России от 06.02.2015 N 07-04-06/5027): отсутствует.

**3.17. Решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности и распределения чистой прибыли**

Сведения о начисленных учредителям или акционерам дивидендах, а также данные о фондах специального назначения в 2021 году за предшествующий период: не начислялось.

Сведения о начисленных учредителям или акционерам дивидендах, а также данные о фондах специального назначения за 2021 год, произошедших после 31.12.2021 года: не начислялось.

**3.18. Информация прибыли, приходящейся на одну акцию**

Общество не является открытым акционерным обществом, не производит выпуск акций.

**3.19. Информация об операциях со связанными сторонами**

**Связанные стороны**

В отчетном (2021) году Организация оказывала услуги следующим связанным сторонам:

Связанная сторона Наименование Организации (Ф.И.О.)	Виды операции (в том числе выданные поручительства, гарантии)	Объем операций, Стоимостной показатель, тыс. руб.	Условия, сроки и форма расчетов	Стоимостной показатель по незавершенным операциям Сальдо расчетов на 31.12.2021
<b>1. Основное общество</b>				
ООО «Ромекс-Кубань»	ДДУ № 441/252-МРКП/4-ДКП от 01.02.2021 за Меркушева А. А.	2 432,7	08.02.2021	0,00
ООО «Ромекс-Кубань»	ДДУ № 91/44-МРКП/3 от 23.09.2020 за Лычак В. С.	4 018	08.02.2021	0,00
ООО «Ромекс-Кубань»	ДКП № 295/185-МРКП/2-ДКП от 24.05.2021 за Мильковский К. В.	3 605	30.06.2021	0,00
ООО «Ромекс-Кубань»	ДКП № 442/253-МРКП/4-ДКП от 01.02.2021 за Меркушев А. А.	3 278,8	08.02.2021	0,00
ООО «Ромекс-Кубань»	Договор купли-продажи автомобиля б/н от 08.02.2021	724	17.09.2021	0,00
ООО «Ромекс-Кубань»	Договор продажи от 26.04.2016	4,5	17.09.2021	0,00
<b>2. Дочерние общества</b>				
ООО СЗ «Ромекс Девелопмент Парк»	Договор займа б/н от 04.12.2020	799	31.12.2024	14 736
ООО СЗ «Ромекс Девелопмент Парк»	Договор купли-продажи № КТ-1/2021 от 09.01.21	32,5	31.01.2021	0,00
ООО СЗ «Ромекс Девелопмент Парк»	Договор поручительства «	97 000	31.12.2022	97 000



	8619/0000/20 20/22054/ДП- 2 от 13.07.21			
ООО СЗ «Ромекс Девелопмент Плюс»	Договор поручительс тва « 8619/0000/20 20/21839/ДП- 2 от 14.10.20	408 625	31.12.2022	408 625
ООО СЗ «Ромекс Девелопмент Плюс»	Договор поручительс тва « 8619/0000/20 20/21840/ДП- 2 от 14.10.20	396 374	31.12.2022	396.374
ООО СЗ «Ромекс Девелопмент Плюс»	Договор поручительс тва « 8619/0000/20 20/21841/ДП- 2 от 14.10.20	419 860	31.12.2022	419.860
<b>3. Иные связанные лица</b>				
ООО СЗ «Ромекс Девелопмент Юг»	Договор аренды офиса б/н от 01.07.2017	250	31.12.2022	470
<b>4. Бенефициарные владельцы</b>				
Прокопенко Алексей Васильевич	ДДУ № 1/101- МРКП/12 от 07.07.2021	2 619	31.12.2023	2 619
Прокопенко Алексей Васильевич	ДДУ № 402/274- МРКП/4 от 20.05.2020 за Онищенко А. П.	2 762	08.02.21	0,00
Прокопенко Алексей Васильевич	ДКП № 146/9- МРКП/1-ДКП от 03.12.2019 за Мартынюк Д. И.	2 557	08.02.21	0,00
Прокопенко Алексей Васильевич	ДКП № 242/199- МРКП/7-ДКП от 26.06.2019 за Гуатыж В. С.	2 531	08.02.2021	0,00
Прокопенко Алексей Васильевич	ДКП № 243- 34-МРКП/7- ДКП от 26.06.2019 за Казанцева В. В.	2 395	08.02.2021	0,00

Прокопенко Алексей Васильевич	ДКП № 271/179- МРКП/7-ДКП от 20.05.2020 за Патрикеев Ю. Н.	1 775	08.02.2021	0,00
-------------------------------------	--	-------	------------	------

В отчетном (2021) году Организация получала услуги у следующих связанных сторон:

