

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику  
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«МАКСИМУМ 2»

### Аудируемое лицо:

Полное наименование:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МАКСИМУМ 2»
Сокращенное наименование:	ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МАКСИМУМ 2»
Свидетельство о государственной регистрации:	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 61 АА 7759899 выдано МИФНС №24 по Ростовской области 24.09.2008 г. ( за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1086168003811)
Место нахождения:	344004, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пл. Рабочая, д. 23, этаж 2, ком. 2

### Аудиторская организация:

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Премьер-Аудит»
Сокращенное наименование:	ООО «Премьер-Аудит»
Государственный регистрационный номер	Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц (за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1036164001345), выдано Инспекцией МНС России по Ленинскому району г. Ростова-на-Дону 04.02.2003г.
Место нахождения:	Россия, 344091, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Малиновского, 9а
Членство в саморегулируемой организации аудиторов	СРО аудиторов Ассоциация «СОДРУЖЕСТВО»
Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций	(ОРНЗ) 11206014118 от 28.04.2012г.

## Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МАКСИМУМ 2»», состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года,
- отчета о финансовых результатах за 2023 год,
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в составе:
- отчета об изменениях капитала за 2023 год
- отчета о движении денежных средств за 2023 год,

пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МАКСИМУМ 2»» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за финансовую отчетность

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



При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

## **Ответственность аудитора за аудит**

### **годовой бухгалтерской отчетности**

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

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

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

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

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на

аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

**Генеральный директор  
ООО «Премьер-Аудит»**

**Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого**

**составлено аудиторское заключение**

(Квалификационный аттестат аудитора

№ 041851 от 31.01.2002 г. ,срок действия не ограничен,

ОРНЗ 21206014064)

 Орунова Анна Рафиковна

«09» апрель 2024 года



г. Ростов-на-Дону



## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МАКСИМУМ 2"</b>	по ОКПО <b>60701000</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН <b>6168023810</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2 <b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС <b>12300 16</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ <b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>344004, Ростовская обл, Ростов-На-Дону г, Рабочая пл, дом 23, этаж 2, комната 2</b>			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ООО "Премьер-Аудит"</b>			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>6164208224</b>	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	<b>1036164001345</b>	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	1 016 637	447 558	143 051
	в том числе:				
	Материалы	12101	14 831	20 513	13 260
	Строительство жилого дома	12102	1 001 806	427 045	129 791
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	48 244	24 121	2 737
	в том числе:				
	НДС по приобретенным МПЗ	12201	43 563	22 812	2 588
	НДС по услугам	12202	4 681	1 309	149
	Дебиторская задолженность	1230	67 644	30 580	22 836
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	67 596	30 504	22 804
	Расчеты с разными кредиторами и дебиторами	12302	47	75	2

	Расчеты по налогам и сборам	12303	1	1	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	885	36	74
	в том числе: Расчетные счета		885	36	74
	Прочие оборотные активы	1260	143	268	27
	в том числе: Расходы будущих периодов	12601	143	268	27
	Итого по разделу II	1200	1 133 553	502 562	168 726
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 133 553	502 562	168 726



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	20	20	20
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 187)	(746)	(341)
	Итого по разделу III	1300	(2 167)	(726)	(321)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	1 105 323	489 317	168 059
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	952 662	336 856	21 359
	Долгосрочные займы	14102	152 661	152 461	146 700
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 105 323	489 317	168 059
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	27 525	4 242	149
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	27 525	4 242	149
	Кредиторская задолженность	1520	2 872	9 728	839
	в том числе:				
	Расчеты по авансам выданным	15201	2 614	9 672	729
	Расчеты по налогам и сборам	15202	78	42	110
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	166	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15204	14	14	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	30 398	13 970	988
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 133 553	502 562	168 726



Руководитель

(подпись)

Ломака Борис Николаевич

(расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МАКСИМУМ 2"</b>		60701000		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	6168023810		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(1 441)	(391)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 441)	(391)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	(14)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 441)	(405)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(1 441)	(405)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Ломака Борис Николаевич

(расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2023
60701000	
6168023810	
71.12.2	
12300	16
384	

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

Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МАКСИМУМ 2"  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности  
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	20	-	-	-	(341)	(321)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(405)	(405)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(405)	(405)
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	-	-



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	20	-	-	-	(746)	(726)
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 441)	(1 441)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 441)	(1 441)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	20	-	-	-	(2 187)	(2 167)

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2022 г.		
		На 31 декабря 2021 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
<b>Капитал - всего</b>				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
<b>в том числе:</b>				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
<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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(2 167)	(726)	(321)



Ломача Борис Николаевич  
(расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.



