

ООО «Канон-Аудит»

Юр. адрес - 344037, г. Ростов-на-Дону,  
пер. Лечебный, д. 17.  
тел. 247-81-71.  
ИНН 6165061503, р/сч 40702810300000000354  
в ПАО КБ «Центр-инвест», г. Ростов-на-Дону  
к/с 30101810100000000762, БИК 046015762.



“Kanon-Audit” ltd

17, Lechebnui,  
Rostov on Don, 344037, Russia  
tlf. 247-81-71.  
PNN 6165061503, ACC 40702810300000000354  
in Center-invest Bank, Rostov-on-Don  
CS 30101810100000000762, BIC 046015762.

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### о бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Титан» за 2022 год

#### Иные сведения

Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, был проведен другим аудиторским обществом с ограниченной ответственностью «Аналитико-консультант и аудит», который 23 марта 2022 года выразил модифицированное мнение в отношении данных отчетности.

Ответственность руководства и лица, ответственного за корпоративное управление, Организации за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за полноту и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и соответствии с правилами бухгалтерской (финансовой) отчетности, действующими в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для

2023

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику, исполнительному органу  
ООО «СЗ «Титан»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ «Титан» (далее - Организация) (ОГРН 1102650000947, Адрес: 357637 Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Буачидзе, д.1, к.3, помещ.1), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Организации по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### Прочие сведения

Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, был проведен другим аудитором обществом с ограниченной ответственностью «Налоговые консультации и аудит», который 23 марта 2022 года выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности.

### Ответственность руководства и лица, ответственного за корпоративное управление, Организации за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для

подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лицо, ответственное за корпоративное управление, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации.

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством Организации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством Организации 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

Организации продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицом, ответственным за корпоративное управление, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о замечаниях по результатам аудита, в том числе об отдельных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

**Аудиторская организация:**

Общество с ограниченной ответственностью «Канон-Аудит»,  
ОГРН 1026103715142.

344037, г. Ростов-на-Дону, пер. Лечебный, д. 17.

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,  
ОРНЗ 11606059844.

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение независимого аудитора



Даньшина А.А.

Директор ООО «Канон-Аудит»



Осипова С.В.

Дата аудиторского заключения:



«28» апреля 2023 г.

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2022 г.

Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Титан "</b>	Дата (число, месяц, год)	31   12   2022		
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКУД	0710001		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКПО	66261245		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	ИНН	2626041832		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	41.20		
Местонахождение (адрес)	<b>357637, Ставропольский край, Ессентуки г, Буачидзе ул, д. № 1, корп. 3, пом. 1</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО "Канон-Аудит"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>6165061503</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	<b>1026103715142</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	-	-	-
	в том числе:				
3.1.	Основные средства	1150	72 297	4 867	4 957
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	708	4 867	4 957
	Оборудование к установке	11502	-	-	-
	Инвестиционная недвижимость	11503	71 589	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	74 403	11 769
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.3.	Отложенные налоговые активы	1180	9 681	9 681	17
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	81 978	88 951	16 743
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.5.	Запасы	1210	184 768	83 581	378 918
	в том числе:				
	Материалы	12101	22 976	4	137
	Готовая продукция	12102	1 342	1 342	-
	Незавершенное строительство	12103	160 450	82 235	378 781
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 609	1 259	31 996
3.6.	Дебиторская задолженность	1230	22 657	24 344	142 873
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	21 423	1 049	1 156
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	845	9 807	1 908
	Расчеты по налогам и сборам	12303	372	857	1 751

	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	12305	17	-	1 471
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12306	-	12 631	136 587
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.7.	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 112	5 438	5 380
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	5 335
	Итого по разделу II	1200	215 147	114 622	564 502
	<b>БАЛАНС</b>	1600	297 125	203 574	581 245