Связанная сторона Наименование Организации (Ф.И.О.)	Виды операции (в том числе полученные поручительства, гарантии)	Объем операций, Стоимостной показатель, тыс. руб.	Условия, сроки и форма расчетов	Стоимостной показатель по незавершенным операциям Сальдо расчетов на 31.12.2021
<b>1. Основное общество</b>				
ООО «Ромекс-Кубань»	Договор № РК-ГП-324- 21 от 22.03.2021г. ЖК Краснодар, 13 Литер Генподряд	217 120	31.12.2023	90 381
ООО «Ромекс-Кубань»	Договор № РК-ГП-400- 21 от 01.08.2021г. ЖК Краснодар, 19 Литер Генподряд	117 562	31.03.2024	55 937
ООО «Ромекс-Кубань»	Договор № РК-ГП-401- 21 от 01.08.2021г. ЖК Краснодар, 20 Литер Генподряд	158 517	31.03.2024	97 000
ООО «Ромекс-Кубань»	Договор № РК-ГП-404- 21 от 01.08.2021г. ЖК Краснодар, 21 Литер Генподряд	9 400	31.12.2024	9 400
ООО «Ромекс-Кубань»	Договор № РК-ГП-405- 21 от 01.08.2021г. ЖК Краснодар, 22 Литер Генподряд	3 100	31.12.2024	3 100
ООО «Ромекс-Кубань»	Договор №	8 300	31.03.2025	8 300

Кубань»	РК-ГП-406-21 от 01.08.2021г. ЖК Краснодар, 16 Литер Генподряд			
ООО «Ромекс-Кубань»	Договор № РК-ГП-407-21 от 01.08.2021г. ЖК Краснодар, 17 Литер Генподряд	6 700	31.03.2025	6 700
ООО «Ромекс-Кубань»	Договор № РК-ГП-411-21 от 01.07.2021г. ЖК Краснодар, 18 Литер Генподряд	151 848	31.12.2023	90 760
ООО «Ромекс-Кубань»	Договор № РК-ГП-412-21 от 01.07.2021г. ЖК Краснодар, 15 Литер Генподряд	103 628	31.12.2023	75 845
ООО «Ромекс-Кубань»	Договор № РК-ГП-413-21 от 01.06.2021г. ЖК Краснодар, 14 Литер Генподряд	101 363	31.12.2023	58 509
ООО «Ромекс-Кубань»	Договор № РК-ДП-473-19 от 20.06.2019г. ЖК Краснодар, 2 Литер Генподряд	16 716	31.03.2021	0,00
ООО «Ромекс-Кубань»	Договор № РК-ДП-76-21 от 25.02.2021г. ЖК Краснодар, 12 Литер Генподряд	213 969	31.12.2023	87 084
ООО «Ромекс-Кубань»	Договор генеральног	338	17.09.2021	0,00

		о подряда № 01-ДП-1153-13 от 01.09.2013г. (Анапа)			
ООО Кубань»	«Ромекс-	Договор займа № РД-ДЗ-61-19 от 31.10.19 до 31.12.2022 г. лит. 2	28 826	11.03.2021	0,00
ООО Кубань»	«Ромекс-	Договор займа № РК-ДЗ-199-21 от 28.04.2021г.( ставка ЦБ, срок погашения до 31.12.2027г., сумма дог.50мл	6 021	17.09.2021	0,00
ООО Кубань»	«Ромекс-	Договор займа № РК-ДЗ-476-19 от 20.06.2019 до 31.12.22 лит. 4	15 550	11.03.2021	0,00
ООО Кубань»	«Ромекс-	Договор займа № РК-ДЗ-518-21 от 24.09.21 (50 млн)	16 638	31.12.2027	16 638
ООО Кубань»	«Ромекс-	Договор займа № РК-ДЗ-586-19 от 31.07.19 до 31.12.2022 г. лит. 3	45	05.02.2021	0,00
ООО Кубань»	«Ромекс-	Договор займа № РК-ДЗ-588-21 от 18.10.21 до 31.12.2027 АТЭК лит 23-39	8 220	31.12.2027	8 220
ООО Кубань»	«Ромекс-	Договор займа № РК-ДЗ-657-21 от 03.11.21 до 31.12.2027 АТЭК многоур. автостоянка	1 011	31.12.2027	1 011
ООО Кубань»	«Ромекс-	Договор займа № РК-ДЗ-782-19 от	2	05.02.2021	0,00