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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МАКСИМУМ 2"  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
 Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД			Коды		
Дата (число, месяц, год)			0710005		
31	12	2023	31	12	2023
по ОКПО			60701000		
ИНН			6168023810		
по ОКВЭД 2			71.12.2		
12300		16		384	
по ОКОПФ / ОКФС					
по ОКЕИ					

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(615 157)	(321 296)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(576 659)	(288 323)
в связи с оплатой труда работников	4122	(11 777)	(10 923)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие налоги	4125	(276)	(307)
прочие	4126	(215)	(359)
прочие платежи	4127	(26 230)	(21 384)
прочие платежи	4129	-	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(615 157)	(321 296)
<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	-	-
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	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	616 006	321 258
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	616 006	321 258
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
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	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	616 006	321 258
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	849	(38)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	36	74
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	885	36
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Ломака Борис Николаевич

(расшифровка подписи)

19 февраля 2024 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	Изменения за период				На конец периода				
			На начало года		Выбыло		Переоценка				
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Нематериальные активы - всего в том числе:	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	
	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5120	-
в том числе:	5121	-



## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

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



Руководитель (подпись) \_\_\_\_\_  
 Ломака Борис Николаевич  
 (расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.

**2. Основные средства**  
**2.1. Наличие и движение основных средств**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка			
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5201	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

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

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

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

## 2.4. Иное использование основных средств

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



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи) **Ломака Борис Николаевич**

19 февраля 2024 г.

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректура	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура
						первоначальная стоимость	накопленная корректура				
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-



## 3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 Ломака Борис Николаевич  
 (расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.

**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2023г.	447 558	-	447 558	682 571	(113 492)	-	X	1 016 637	-	1 016 637	
	5420	за 2022г.	143 051	-	143 051	399 011	(94 505)	-	X	447 558	-	447 558	
в том числе:													
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	20 513	-	20 513	107 810	(113 492)	-	110 707	-	14 831	
	5421	за 2022г.	13 261	-	13 261	101 758	(94 505)	-	102 120	-	20 513		
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	427 044	-	427 044	574 762	-	-	-	1 001 806	-	1 001 806	
	5425	за 2022г.	129 791	-	129 791	297 254	-	-	-	427 044	-	427 044	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

**4.2. Запасы в залоге**

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



Руководитель (подпись) Помака Борис Николаевич  
(расшифровка подписи)

19 февраля 2024

25

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода					
			На начало года		поступление		погашение	выбыло	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам				
			учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, по операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления									спливание на финансовый результат			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2023г.	30 580	-	45 000	-	(7 934)	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	67 644	-
	5530	за 2022г.	22 836	-	30 319	-	(22 575)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30 580	-
Авансы выданные	5511	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5512	за 2023г.	30 504	-	44 999	-	(7 907)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67 596	-
	5532	за 2022г.	22 804	-	30 275	-	(22 575)	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	30 504	-
Итого	5513	за 2023г.	76	-	1	-	(26)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48	-
	5533	за 2022г.	32	-	44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76	-
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2023г.	30 580	-	45 000	-	(7 934)	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	67 644	-
	5520	за 2022г.	22 836	-	30 319	-	(22 575)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30 580	-



## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						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 долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	336 856	615 806	-	-	-	-	-	-	952 662
	5572	за 2022г.	21 359	315 497	-	-	-	-	-	-	336 856
займы	5553	за 2023г.	152 461	200	-	-	-	-	-	-	152 661
	5573	за 2022г.	146 700	5 761	-	-	-	-	-	-	152 461
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	13 970	923	23 283	(7 779)	-	-	-	-	30 398
	5580	за 2022г.	988	9 364	4 108	(488)	-	-	-	-	13 970
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	9 686	721	-	(7 779)	-	-	-	-	2 628
	5581	за 2022г.	729	9 378	-	(421)	-	-	-	-	9 686
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	42	202	-	-	-	-	-	-	244
	5583	за 2022г.	110	(14)	14	(68)	-	-	-	-	42
кредиты	5564	за 2023г.	4 242	-	23 283	-	-	-	-	-	27 525
	5584	за 2022г.	149	-	4 094	-	-	-	-	-	4 242
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	13 970	923	23 283	(7 779)	-	-	X	X	30 398
	5570	за 2022г.	988	9 364	4 108	(488)	-	-	X	X	13 970

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель Помака Борис Николаевич  
(расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.

**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	113 418	94 505
Расходы на оплату труда	5620	10 118	9 307
Отчисления на социальные нужды	5630	1 825	1 616
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	449 401	191 916
Итого по элементам	5660	574 762	297 344
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(574 762)	(297 344)
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	-

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



Руководитель  
 Ломака Борис Николаевич  
 (расшифровка подписи)

19 февраля 2024 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	-	-	-	-	-



Руководитель  
**Ломака Борис Николаевич**  
 (расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.



**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	1 033 472	413 157	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



Руководитель Ломака Борис Николаевич  
(расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.

9. Государственная помощь

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



Руководитель Ломака Борис Николаевич  
(расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.

# ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности  
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МАКСИМУМ 2» за 2023г.

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МАКСИМУМ 2» за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тыс. рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

## 1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Юридический адрес: 344004 г. Ростов-на-Дону, Рабочая площадь, д. 23, 2 этаж, ком.2

Дата государственной регистрации: 24.09.2008г.