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
3.8.	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	10 000	10 000	10 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.11.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	103 511	142 335	84 630
	Итого по разделу III	1300	113 521	152 345	94 640
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.9.	Заемные средства	1410	166 582	28 600	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	33 208	-	-
	Долгосрочные займы	14102	124 000	28 600	-
	Проценты по долгосрочным займам	14103	9 374	-	-
3.4.	Отложенные налоговые обязательства	1420	523	529	529
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	167 106	29 129	529
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	0	536	-
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам	15101	0	536	-
3.10.	Кредиторская задолженность	1520	16 498	21 564	138 456
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	15 065	20 160	137 946
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	1 121	1 145	338
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	76	72	102
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	207	177	66
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	29	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	-	10	5
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	347 619
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	16 498	22 100	486 076
	<b>БАЛАНС</b>	1700	297 125	203 574	581 245



Руководитель  
(подпись)

Параскевич Михаил  
Михайлович  
(расшифровка подписи)

05 апреля 2023г

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Титан "  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий  
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710002		
31	12	2022
66261245		
2626041832		
41.20		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
4.2.	Выручка	2110	7 138	510 577
	Реализация помещений в жилых домах	2110		507 207
	Сдача имущества в аренду	2110	7 138	3 370
4.3.	Себестоимость продаж	2120	(4 061)	(353 571)
	Реализация помещений в жилых домах	2120		(351 762)
	Сдача имущества в аренду	2120	(4 061)	(1 809)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	3 077	157 006
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.3.	Управленческие расходы	2220	(15 781)	(5 890)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(12 704)	151 116
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(8 839)	(674)
4.4.	Прочие доходы	2340	15 000	-
	Списанная кредиторская задолженность	2340	15 000	-
4.4.	Прочие расходы	2350	(32 281)	(66 231)
	в том числе:			
	Резервы по сомнительным долгам	23501	-	(48 322)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(38 824)	84 211
4.5.	Налог на прибыль	2410	-	(26 506)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(26 506)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(38 824)	57 705



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(38 824)	57 705
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель  
(подпись)

Параскевич Михаил  
Михайлович

(расшифровка подписи)

05 апреля 2023г

# Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
66261245		
2626041832		
41.20		
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 "Титан"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

## 1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	10	-	10 000	-	84 630	94 640
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	57 705	57 705
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	57 705	57 705
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	-
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	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 2021 г.	3200	10	-	10 000	-	142 335	152 345
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	X	X
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	38 824	38 824
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	38 824	38 824
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	X
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	X	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	-	10 000	-	103 511	113 521

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	113 521	152 345	94 640



Параскевич Михаил Михайлович  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

05 апреля 2023г

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Титан "	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710005		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПО	31	12	2022
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	66261245		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	2626041832		
		по ОКФС / ОКФС	41.20		
		по ОКЕИ	12300	16	
			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	7 605	226 592
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	6 999	81 219
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	606	145 373
Платежи - всего	4120	(136 539)	(255 134)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(126 647)	(195 551)
в связи с оплатой труда работников	4122	(5 171)	(3 606)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(146)
налога на прибыль организаций	4124	-	(34 306)
прочие платежи	4129	(4 721)	(21 525)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(128 934)	(28 542)
<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 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	138 649	43 700
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	138 649	43 700
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	(10 041)	(15 100)
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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(10 041)	(15 100)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	128 608	28 600
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(326)	58
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	5 438	5 380
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	5 112	5 438
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Параскевич Михаил  
Михайлович

(расшифровка подписи)

05 апреля 2023г

**1. Основные средства**  
**1.1. 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	Выбыло объектов		накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
					Поступило	первоначальная стоимость				
Основные средства - всего, в том числе доходные вложения в материальные ценности	5200	за 2022г.	85 105	-6 037	1 250	-3 700	0	-3 976	82 655	-10 014
в том числе:	5210	за 2021г.	19 586	-2 865	65 699	0	0	-3 153	85 285	-6 018
Земельные участки	5201	за 2022г.	3 700	0	0	-3 700	0	0	0	0
Здания	5202	за 2022г.	1 789	-781	0	0	0	0	1 789	-781
Другие виды основных средств	5203	за 2022г.	80	-36	0	0	0	0	80	-36
Машины и оборудование (кроме офисного)	5204	за 2022г.	59	-59	0	0	0	0	59	-59
Инвестиционная недвижимость	5220	за 2022г.	79 477	-5 162	1 250			-3 976	80 727	-9 138
в том числе:	5230	за 2021г.	13 778	-2 009	65 699			-3 153	79 477	-5 162
Здания	5221	за 2022г.	79 477	-5 162	50	0	0	-3 976	79 527	-9 138
Земельные участки	5221	за 2022г.	0	0	1 200	0	0	0	1 200	0
	5231	за 2021г.	13 778	-2 009	65 699	0	0	-3 153	79 477	-5 162
	5231	за 2021г.	0	0	0	0	0	0	0	0