	24.09.2019 до 31.12.2022 г. лит. 3			
ООО Кубань»	«Ромекс- Договор Подряда № 01-ДП-2049- 16 от 01.03.2016г. (Ремонт офиса в КП Краснодар,у л Дзержинског о 100)	18	05.02.2021	0,00
ООО Кубань»	«Ромекс- Договор поручительс тва № 8619/00000/2 021/22084/Д П-1 от 23.09.21 (литер 12-13)	1 528 134	31.12.2023	1 528 134
ООО Кубань»	«Ромекс- Договор поручительс тва № 8619/00000/2 021/22085/Д П-1 от 23.09.21 (литер 14-15)	933 417	31.12.2023	933 417
ООО Кубань»	«Ромекс- Договор поручительс тва № 8619/00000/2 021/22086/Д П-1 от 23.09.21 (литер 18)	784 597	31.03.2025	784 597
ООО Кубань»	«Ромекс- Договор поручительс тва № 8619/00000/2 021/22087/Д П-1 от 23.09.21 (литер 16-17)	953 174	31.12.2023	953 174
ООО Кубань»	«Ромекс- Договор поручительс тва № 8619/00000/2 021/22088/Д П-1 от 23.09.21 (литер 19-20)	1 426 562	31.03.2024	1 426 562
ООО Кубань»	«Ромекс- Договор поручительс	1 027 757	31.12.2024	1 027 757

		тва № 8619/00000/2 021/22089/Д П-1 от 23.09.21 (литер 21-22)			
ООО Кубань»	«Ромекс-	ПредСоглаш ение № 17/07-01 от 17.07.2020 (литер 38, 39) о передаче прав и обяз по Дог аренды ЗУ	33 366	28.04.2021	0,00
ООО Кубань»	«Ромекс-	ПредСоглаш ение №01/08-01- 2021 от 02.08.2021 (литер 42-45) о передаче прав и обяз по Дог аренды ЗУ	37 307	31.12.2028	37 307
ООО Кубань»	«Ромекс-	ПредСоглаш ение №10/09-01 от 10.09.2020 (литер 12-22) о передаче прав и обяз по Дог аренды ЗУ	111 651	03.06.2021	0,00
ООО Кубань»	«Ромекс-	ПредСоглаш ение №14/09-01 от 14.09.2020 (литер 28-34) о передаче прав и обяз по Дог аренды ЗУ	74 625	31.12.2028	74 625
ООО Кубань»	«Ромекс-	ПредСоглаш ение №15/09-01 от 15.09.2020 (литер 23-27) о передаче прав и обяз по Дог аренды ЗУ	48 290	31.12.2028	48 290

ООО Кубань»	«Ромекс-	ПредСоглаш ение №16/07-01 от 16.07.2020 (литер 37-41) о передаче прав и обяз по Дог аренды ЗУ	33 366	31.12.2028	58 367
ООО Кубань»	«Ромекс-	ПредСоглаш ение №25/08-01 от 25.08.2020 (литер 31,32,36) о передаче прав и обяз по Дог аренды ЗУ	27 460	28.04.2021	0,00
ООО Кубань»	«Ромекс-	ПредСоглаш ение №26/08-01 от 26.08.2020 (литер 33,34,35) о передаче прав и обяз по Дог аренды ЗУ	23 110,5	28.04.2021	0,00
ООО Кубань»	«Ромекс-	ПредСоглаш ение б/н от 26.05.2020 (литер 12-13) о передаче прав и обяз по Дог аренды ЗУ	32 222	28.04.2021	0,00
ООО Кубань»	«Ромекс-	ПредСоглаш ение б/н от 26.05.2020 (литер 14-18) о передаче прав и обяз по Дог аренды ЗУ	57 167	28.04.2021	0,00
ООО Кубань»	«Ромекс-	СОГЛАШЕН ИЕН№9170 о передаче прав и обязан.по Дог аренды ЗУ гос собст несельх от 15.10.21/per1	5 771	31.12.2028	2 371

	0.11.21			
ООО «Ромекс-Кубань»	СОГЛАШЕН ИЕН№9171 о передаче прав и обязан.по Дог аренды ЗУ гос собст несельх от 31.05.21/рег0 3.06.21	111 651	03.02.2021	0,00
ООО «Ромекс-Кубань»	СОГЛАШЕН ИЕН№9174 (Д/сад) о передаче прав и обязан.по Дог аренды ЗУ гос собст несельх от 20.05.21	5 202	02.08.2021	5 202
<b>2. Бенефициарные владельцы</b>				
Прокопенко Алексей Васильевич	Договор аренды № СЗК-ДА-26-21 от 01.07.21	1 148	31.01.2021	191
Прокопенко Алексей Васильевич	Договор займа № РД-ДЗ-60-19 от 14.10.19 по 31.12.2022 литер 2	25 000	31.12.2022	1 737
Прокопенко Алексей Васильевич	Договор поручительства № 8619/0000/20 21/22084/ДП-2 от 23.09.21 (литер 12-13)	1 528 134	31.12.2023	1 528 134
Прокопенко Алексей Васильевич	Договор поручительства № 8619/0000/20 21/22085/ДП-2 от 23.09.21 (литер 14-15)	1 528 134	31.12.2023	1 528 134
Прокопенко Алексей Васильевич	Договор поручительства № 8619/0000/20 21/22086/ДП-2 от 23.09.21 (литер 18)	784 597	31.03.2025	784 597
Прокопенко Алексей	Договор поручительс	953 174	31.12.2023	953 174