ОГРН 1086168003811

ИНН 6168023810

КПП 616801001

Зарегистрировано в ИФНС №24 по Ростовской области 24.09.2008г.

Свидетельство : 61 №007024403

Численность работников на 31.12.2023г.- 10 человек

Основной вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика ОКВЭД 71.12.2

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

Учредители организации:

- Зайцев Игорь Викторович- 100%, номинальная стоимость доли 20000 руб.

Режим налогообложения –ОСНО

Сведения об аудиторе в отчетном периоде:

Наименование: ООО «Премьер-Аудит»

Юридический адрес: 344091,г.Ростов-на-Дону ,ул.Малиновского ,9а

Почтовый адрес: 344091,г.Ростов-на-Дону ,ул.Малиновского ,9а

Телефон / факс: 8(863)218-47-53

Адрес в сети Интернет: <http://www.premaudit.ru/>

Членство в СРО аудиторов: Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество»

Регистрационный номер в ОРНЗ 11206014118

СРО:

## 2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г. (с изменениями от 30 декабря 1999 г., 24 марта 2000 г., 18 сентября 2006 г., 26 марта 2007 г., 25 октября 2010 г. и 24 декабря 2010 года), а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2019 год была подготовлена в соответствии с тем же Законом и положениями.

### Учет МПЗ

Учет материалов : единица учета материалов -номенклатурный номер. Приобретение материалов отражается применением счета 10 «Материалы». Материалы принимаются к учету по фактической себестоимости.

## Учет финансовых вложений

Займы выданные: учет вести по каждой организации- заемщику и договору займа. Проценты по предоставленным займам учитываются в составе прочих доходов

## Учет доходов и расходов застройщика

Общество на основании разрешения на строительство привлекает денежные средства физических лиц по договорам участия в долевом строительстве многоквартирных домов в рамках Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214-ФЗ.

Строительство ведется подрядным способом, с привлечением подрядчиков .

Закреплена следующая система учета :

Бухгалтерская запись	Назначение	Источник информации
Дт 008	поступили средства дольщиков на счета эскроу;	Договор ДДУ, (государственная регистрация, поступление денежных средств на эскроу-счета)
Дт 51 Кт 67.01	получен целевой кредит на долевое строительство	поступление на р/с
Дт 20 Кт 67	Начислены проценты за пользование кредитом	Справка-расчет
Дт 20 Кт 60,76,71,70,69,68,10	Учтены расходы на строительство	На основании КС-2, КС-3, актов оказания услуг, начисление ЗП, налогов , авансовых отчетов
Дт 19 Кт 60,76	Отражен предъявленный НДС	На основании счетов фактур, УПД
Дт 20 Кт 19	НДС, приходящийся на строительство жилых помещений, включен в стоимость строительства.	Дата приема-передачи, регистры по сч 20
Дт 43 Кт 20	учтена балансовая стоимость объектов долевого строительства	Дата ввода в эксплуатацию
Дт 76 Кт 90.01	отражена выручка от реализации жилья	Дата акта приема-передачи
Дт 90.02 Кт 43	балансовая стоимость квартиры, переданной дольщику, отнесена на себестоимость продаж	Дата акта приема-передачи
Дт 67 Кт 76	средства дольщиков со счетов эскроу зачтены банком в счет погашения целевого кредита и процентов;	На дату списания со счета эскроу денежных средств в счет погашения целевого кредита и процентов
Дт 51 Кт 76	Остаток средств дольщиков со счетов эскроу , после погашения кредита и процентов, поступил на расчетный счет организации	Поступление на р/с
Кт 008	завершены расчеты через счета эскроу.	

В бухгалтерском балансе затраты на строительство и содержание службы застройщика отражены в оборотных активах по группе «Запасы» статьи «Строительство объектов ОС»



### **Учет расходов общего характера при строительстве объекта.**

Расходы на приобретение земельного участка, а также суммы начисленного земельного налога, включаются в стоимость строящегося объекта.

Заработная плата и начисленные страховые взносы, подлежащие уплате в бюджет, включаются в стоимость строящегося объекта.

### **Учет расходов по целевым займам и кредитам полученным.**

Начисленные проценты за пользование кредитными средствами, включаются в стоимость строящегося объекта и отражаются в составе оборотных активов по группе «Запасы» статьи «Строительство объекта (жилой дом)».

### **Учет доходов организации.**

Доходы организации подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности - сумма экономии средств, привлеченных по договорам участия в долевом строительстве, над фактическими затратами на строительство, определяемая пропорционально переданной площади объекта на дату подписания акта приема-передачи;
- доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считать прочими доходами.

## **3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА 2023г. ( тыс. руб.)**

Выручка	Ор.
Прочие доходы	Ор.
Прочие расходы	(1 441)р.
Прибыль (Убыток)	(1 441)р.
Налог на прибыль	Ор.

Стоимость чистых активов на 31.12.2023г. (2167)р.