  
 Директор \_\_\_\_\_ М.М. Параскевич 05 апреля 2023г

2. Запасы

2.1. 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		резерв под снижение стоимости	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2022г.	83 580	0	83 581	142 932	-41 745	0	184 768	0	184 768	
	5420	за 2021г.	378 918	0	378 918	396 776	-692 114	0	83 580	0	83 581	
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	4	0	4	64 717	-41 745	0	22 976	0	22 976	
	5421	за 2021г.	137	0	137	37 685	-37 819	0	4	0	4	
Готовая продукция	5402	за 2022г.	1 342	0	1 342	0	0	0	1 342	0	1 342	
	5422	за 2021г.	0	0	0	354 913	-353 571	0	1 342	0	1 342	
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	5423	за 2021г.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Незавершенное строительство	5405	за 2022г.	82 235	0	82 235	78 215	0	0	160 450	0	160 450	
	5425	за 2021г.	378 781	0	378 781	4 177	-300 723	0	82 235	0	82 235	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	5426	за 2021г.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	5407	за 2022г.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	5427	за 2021г.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	



2.2. Запасы в залоге		
Наименование показателя	На 31 декабря 2022	На 31 декабря 2021
Запас, находящиеся в залоге всего	160 450	
в том числе:		
объекты незавершенного строительства	160 450	



Директор \_\_\_\_\_ М.М.Параскевич

05 апреля 2023г.

**3. Дебиторская и кредиторская задолженность**  
**3.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода						
			На начало года		поступление		выбыло						
			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	погашение	списание на финансовый результат	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:													
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Краткосрочная дебиторская задолженность - всего</b>	<b>5510</b>	<b>за 2022г.</b>	<b>72 666</b>	<b>-48 322</b>	<b>20 541</b>	<b>0</b>	<b>-986</b>	<b>-21 259</b>	<b>0</b>	<b>-79 767</b>	<b>0</b>	<b>70 963</b>	<b>-48 322</b>
	<b>5530</b>	<b>за 2021г.</b>	<b>142 873</b>	<b>0</b>	<b>9 560</b>	<b>0</b>	<b>-79 767</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-79 767</b>	<b>0</b>	<b>72 666</b>	<b>-48 322</b>
в том числе:													
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	11 468	-1 662	166	0	0	-9 128	0	0	0	2 507	-1 662
	5531	за 2021г.	1 908	0	9 560	0	0	0	0	0	0	11 468	-1 662
Авансы выданные поставщикам	5512	за 2022г.	1 049	0	20 374	0	0	0	0	0	0	21 423	0
	5532	за 2021г.	1 156	0	0	0	-107	0	0	-107	0	1 049	0
Налоги, сборы, расчеты с подотчетными лицами	5513	за 2022г.	857	0	0	0	-486	0	0	-486	0	372	0
	5533	за 2021г.	1 751	0	0	0	-894	0	0	-894	0	857	0

	5514	за 2022г.	59 292	-46 661	0	-500	-12 131	46 661	-46 661
Прочая	5534	за 2021г.	138 058	0	0	-78 766	0	59 292	-46 661
	5500	за 2022г.	72 666	-48 322	20 541	-986	-21 259	70 963	-48 322
Итого	5520	за 2021г.	142 873	0	9 560	-79 767	0	72 666	-48 322