Васильевич	тв № 8619/0000/20 21/22087/ДП- 2 от 23.09.21(лит ер 16-17)			
Прокопенко Алексей Васильевич	Договор поручительс тва № 8619/0000/20 21/22088/ДП- 2 от 23.09.21 (литер 19-20)	1 426 562	31.03.2024	1 426 562
Прокопенко Алексей Васильевич	Договор поручительс тва № 8619/0000/20 21/22089/ДП- 2 от 23.09.21 (литер 21-22)	1 027 757	31.12.2024	1 027 757

Сделки со связанными сторонами за предшествующий (2020) год:

В предшествующем (2020 году) Организация оказывала услуги следующим связанным сторонам:

Связанная сторона Наименование Организации (Ф.И.О.)	Виды операции (в том числе выданные поручительства, гарантии)	Объем операций, Стоимостной показатель, тыс. руб.	Условия, сроки и форма расчетов	Стоимостной показатель по незавершенным операциям Сальдо расчетов на 31.12.2020
<b>1. Иные связанные лица</b>				
ООО СЗ «Ромекс Девелопмент Юг»	Договор аренды	240	31.12.20	460
ООО «Ромекс- Кубань»	Корректиров ка долга (оплата по ДДУ за Мусиенко С. А.)	644	19.06.20	
ООО «Ромекс- Кубань»	Корректиров ка долга (оплата по ДДУ за Редька Т. В.) <sup>1</sup>	1 185	03.12.20	
<b>2. Бенефициарные владельцы</b>				
Прокопенко Алексей Васильевич	Корректиров ка долга (оплата по ДДУ за Фомина А. В.)	3 590	11.09.20	
Прокопенко Алексей Васильевич	Корректиров ка долга (оплата по ДДУ за	1 705	11.09.20	

	Чиняева А. А.)			
Прокопенко Алексей Васильевич	Корректировка долга (оплата по ДДУ за Мусиенко С. А.)	1 843	11.09.20	
<b>3. Дочерние общества</b>				
ООО СЗ «Ромекс Девелопмент Плюс»	Договор поручительства № 8619/0000/2020/21841/ДП-2 от 14.10.20	419 860	ООО «Ромекс Девелопмент»	Договор поручительства № 8619/0000/2020/21841/ДП-2 от 14.10.20
ООО СЗ «Ромекс Девелопмент Плюс»	Договор поручительства № 8619/0000/2020/21840/ДП-2 от 14.10.20	396 374	ООО «Ромекс Девелопмент»	Договор поручительства № 8619/0000/2020/21840/ДП-2 от 14.10.20
ООО СЗ «Ромекс Девелопмент Плюс»	Договор поручительства № 8619/0000/2020/21839/ДП-2 от 14.10.20	408 625	ООО «Ромекс Девелопмент»	Договор поручительства № 8619/0000/2020/21839/ДП-2 от 14.10.20
ООО СЗ «Ромекс Девелопмент Плюс»	Залог доли в УК	5	ООО «Ромекс Девелопмент»	Залог доли в УК

В предшествующем (2020 году) Организация получала услуги у следующих связанных сторон:

Связанная сторона Наименование Организации (Ф.И.О.)	Виды операции (в том числе полученные поручительства, гарантии)	Объем операций, Стоимостной показатель, тыс. руб.	Условия, сроки и форма расчетов	Стоимостной показатель по незавершенным операциям Сальдо расчетов на 31.12.2020
<b>1. Бенефициарные владельцы</b>				
ООО «Ромекс-Кубань»	Договор подряда № РК-ДП-192-19 от 01.02.2019г.	948 333	31.12.20	
ООО «Ромекс-Кубань»	Договор подряда № РК-ДП-201-19 от 01.04.2019г.	279 535	31.12.20	
ООО «Ромекс-Кубань»	Договор подряда № РК-ДП-473-19 от 20.06.2019г.	626 031	31.12.20	