### **Дебиторская задолженность на 31.12.2023г. 67 644 тыс р.**

<b>В т.ч. Расчеты с поставщиками и подрядчиками</b>	<b>67 596 тыс р.</b>
- ИП Белимова Е.А. (договор 39/11-2022)	15 735 тыс р.
- ИП Бомштейн Л.Г. ( договор 1011/22 от 10.11.2022)	821 тыс р.
- ИП Бутко Д.О. (договор 01 от 24.01.2023)	2 260 тыс руб
- ДЛК (договор 127-22 от 07.11.2022)	11 300 тыс р.
- ИП Коробкин А.И. (договор 14/04/2023 от 14.04.2023)	7 022 тыс р.
- ООО Масикс (договор П 18/10-01 от 18.10.2022)	1 383 тыс р.
- ИП Пушкарев И.П. ( договор 21/08/2023 от 21.08.2023)	3 674 тыс р.
- АО Ростовводоканал (договор 463-В, 463-К от 26.07.2022)	5 676 тыс р.
- ООО СОВБЕЗ (договор 01/М от 24.01.2023)	1 149 тыс р.
- Филиал АО "Донэнерго" РГЭС (договор 484/21/РГЭС/ЗРЭС от 15.04.2021)	5 118 тыс р.
- ООО ЮНИФОРМ (договор Кр-1910-23 от 19.10.2023)	8 911 тыс р.
<b>Расчеты с прочими дебиторами</b>	<b>47 тыс р.</b>
<b>Расчеты по налогам и сборам</b>	<b>1 тыс р.</b>

<b>Кредиторская задолженность на 31.12.2023г.</b>	<b>2 872 тыс р.</b>
<b>В т.ч. Расчеты с поставщиками и подрядчиками</b>	<b>2 614 тыс р.</b>
- АО Донгаздобыча (договор субаренды)	250 тыс р.
- ИП Зайцев И.В.	700 тыс.р.
- ИП Мрихин	124 тыс р.
- ООО АСТРАГАЛ	720 тыс р.
- СКМ 2	179 тыс р.
- Современная Фасадная Компания	113 тыс р.
<b>Расчеты по налогам и сборам</b>	<b>244 тыс р.</b>
- налог на землю	78 тыс р.
- страховые взносы	164 тыс р.
- взносы от НС	2 тыс р.
<b>Расчеты с разными дебиторами и кредиторами</b>	<b>14 тыс р.</b>

### **Финансовый результат от выполнения функций застройщика**

Финансовым результатом от выполнения функций застройщика признается финансовый результат (прибыль или убыток), полученный Обществом от реализации инвестиционных проектов по строительству объектов недвижимости за счет привлечения средств дольщиков (участников долевого строительства), с последующей передачей им построенных объектов на основании заключенных договоров.

Финансовый результат от выполнения функций застройщика определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования дольщика (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Финансовый результат определяется (рассчитывается) по каждому объекту долевого строительства (помещению) на момент окончания строительства инвестиционного объекта и признается в учете в момент передачи соответствующих помещений участникам долевого строительства и подписания передаточных актов.

Моментом признания и отражения в учете финансового результата признается дата подписания передаточного акта или одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства (дольщиком).

В бухгалтерском учете финансовый результат от выполнения функций застройщика признается доходом (расходом) от обычных видов деятельности.

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи дольщикам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) отражаются в составе прочих оборотных активов.

### **Учет договоров строительного подряда**

Общество признает финансовый результат по договорам строительного подряда, а также договорам оказания услуг, неразрывно связанных со строящимся объектом, длительность выполнения которых составляет более одного отчетного года или сроки начала и окончания которых приходятся на разные отчетные годы, способом «по мере готовности».

Для признания выручки и расходов способом «по мере готовности» используется способ определения степени завершенности работ на отчетную дату – по доле выполненного на отчетную дату объема работ в общем объеме работ по договору.



### Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный Центральным банком РФ и действующий в день совершения операции.

Курсовые разницы, возникающие по операциям с активами и обязательствами, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, относятся на счет прибылей и убытков и отражаются в Отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

### Инвентаризация имущества и обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества проводится по его местонахождению и материально-ответственному лицу.

Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца, в котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации – в годовой бухгалтерской отчетности.

Обществом проведена инвентаризация активов и обязательств:

№ п /п	Объект учета	Дата проведения инвентаризации	Примечания
1	Материально-производственные запасы Объекты незавершенного строительства	27.12.2023- 29.12.2023	Приказ № 3-ИНВ от 27.12.2023
2	Дебиторская и кредиторская задолженность	27.12.2023- 29.12.2023	Приказ № 1-ИНВ от 27.12.2023
3	Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	27.12.2023- 29.12.2023	Приказ № 2-ИНВ от 27.12.2023

### Связанные стороны

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

В состав связанных сторон входят:

- ✓ Генеральный директор;
- ✓ Прочие связанные стороны.

Связанными сторонами по отношению к Обществу являются:

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанным	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %	Вид деятельности
<b>Прочие связанные стороны</b>					
1	ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «УСК»	г. Ростов-на-Дону, Рабочая площадь 23, комната 5	Учредитель Зайцев Игорь Викторович		
2.	Зайцев Игорь Викторович	г. Ростов-на-Дону	Учредитель ООО	100 %, 20 000р.	