### 3.2. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода
				поступление		погашение	выбыло		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, по операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления		списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	
<b>Долгосрочная кредиторская задолженность - всего</b>	<b>5551</b>	<b>за 2022г.</b>	<b>28 600</b>	<b>138 649</b>	<b>9 374</b>	<b>-10 041</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>166 582</b>
	<b>5571</b>	<b>за 2021г.</b>	<b>0</b>	<b>28 600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28 600</b>
в том числе:									
кредиты	5552	за 2022г.	0	33 208	0	0	0	0	33 208
	5572	за 2021г.	0	0	0	0	0	0	0
займы	5553	за 2022г.	28 600	105 441	0	-10 041	0	0	124 000
	5573	за 2021г.	0	28 600	0	0	0	0	28 600
задолженность по уплате процентов	5554	за 2022г.	0	0	9 374	0	0	0	9 374
	5574	за 2021г.	0	0	0	0	0	0	0
<b>Краткосрочная кредиторская задолженность - всего</b>	<b>5560</b>	<b>за 2022г.</b>	<b>22 089</b>	<b>9 935</b>	<b>0</b>	<b>-20</b>	<b>-15 000</b>	<b>-536</b>	<b>16 469</b>
	<b>5580</b>	<b>за 2021г.</b>	<b>138 453</b>	<b>1 423</b>	<b>0</b>	<b>-117 786</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22 090</b>
в том числе:									
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	20 160	9 905	0	0	-15 000	0	15 065
	5581	за 2021г.	137 946	0	0	-117 786	0	0	20 160
Расчеты персоналом	5562	за 2022г.	177	30	0	0	0	0	207
	5582	за 2021г.	66	110	0	0	0	0	177
расчеты по налогам и взносам, социальное страхование	5563	за 2022г.	1 217	0	0	-20	0	0	1 197
	5583	за 2021г.	440	777	0	0	0	0	1 217
займы	5564	за 2022г.	536	0	0	0	0	-536	0

	5584	за 2021г.	0	536	0	0	536
	5550	за 2022г.	50 689	148 584	9 374	-10 061	-536
Итого	5570	за 2021г.	138 453	30 023	0	-117 786	0
							183 050
							50 690

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	41 577	-
Расходы на оплату труда	5620	6 097	4 032
Отчисления на социальные нужды	5630	1 256	831
Амортизация	5640	4 061	3 155
Прочие затраты	5650	35 145	2 049
Итого по элементам	5660	<b>88 135</b>	10 067
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665		-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-68 293	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680		24 789
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	19 842	34 856

Директор \_\_\_\_\_ М.М.Параскевич

05 марта 2023г.



**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год**  
**ООО СЗ «Титан»**

1.1.	Общая информация.....	3
1.2.	Основные виды деятельности.....	3
1.3.	Филиалы и представительства Общества.....	3
1.4.	Структура уставного капитала, основные участники.....	3
1.5.	Информация об органах управления.....	4
1.6.	Информация об аудиторе .....	4
1.7.	Сведения о дочерних и зависимых обществах.....	4
2.	Основа представления информации в отчетности и сопоставимость отчетных данных	4
2.1.	Организация и формы бухгалтерского учета .....	7
2.2.	Инвентаризация имущества и обязательств .....	7
3.	Пояснения по существенным статьям отчетности .....	7
3.1.	Основные средства.....	7
3.2.	Отложенные налоги.....	8
3.3.	Отложенные налоговые активы.....	9
3.4.	Отложенные налоговые обязательства .....	9
3.5.	Запасы .....	9
3.6.	Расчеты с дебиторами и кредиторами.....	10
3.7.	Денежные средства .....	11
3.8.	Уставный капитал .....	11
3.9.	Кредиты и займы.....	11
3.10.	Кредиторская задолженность.....	11
3.11.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) .....	12
4.	Пояснения к отчету о финансовых результатах .....	12
4.1.	Признание доходов и расходов.....	12
4.2.	Доходы по обычным видам деятельности .....	12
4.3.	Расходы по обычным видам деятельности.....	13
4.4.	Прочие доходы и расходы.....	13
4.5.	Налог на прибыль.....	14
5.	Прочие пояснения.....	14
5.1.	Информация о связанных сторонах .....	14
Бенефициарным владельцем ООО СЗ «Титан» в 2022г является Юрчак Сергей Павлович.		
	14	
	Вознаграждения основному управленческому персоналу.....	14
5.2.	События после отчетной даты .....	14
5.3.	Риски хозяйственной деятельности.....	15
5.4.	Непрерывность деятельности .....	15

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО СЗ «Титан» за 2022 г., подготовленной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## 1. Общие сведения

### 1.1. Общая информация

ООО СЗ «Титан», ИНН/КПП 2626041832/262601001, зарегистрировано по адресу: 357637, Ставропольский край, город Ессентуки, ул. Буачидзе д.1, к.3 ,пом.1.