ООО «Ромекс-Кубань»	Договор подряда № 01-ДП-2049-16 от 01.03.2016г.	18	31.12.20	18
ООО «Ромекс-Кубань»	Договор РК-ДП-1030-20 от 10.03.20	19 368	31.12.20	
ООО «Ромекс-Кубань»	ПредСоглашение № 17/07-01 от 17.07.2020 (литер 38, 39) о передаче прав и обяз по Дог аренды ЗУ	33 366	31.12.20	- 33 366
ООО «Ромекс-Кубань»	ПредСоглашение №10/09-01 от 10.09.2020 (литер 19, 20) о передаче прав и обяз по Дог аренды ЗУ	16 582	31.12.20	- 16 582
ООО «Ромекс-Кубань»	ПредСоглашение №16/07-01 от 16.07.2020 (литер 37,40,41) о передаче прав и обяз по Дог аренды ЗУ	30 203	31.12.20	- 30 203
ООО «Ромекс-Кубань»	ПредСоглашение №25/08-01 от 25.08.2020 (литер 31,32,36) о передаче прав и обяз по Дог аренды ЗУ	27 460	31.12.20	- 27 460
ООО «Ромекс-Кубань»	ПредСоглашение №26/08-01 от 26.08.2020 (литер	23 111	31.12.20	- 23 111

	33,34,35) о передаче прав и обяз по Дог аренды ЗУ			
ООО «Ромекс-Кубань»	ПредСоглашение б/н от 26.05.2020 (литер 12-13) о передаче прав и обяз по Дог аренды ЗУ	24 000	31.12.20	- 24 000
ООО «Ромекс-Кубань»	ПредСоглашение б/н от 26.05.2020 (литер 14-18) о передаче прав и обяз по Дог аренды ЗУ	42 580	31.12.20	- 42 580

По состоянию на 31.12.2021 г задолженность связанных сторон перед Организацией (Организации перед связанными сторонами) составляет 589 344 тыс. руб.

Выданные и полученные поручительства, залоги, обязательства:

Наименование организации	Вид операции	Сумма, тыс. руб.
ООО «Ромекс-Кубань»	Договор поручительства № 8619/00000/2021/22084/ДП-1 от 23.09.21 (литер 12-13)	1 528 134
ООО «Ромекс-Кубань»	Договор поручительства № 8619/00000/2021/22085/ДП-1 от 23.09.21 (литер 14-15)	933 417
ООО «Ромекс-Кубань»	Договор поручительства № 8619/00000/2021/22086/ДП-1 от 23.09.21 (литер 18)	784 597
ООО «Ромекс-Кубань»	Договор поручительства № 8619/00000/2021/22087/ДП-1 от 23.09.21 (литер 16-17)	953 174
ООО «Ромекс-Кубань»	Договор поручительства № 8619/00000/2021/22088/ДП-1 от 23.09.21 (литер 19-20)	1 426 562
ООО «Ромекс-Кубань»	Договор поручительства № 8619/00000/2021/22089/ДП-1 от 23.09.21 (литер 21-22)	1 027 757
Прокопенко Алексей Васильевич	Договор поручительства № 8619/0000/2021/22084/ДП-2 от 23.09.21 (литер 12-13)	1 528 134
Прокопенко Алексей Васильевич	Договор поручительства № 8619/0000/2021/22085/ДП-2 от 23.09.21 (литер 14-15)	933 417
Прокопенко Алексей Васильевич	Договор поручительства № 8619/0000/2021/22086/ДП-2 от 23.09.21 (литер 18)	784 597
Прокопенко Алексей Васильевич	Договор поручительства № 8619/0000/2021/22087/ДП-2 от 23.09.21 (литер 16-17)	953 174
Прокопенко Алексей Васильевич	Договор поручительства № 8619/0000/2021/22088/ДП-2 от 23.09.21 (литер 19-20)	1 426 562

Васильевич		8619/0000/2021/22088/ДП-2 от 23.09.21 (литер 19-20)	
Прокопенко Васильевич	Алексей	Договор поручительства № 8619/0000/2021/22089/ДП-2 от 23.09.21 (литер 21-22)	1 027 757
ПАО «Сбербанк России»		Договор НКЛ № 8619/0000/2021/22084 от 23.09.2021 г. Литер 12, 13	1 833 502
ПАО «Сбербанк России»		Договор НКЛ № 8619/0000/2021/22085 от 23.09.2021 г. Литер 14, 15	1 019 826
ПАО «Сбербанк России»		Договор НКЛ № 8619/0000/2021/22086 от 23.09.2021 г. Литер 18	875 944
ПАО «Сбербанк России»		Договор НКЛ № 8619/0000/2021/22087 от 23.09.2021 г. Литер 16, 17	1 020 721
ПАО «Сбербанк России»		Договор НКЛ № 8619/0000/2021/22088 от 23.09.2021 г. Литер 19, 20	1 567 460
ПАО «Сбербанк России»		Договор НКЛ № 8619/0000/2021/22089 от 23.09.2021 г. Литер 21, 22	1 063 458
ООО СЗ «Ромекс Девелопмент Плюс»		Договор поручительства № 8619/0000/2020/21841/ДП-2 от 14.10.20	419 860
ООО СЗ «Ромекс Девелопмент Плюс»		Договор поручительства № 8619/0000/2020/21840/ДП-2 от 14.10.20	396 374
ООО СЗ «Ромекс Девелопмент Плюс»		Договор поручительства № 8619/0000/2020/21839/ДП-2 от 14.10.20	408 625
ООО СЗ «Ромекс Девелопмент Парк»		Договор поручительства № 8619/0000/2020/22054/ДП-2 от 13.07.21 Прибыль	97 000

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались.