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанным	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %	Вид деятельности
			«МАКСИМУМ 2» с 25.01.2023г.		
3	Ломака Борис Николаевич	Г. Ростов-на-Дону	Генеральный директор		

Расчеты со связанными сторонами производятся в денежной форме через банковские счета.. В 202г. связанными сторонами предоставлены займы :

- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «УСК» сумма за 2023г.- 50 000 руб., всего 152460932руб. (на приобретение земельного участка и оплаты счетов подготовительных работ по строительству жилого комплекса , адрес : г.Ростов-на-Дону, пр-т Стачки 215Б)

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «УСК» является поручителем у ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МАКСИМУМ 2» при заключении Кредитного соглашения №047В93002 от 26.10.2021г. (сумма 1 060 786 000руб на срок до 31.12.2024г.)

Согласно Положения об оплате труда:

- ежемесячная заработная плата генерального директора – оклад 173 000руб. Налоги от ФОТ генерального директора ежемесячно 28 732,30 руб.

-Ежемесячный фонд оплаты труда сотрудников согласно штатного расписания от 31.08.2023г. составляет 758 250 руб.

Конечной контролирующей стороной (бенефициарным владельцем) Общества является:

Зайцев Игорь Викторович, адрес проживания - Россия, г. Ростов-на-Дону

Дивиденды не начислялись и не выплачивались в 2023г.

### **Внутренний контроль**

Экономический субъект, бухгалтерская (финансовая) отчетность которого подлежит обязательному аудиту, обязан организовать и осуществлять внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности , совершаемых фактов хозяйственной деятельности предприятия.

Ответственность за внутренний контроль возложена на генерального директора.

### **Изменения в бухгалтерской отчетности**

В соответствии с требованиями ФСБУ 5/2019 незавершенное строительство, включая затраты на выполнение работ, оказание услуг до момента признания выручки, отражаются в Оборотных активах, статья «Запасы»- Строительство жилого дома.

### **Раскрытие существенных показателей отчетности**

#### **Оценка структуры баланса**

На 31.12.2023 валюта баланса Организации составляет 1 133 553 тыс. руб.

Структура актива на 31.12.2023 представляет следующее: Запасы, Налог на Добавленную стоимость, Дебиторская задолженность, Денежные средства, Прочие оборотные активы

Структура пассива на 31.12.2023 представляет следующее: Капитал и резервы, долгосрочные обязательства, Краткосрочные обязательства



## Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса

### Финансовые вложения (ст. 1170, 1240 Баланса)

Краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений нет.

### Запасы (ст. 1210 Баланса)

По строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса отражена информация о стоимости сырья и материалов, приобретенных для строительства жилого дома.

Резерв под снижение стоимости МПЗ на 31.12.2023 г. не создан, ввиду того что рыночная стоимость МПЗ не снизилась.

Информация о запасах, находящихся в залоге - НЕ имеется.

Информация о стоимости принятых к бухгалтерскому учету запасов на начало и конец отчетного периода, движения в течении отчетного периода отражена в Пояснениях в табличной форме 4.1. «Наличие и движение запасов» раздела 4 «Запасы».

В составе оборотных активов (запасов) Обществом учтены затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика и привлекает денежные средства участников долевого строительства (инвесторов). Данные затраты в будущем формируют стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства или предназначенных для реализации по договорам купли-продажи.

Информация о величине накопленных затрат (не включая суммы включаемого в себестоимость входящего НДС по строительству) в разрезе объектов инвестиционного строительства представлена ниже:

Наименование объекта строительства	Срок завершения строительства	Планируемая стоимость строительства, тыс. руб	Сумма затрат на 31.12.2023(отчетный), тыс. руб	Сумма затрат на 31.12.2022 (предыдущий), тыс руб	Сумма затрат на 31.12.2021(предшествующий предыдущему), тыс руб
Затраты на строительство жилого дома по адресу:г.Ростов-на-Дону, пр-т Стачки 215Б	31.12.2024	1 256 730	1 001 806	427 045	129 791

### Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)

Расшифровка дебиторской задолженности приведена в Информации о дебиторской и кредиторской задолженности на начало и конец отчетного периода и движения в течение отчетного периода приведена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (далее по тексту – Пояснения) в разделе 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность», в таблице 5.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности»

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков определена в отчетности исходя из цен, установленных договорами между ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МАКСИМУМ 2» и покупателями (заказчиками). Просроченной дебиторской задолженности не имеется. Резерв сомнительных долгов не формировался ввиду отсутствия признаков для его создания.

### Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса)

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса отражены денежные средства на счетах в банках, которыми располагает ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МАКСИМУМ 2»:

На 31.12.2021 - 74 тыс.руб., на 31.12.2022 —36 тыс.руб, на 31.12.2023 —885 тыс.руб.

Аккредитивы и суммы денежных средств, ограниченные в использовании отсутствуют

### **Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)**

Информация о капитале и резервах Общества приведена в форме «Отчет об изменении капитала».

Уставный капитал составляет 20 тыс. руб. .

По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Капитал Общества не включает в себя суммы добавочного и резервного капитала.

Чистая прибыль (убыток) Общества приведена в Отчете о финансовых результатах. В предыдущем году получен убыток в размере 405 тыс.руб., в отчетном году – убыток составил 1441 тыс.руб.

В представленной бухгалтерской (финансовой) отчетности дивиденды за отчетный год не отражены. Нераспределенная прибыль (убыток) на 31.12.2023 — ( 2 187) тыс.руб..

### Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса)

Кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены ниже .

Кредиторы (займодавцы)	Вал юта	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2023 (отчетный)	На 31.12.2022 (предыдущий)	На 31.12.2021 (предшествующий)
<b>1. ДОЛГОСРОЧНЫЕ:</b>					
Кредит Альфа-Банк	руб	31.12.24	952662	336856	21359
Займы организаций	руб	25.02.25	152661	152461	146700
Займы полученные от физического лица-связанной стороны					
Прочие заемные средства					
Займы полученные от физического лица					
<b>2. КРАТКОСРОЧНЫЕ:</b>					
Кредиты банков проценты	руб	31.12.24	27525	4242	149
Займы организаций					
Облигации выпущенные					
Векселя выданные					
Прочие заемные средства: проценты начисленные по договору займа с физическим лицом					

В качестве обеспечения своевременного и полного исполнения обязательств в рамках Кредитного соглашения № 047B9L от 26.10.2021года с АО «АЛЬФА-БАНК , ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МАКСИМУМ 2» предоставляет:

- залог: Недвижимое имущество– Земельный участок , площадью 5009 кв.м. кадастровый номер 61:44:0073902:15 по адресу г. Ростов-на-Дону, пр-т Стачки 215Б.
- поручительство г-на Зайцева Игоря Викторовича
- поручительство ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «УСК»

Руководство и участники ООО ««СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МАКСИМУМ 2» не ожидают возникновения каких-либо существенных обязательств в связи с этими обязательствами (залогами).

### Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса)

Расшифровка кредиторской задолженности приведена в Информации о дебиторской и кредиторской задолженности на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода приведена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (далее по тексту – Пояснения) в разделе 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность», в таблице 5.3. «Наличие и движение кредиторской задолженности»



Краткосрочная кредиторская задолженность на 31.12.2023 г в сумме 2872 тыс. руб. представляет:

задолженность перед поставщиками и подрядчиками в сумме 2 614 тыс. руб.  
авансы полученные- тыс.руб  
прочие кредиторы - 14 тыс. руб.  
Задолженности по налогам и сборам - 244 тыс.руб..

#### **Обеспечения обязательств и платежей**

Общество в отчетном году выполняло функции застройщика долевого строительства и привлекало средства участников долевого строительства с использованием счетов эскроу. Средства размещаются участником долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и в соответствии с графиком платежей, предусмотренных договором, и подлежат перечислению Обществу (в том числе в счет погашения встречных обязательств) в момент ввода объекта строительства в эксплуатацию.

Информация о сумме размещенных в пользу Общества денежных средств на счетах эскроу по заключенным Обществом договорам участия в долевом строительстве в разрезе объектов строительства:

Г.Ростов-на-Дону, пр-т Стачки 215Б – на 31.12.2023г. сумма 1 033 472 тыс. руб  
- на 31.12.2022г. сумма 413 157 тыс. руб  
- на 31.12.2021г. сумма 0 тыс. руб

Выданные обществом обеспечения обязательств и платежей приведены в Пояснениях к Балансу в таблице 8 «Обеспечения обязательств»

#### **Договоры строительного подряда**

По состоянию на 31.12.2023 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.

#### **Условия ведения хозяйственной деятельности Общества**

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Перспективы экономической стабильности во многом зависят от эффективности экономических мер, предпринимаемых Правительством РФ в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики, а также развития правовой и политической систем.

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно стабильной. Но российская экономика в отчетном году остается подвержена негативному влиянию таких факторов, произошедших в последние несколько лет, как значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля и введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер. Несмотря на стабилизационные меры, принимаемые Правительством РФ, сохраняется неопределенность относительно доступности капитала и экономического роста, что в



будущем может повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества.

Ожидается так же, что санкции, вызванные военными действиями между Россией и Украиной, могут повлиять на деятельность компаний из разных отраслей. Общество расценивает данную пандемию в качестве некорректирующего события после отчетного периода, количественный эффект которого невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в данных обстоятельствах.

### **Влияние новой коронавирусной инфекции (COVID-19)**

В 2023 году на мировую экономику негативно повлияла ситуация, обусловленная распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19). Неблагоприятная эпидемиологическая обстановка в мире и введение карантинных мер в целях борьбы с коронавирусной инфекцией оказали существенное влияние на деловую активность и уровень потребительских расходов, что повлекло повышенную волатильность на финансовых рынках и общеэкономическую неопределенность.