Списание дебиторской и кредиторской задолженности связанных сторон отсутствовало

### **Вознаграждение основному управленческому персоналу**

Вознаграждение основному управленческому персоналу ( п.12 ПБУ 11/2008) за 2021 год составило:

Наименование, должность (если раскрывается)	Вид выплат	Сумма, тыс. руб.
<b>Краткосрочные вознаграждения (подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты)</b>		
Основной управленческий персонал	<i>Оплата труда за отчетный период</i>	20 243
	<i>Начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в бюджеты и внебюджетные фонды</i>	6 929
	<i>Оплата ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде</i>	1 195
	<i>Оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала</i>	
	<i>Иное вознаграждение (дивиденды, и т.д.)</i>	
<b>ИТОГО</b>		<b>28 367</b>

### **3.20. Изменение оценочных значений**

В 2021 году не происходило изменение оценочных значений.

### **3.21. Информация об условных обязательствах, условных активах и оценочных обязательствах и их изменении**

#### **3.21.1 Условные обязательства**

По состоянию на 31.12.2021 года в Организации отсутствовали условные обязательства, по которым вероятно уменьшение экономических выгод (п.25 ПБУ 8/2010).

Условные обязательства, связанные с не выполненными по состоянию на отчетную дату условиями предоставления бюджетных средств п.22 ПБУ 13/2000 отсутствуют.

#### **3.21.2 Условные активы**

По состоянию на 31.12.2021 года в Организации отсутствовали условные активы, по которым вероятно поступление экономических выгод ( п.27 ПБУ 8/2010)

Условные активы, связанные с не выполненными по состоянию на отчетную дату условиями предоставления бюджетных средств п.22 ПБУ 13/2000 отсутствуют.

#### **3.21.3 Оценочные обязательства**

Расшифровка оценочных обязательств представлена в таблице 7 Пояснений.

### **3.22. Информация об участии в совместной деятельности**

Организация в 2021 году не участвовала в совместной деятельности.

### **3.23. Государственная помощь**

Организация в течение 2021 года не получала государственную помощь (

### **3.24. Информация по отчетным сегментам**

Организация, как не являющаяся эмитентом публично размещенных ценных бумаг, не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010).

### **3.25. Информация по прекращаемой деятельности**

#### **Прекращаемые операции (п. 27 ПБУ 4/99)**

Информация о прекращаемых операциях (п. 27 ПБУ 4/99): прекращаемые операции отсутствовали.

#### **Прекращаемая деятельность (ПБУ 16/02)**

#### **Раскрытие информации по прекращаемой деятельности по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг**

Организацией не принималось решение: о прекращении деятельности по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности (п. 4 ПБУ 16/02).

#### **Раскрытие информации о прекращении использования долгосрочных активов к продаже**

Организацией не принималось решение о прекращении использования долгосрочных активов к продаже, к которым относятся основные средства и иные внеоборотные активы, в связи с решением об их продаже и по которым имеется подтверждение того, что возобновлять их использование не предполагается, а также материальные ценности, остающиеся от выбытия внеоборотных активов или извлекаемые в процессе их содержания, ремонта, модернизации, реконструкции, если организация не классифицирует такие ценности как запасы (п. п. 4, 10.1 ПБУ 16/02).

### **3.26. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом**

Организация не является учредителем доверительного управления, доверительным управляющим.

### **3.27. Движение денежных средств**

Состав денежных средств и денежных эквивалентов (п. 22 ПБУ 23/2011):  
Остаток денежных средств на расчетном счете на 31.12.2021 г. составляет 1 785 тыс. руб., что соответствует стр. 1250 Бухгалтерского баланса Общества.

Имеющиеся по состоянию на отчетную дату возможности привлечь дополнительные денежные средства (п. 24 ПБУ 23/2011) отсутствуют.

Имеющиеся существенные суммы денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией (например, открытые в пользу других организаций аккредитивы по не завершенным на отчетную дату

сделкам) с указанием причин данных ограничений (пп. "а" п. 25 ПБУ 23/2011); отсутствуют.