Сложившаяся в отчетном году ситуация, обусловленная распространением новой коронавирусной инфекции и связанных с ней ограничений, не оказали существенного влияния на деятельность Общества и его финансовое положение. Этому способствовали следующие факторы:

- Строительная отрасль является социально-значимой в регионе;
- Деятельность Общества в период ограничительных мер не прерывалась;
- В целях обеспечения нормальной операционной деятельности Обществом был реализован ряд мероприятий, направленных на предупреждение распространения и снижение риска заболевания коронавирусной инфекцией.

Принимая во внимание текущие операционные и финансовые результаты Общества и имеющуюся в настоящее время общедоступную информацию, руководство Общества не ожидает ухудшения финансового положения и результатов деятельности Общества в краткосрочной перспективе в условиях продолжающейся пандемии. Руководство Общества продолжает следить за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

#### **Налогообложение**

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие

году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, законодательство в целом интерпретируется им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. С целью минимизации рисков Общество осуществляет мониторинг изменений налогового законодательства РФ и анализ судебной практики в области налогообложения, оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на его деятельность.

В то же время, существует вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

#### **Судебные разбирательства**

Общество НЕ является участником судебного разбирательства, возникшего в процессе осуществления его деятельности.

На конец отчетного периода судебные дела с налоговыми органами, в которых Общество выступает в качестве истца или ответчика, отсутствуют.

#### **Гарантийные обязательства**

Гарантийных обязательств нет.

#### **Охрана окружающей среды**

Деятельность Общества в отчетном году осуществлялась в строгом соответствии с требованиями законодательства об охране окружающей среды. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих органов в адрес Общества не предъявлялось.

При существующей системе контроля руководство Общества считает, что в настоящий момент не имеется существенных обязательств, связанных с нанесением ущерба окружающей среде. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменений действующего законодательства, регулирования гражданских споров или изменений в нормативах, по оценкам руководства Общества, не являются существенными.

#### **Информация по сегментам**

В деятельности Общества отчетных сегментов не выделяется.

Лица, наделенные в Обществе полномочиями по принятию решений в распределении ресурсов и оценке результатов деятельности Общества, осуществляют анализ деятельности в целом, как единого сегмента.



### **Прекращаемая деятельность**

В отчетном году прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не было.

### **Государственная помощь**

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

### **Управление рисками**

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски (рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности), правовые риски, страновые и региональные риски, репутационный риск.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности, диверсификацию и страхование.

#### **Рыночные риски**

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов, процентных ставок, курсов иностранных валют.

Реализация инфляционного риска (риска изменения цен) связана с тем, что резкий рост инфляции в России может привести к увеличению затрат Общества (на приобретение материальных ресурсов, работ, услуг, на выплату заработной платы, на приобретение земельных участков для инвестиционного строительства и т.д.) и, как следствие, к падению рентабельности деятельности Общества. В случае значительного превышения фактических инфляционных показателей над прогнозами Общество будет принимать необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции: оптимизация затрат, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, сокращение операционных и инвестиционных проектов, разработка новой маркетинговой политики и (или) рекламной кампании, поиск новых поставщиков и подрядчиков и т.п.

Процентный риск представляет собой риск того, что стоимость или будущие потоки денежных средств от финансовых инструментов Общества будут колебаться вследствие изменения процентных ставок.

Общество практически не зависит от риска изменения процентных ставок, так как Общество не имеет кредитных обязательств.

Валютный риск – это риск отрицательного воздействия колебаний обменного курса валют на финансовые результаты и денежные потоки Общества.

Общество практически не подвержено валютному риску, поскольку операции по реализации, закупкам и привлечению заемных средств осуществляются на внутреннем рынке России по ценам, зафиксированным в рублях.

#### **Кредитные риски**

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами своих договорных обязательств по финансовому инструменту. Финансовые инструменты, которые способны создавать существенные кредитные риски для Общества, состоят, главным образом, из денежных средств и их эквивалентов, банковских депозитов и дебиторской задолженности.

При заключении сделок с новым контрагентом Общество оценивает кредитоспособность потенциального контрагента и определяет индивидуальные кредитные лимиты. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Для управления кредитным риском, связанным с размещением денежных средств в банках, Общество проводит процедуры оценки кредитоспособности банков и размещает свободные средства в крупнейших российских банках.

Для сокращения риска обесценения дебиторской задолженности Общество проводит превентивные процедуры: требование залогов, банковских гарантий, авансовых платежей; оценивает риски, связанные с задолженностью, на основании предыдущего опыта и деловых отношений с контрагентом; на регулярной основе осуществляет анализ неоплаченной дебиторской задолженности по срокам погашения и контроль в отношении просроченных остатков.

Руководство Общества считает, что у Общества не возникает существенного риска убытков сверх уже сформированных резервов под обесценение.

#### **Риск ликвидности**

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения.

Общество использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы убедиться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Общества ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок как в обычных, так и в сложных финансовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и ущерба для репутации Общества. На основании прогноза денежных потоков принимается решения об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования.

Руководство Общества полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства, не испытывая острой потребности в привлечении значительной суммы



заемных средств. Анализ риска в отношении рефинансирования задолженности показал, что Общество располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

### **Правовые риски**

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней. Аналогичные риски могут возникать вследствие несогласованности законодательных норм и отсутствия прямых норм налогового законодательства, регулирующих деятельность застройщика.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются несущественными в связи с незначительным объемом внешнеэкономических сделок с участием Общества, которые управляются путем юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.

### **Страновые и региональные риски**

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Основной объем реализации приходится на г. Ростов-на-Дону. Регион, в котором Общество осуществляет свою деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, удаленностью или труднодоступностью и т.п. Поэтому риски, связанные с географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как несущественные.

Вероятность возникновения военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и забастовок в стране и регионе оценивается как достаточная для того, чтобы рассматривать эти риски в качестве обстоятельств, способных значительным образом повлиять на деятельность Общества ввиду возникновения конфликта между Россией и Украиной.

Для предотвращения забастовок Общество создает благоприятные условия труда и выполняет свои обязательства перед работниками. Для минимизации риска террористических актов Обществом приняты специальные меры обеспечения безопасности.

Основные страновые риски Общества связаны с устойчивостью политической системы и макроэкономическими процессами, происходящими в России. Общий спад российской и мировой экономики может негативно повлиять на операционные результаты Общества. Общество реализует продукцию, работы, услуги, чувствительные к изменениям общих экономических условий, которые влияют на расходы потребителей. Экономические условия и факторы (значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля, сокращение промышленного производства, введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер, снижение занятости и доступности потребительских кредитов, рост уровня долга потребителей и т.п.) могут снизить спрос или изменить потребительские предпочтения, что может повлечь за собой сокращение продаж и уменьшение выручки Общества, а также риск роста дебиторской задолженности вследствие неплатежей контрагентов.

Общество не может оказать существенного влияния на экономическую и политическую ситуацию в стране и регионе из-за их глобального масштаба, однако в случае дестабилизации ситуации в России или ее отдельных регионах руководство Общества будет принимать комплекс мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

С начала 2021 года экономика России, как и вся мировая экономика, столкнулась с новыми вызовами, связанными с распространением коронавирусной инфекции (COVID-19). В связи с пандемией российские органы власти приняли целый ряд мер, направленных на сдерживание распространения и смягчение последствий инфекции (запрет и ограничение передвижения, карантин, самоизоляция и ограничение коммерческой деятельности). Эти меры значительно ограничили экономическую деятельность в России и уже оказали и могут еще оказать негативное влияние на бизнес, участников рынка, клиентов Общества, а также на российскую и мировую экономику в течение неопределенного периода времени.

Меры поддержки, принятые регулятором, в отношении смягчения тяжести последствий для рынков и экономики, создают предпосылки стабилизации пандемических рисков и небольшой рост экономической активности в 2022 году.

Руководство Общества проанализировало влияние пандемии на финансовые показатели Общества и пришло к выводу, что отсутствует существенное влияние на ключевые оценки в бухгалтерской отчетности и предпосылки для возникновения такого влияния после отчетной даты. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам в сложившихся условиях.



### **Репутационный риск**

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) Общества вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции, работ, услуг, соблюдении производственной и платежной дисциплины и т.п.

Среди факторов возникновения у Общества данного риска можно выделить: несоблюдение законодательства, нормативных, учредительных и организационных документов; неисполнение договорных обязательств перед контрагентами, срыв сроков строительства; отсутствие эффективного механизма урегулирования конфликтов интересов; недостатки кадровой политики, несоблюдение персоналом Общества этических норм и правил; внешние факторы – недобросовестная конкуренция, опубликование ложных сведений и т.п.

В целях управления риском Обществом осуществляется регулярный мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, контроль соблюдения производственной дисциплины, оперативная работа с поступающими жалобами, регулярно обновляется информация на официальных интернет-ресурсах Общества, готовятся официальные комментарии по ключевым вопросам деятельности. Кроме того, Обществом ведется активная работа по профилактике коррупционных проявлений.

В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная.

### **Условия продолжения деятельности в будущем**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена на основании допущения непрерывности деятельности, исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и будет способно реализовать собственные активы и погасить обязательства в ходе нормальной операционной деятельности.

По мнению руководства Общества, существенная неопределенность относительно способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем отсутствует. Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

### **События после отчетной даты**

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

### **Увольнение персонала**

В рамках программы оптимизации численности персонала в период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности увольнения сотрудников не происходило.

### Крупные сделки

В период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности Обществом не производились крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений.

### Привлечение заемных средств

В период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности Обществом привлекались кредиты :

-кредит по кредитному соглашению №047B93002 от 26.10.2021г. на сумму 79 266 466руб.

Иные события после отчетной даты - не было.

Генеральный директор



Ломака Б.Н.