Сумма денежных потоков, связанных с поддержанием деятельности организации на уровне существующих объемов производства, отдельно от денежных потоков, связанных с расширением масштабов этой деятельности (пп. "б" п. 25 ПБУ 23/2011)

- Поступления по договорам долевого участия – 221 092 тыс. руб.
- Поступления от продажи собственной недвижимости, учитываемой в качестве товара – 102 039 тыс. руб.
- Поступления от продажи основных средств – 6 482 тыс. руб.
- Поступления от сдачи имущества в аренду – 393 тыс. руб.
- Поступление ошибочно перечисленных денежных средств – 1 171 тыс. руб.
- Возврат госпошлин – 48 тыс. руб.
- Поступления кредитов и займов – 963 652 тыс. руб.
- Платежи поставщикам и подрядчикам – 969 812 тыс. руб.
- Платежи по оплате труда и страховых взносов – 25 119 тыс. руб.
- Платежи в связи с погашением задолженности по кредитам и займам – 67 900 тыс. руб.
- Платежи задолженности процентов по кредитам и займам – 7 861 тыс. руб.
- Платежи по налогу на прибыль – 52 983 тыс. руб.
- Выплата возвратов по ДДУ – 1 066 тыс. руб.
- Сумма НДС начисленного к возмещению при расчетах с поставщиками – 167 885 тыс. руб.
- Оплата госпошлин – 860 тыс. руб.
- Оплата НДС в бюджет 1 833 тыс. руб.
- Оплата штрафы, пени – 52 тыс. руб.
- Оплата транспортного налога – 9 тыс. руб.
- НДС начислен к уплате при расчете с покупателями – 1 511 тыс. руб.

Средства в аккредитивах, открытых в пользу организации (пп. "г" п. 25 ПБУ 23/2011) отсутствуют.

Существенные денежные потоки организации между ней и хозяйственными обществами или товариществами, являющимися по отношению к организации дочерними, зависимыми или основными, отражены отдельно от аналогичных денежных потоков между организацией и другими лицами (п. 20 ПБУ 23/2011)

- ООО «Ромекс-Кубань»
  - Оплата поставщику – 752 269 тыс. руб.
  - Погашение займов – 42 989 тыс. руб.
  - Погашение процентов по займам – 7 455 тыс. руб.
  - Прочие поступления (претензия) – 338 тыс. руб.
- Прокопенко Алексей Васильевич
  - Оплата от дольщиков по ДДУ – 5 381 тыс. руб.
  - Оплата от покупателей по ДКП – 9 258 тыс. руб.
  - Погашение займов – 25 000 тыс. руб.

### 3.28. Долевое строительство

- Обязательства участников договора долевого участия в строительстве по внесению денежных средств с выделением не внесенных в срок платежей (Письмо Минфина России от 29.01.2008 г. № 07-05-06/18); отсутствует.
- Обязательства застройщика перед участниками договора долевого участия в строительстве, возникающие в случае, если объект построен с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, а также по возврату денежных средств и уплате процентов в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства (Письмо Минфина России № 07-05-06/18) отсутствует



- Задолженность участников договора по оплате квартир после завершения долевого строительства и признания застройщиком выручки от продажи квартир (Письмо Минфина России № 07-05-06/18) 6 665 тыс. руб..

Раздельный учет экономии (финансового результата) по объектам ДДУ осуществляется следующим образом: экономия застройщика образуется, как разность между общей суммой договоров ДДУ отдельно по каждому объекту недвижимости (МКД) (учитывается на кредите счета 86), заключенных и зарегистрированных на дату ввода объекта недвижимости (МКД) в эксплуатацию и соответствующей суммой расходов (расходы относятся пропорционально общей сумме площади проданных, непроданных помещений к общей площади МКД), произведенных за период с начала строительства и до даты ввода в эксплуатацию (учитывается на дебете счета 08.03 в разрезе объектов строительства). Экономия (перерасход) денежных средств участников долевого строительства (инвесторов) рассчитывается в целом по объекту недвижимости (МКД) на дату подписания документа о передаче жилого дома в эксплуатацию, при этом производится начисление НДС по договорам долевого строительства на нежилые помещения. Данные отражаются на счете 91.

Задолженность по кредитам и займам, привлеченным для долевого строительства (Письмо Минфина России № 07-05-06/18) 924 115 тыс. руб..

Обязательства участников долевого строительства по размещенным денежным средствам на счетах эскроу принадлежащих дольщикам 772 296 тыс. руб.

### 3.29. Информация об исправленных существенных ошибках

Существенные ошибки прошлых периодов, исправленных в отчетном периоде отсутствуют.

### 3.30. Чрезвычайные факты

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в 2021 году отсутствовали.

### 3.31. Иная информация, обязательная для раскрытия в бухгалтерской отчетности

Величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте (абз. 2 п. 22 ПБУ 3/2006) отсутствует.

Величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях (абз. 3 п. 22 ПБУ 3/2006) отсутствует.

Величина курсовых разниц, зачисленных на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов организации (абз. 4 п. 22 ПБУ 3/2006) отсутствует.

По счету 001 «Арендованные основные средства» отражены арендованные земельные участки по кадастровой стоимости для ведения строительства, право аренды получено по соглашению об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка государственной собственности несельскохозяйственного назначения

Арендованное имущество, числящееся на забалансе Организации:

Арендодатель	Арендованное ОС	Кадастровая стоимость

Департамент имущественных отношений Краснодарского края (аренда земли г. Краснодар)	Земельный участок под строительство Л12-22 ЖК Красная Площадь 23:43:0118001:9171	111 650 602,50
Департамент имущественных отношений Краснодарского края (аренда земли г. Краснодар)	Земельный участок под строительство Л6 ЖК Красная Площадь 23:43:0118001:4062	64 011 595,74
Департамент имущественных отношений Краснодарского края (аренда земли г. Краснодар)	Земельный участок под строительство Парковска ЖК Красная Площадь 23:43:0118001:9170	48 290 224,33

По счету 007 «Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов» отражена списанная задолженность ЗАО «Кубаньстройпроект» в сумме 13 000 тыс. руб.

### 3.32. Допущение непрерывности деятельности

Бухгалтерская отчетность Организации подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Пандемия коронавируса (COVID-19), вспышка которого произошла в первом квартале 2020 года, предполагает различные меры по предотвращению, сдерживанию и подавлению ее распространения, включая различного рода ограничения (карантин, изоляция, ограничение на проведение собраний и встреч, транспортные ограничения). В этот же период курс рубля по отношению к основным мировым валютам также существенно снизился. Указанные обстоятельства могут влиять на бизнес-процессы Организации, однако достоверная оценка влияния и последствий указанных обстоятельств на данный момент затруднительна к прогнозированию.

Руководство уверено, что Организация будет способна продолжать свою деятельность в будущем, и не имеет неопределенности в применимости допущения непрерывности деятельности.

Руководство уверено, что отсутствует существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности Организации, связанная с геополитическими событиями февраля 2022 года, введением санкций в отношении РФ и непрогнозируемого изменения курсов иностранных валют после отчетной даты.

### 3.33. Информация о событиях после отчетной даты

Раскрытие информации о событиях после отчетной даты в полной осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25 ноября 1998 г. № 56н.

В связи с геополитическими событиями февраля 2022 года и введением санкций в отношении РФ, ожидается существенное влияние на деятельность компаний различных отраслей, в том числе непрогнозируемое изменение курсов иностранных валют после отчетной даты.

Данные обстоятельства, по мнению руководства Организации, относятся к некорректирующим событиям после отчетной даты, количественное влияние которых, невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

После отчетного периода не произошло никаких иных существенных событий после отчетной даты, требующих внесения корректировок или раскрытия в бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25 ноября 1998 г. № 56н.

### 3.34. Информация о рисках хозяйственной деятельности организации

Хозяйственная деятельность организации подвержена потенциально существенным следующим рискам.

Финансовые и рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными событиями для Организация в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на недвижимость, другие работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы и др.), процентных ставок, курсов иностранных валют.

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Организация последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) должниками обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе по предоставленным рассрочкам оплат по заключенным договорам долевого участия).

Риски ликвидности связаны с возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность займодавцам по полученным займам. Организация внимательно следит за своими расходами и доходами, для этого непрерывно проводится бюджетирование расходов и доходов в разрезе периодов (месяц, год), а так же по каждому объекту строительства в отдельности.

Правовые, страховые и региональные, репутационные риски, связанные с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями РФ в целом, и Краснодарском крае в частности. Репутационный риск связан с уменьшением числа клиентов в следствии негативного предоставления о качестве реализуемой Обществом недвижимости, других работах, услугах, соблюдении сроков строительства МКД. Для минимизации данных рисков Организация внимательно следит за характером сообщений в информационном поле Интернета, в том числе на сайте Ромексдевр.ру, а так же за публикациями общедоступных средствах массовой информации. Максимально быстро реагирует на жалобы клиентов и устраняет их.

### 3.35. Информация об экологической деятельности

Расходы на содержание и эксплуатацию, связанных с экологической деятельностью, а так же капитальные вложения в связи с экологической деятельностью за отчетный период отсутствуют

29 марта 2022 года

Директор \_\_\_\_\_

А. В. Фомин