Сведения в единый государственный реестр юридических лиц внесены 18.05.2010г., за основным государственным регистрационным номером 1102650000947.

Последняя редакция Устава зарегистрирована 04.08.2022г. Изменения в устав внесены в связи с изменением юридического адреса Общества, а также его наименования.

Место нахождения и почтовый адрес: 357637, Ставропольский край, город Ессентуки, ул. Буачидзе д.1, к.3 ,пом.1

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

На 31.12.2022	На 31.12.2021
<u>8</u>	<u>10</u>

### 1.2. Основные виды деятельности

В 2022 Общество осуществляло основную деятельность по выполнению функций заказчика-застройщика на объекте капитального строительства «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями , по ул.Буачидзе 1-5, г.Ессентуки », с привлечением средств участников долевого строительства. Основной вид деятельности 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий». Для строительства 1-й.2-й и 3-й очереди МКД привлекались инвестиционные средства по договорам долевого участия, зарегистрированные в установленном законом порядке. Сдача объекта строительства третьей очереди многоквартирного жилого дома планируется во втором квартале 2023 года.

В 2021 году Общество осуществляло основную деятельность по выполнению функций заказчика-застройщика на объекте капитального строительства «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями , по ул.Буачидзе 1-5, г.Ессентуки », с привлечением средств участников долевого строительства. Основной вид деятельности 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий». Для строительства 1-й.2-й очереди МКД привлекались инвестиционные средства по договорам долевого участия, зарегистрированные в установленном законом порядке. Сдача объекта строительства второй очереди многоквартирного жилого дома состоялась в первом квартале 2021 года.

### 1.3. Филиалы и представительства Общества

В составе ООО СЗ «Титан» отсутствуют филиалы и представительства.

### 1.4. Структура уставного капитала, основные участники

Участниками общества являлись:

- до 18 февраля 2021г. физическое лицо Ковалёв Анатолий Геннадьевич – 100% доли уставного капитала - единственный участник.

- с 18 февраля 2021г. на основании решения единственного участника о продаже доли в уставном капитале: Юридическому лицу ООО «Ростов Девелопмент+» в размере 99,9% или 9990 рублей и физическому лицу Юрчак Сергею Павловичу в размере 0,1% или 10 рублей.

Запись в ЕГРЮЛ о внесении изменений в состав участников внесена 09.03.2021 года за № 2212600078876.

Уставный капитал Общества на 31.12.2021 и 31.12.2022 составляет 10 000 рублей.

### **1.5. Информация об органах управления**

Согласно действующему уставу, органами управления Общества являются:

- общее собрание участников Общества
- директор (единоличный исполнительный орган)

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества – директором, который действует на основании Устава Общества.

Директором Общества в 2021 и 2022 году по 01.02.2023 являлся Ковалев Анатолий Геннадьевич.

Директором Общества начиная с 01.02.2023 и до даты подписания отчетности являлся Параскевич Михаил Михайлович.

В соответствии с Уставом, к компетенции единоличного исполнительного органа относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции участников Общества.

### **1.6. Информация об аудиторе**

Аудит за 2021 год проводился ООО «Налоговые консультации и аудит».

Аудитором Общества с бухгалтерской отчетности за 2022 год является ООО «Канон -Аудит», 344037, обл. Ростовская, г. Ростов-На-Дону, пер. Лечебный, д/зд. 17. ООО «Канон -Аудит» является членом саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). Номер в реестре аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов: ОРНЗ – 11606059844.

### **1.7. Сведения о дочерних и зависимых обществах**

По состоянию на 31.12.22, 31.12.2021 г. у ООО СЗ «Титан» отсутствуют дочерние и зависимые общества.

## **2. Основа представления информации в отчетности и сопоставимость отчетных данных**

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующего в Российской Федерации законодательства.

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», а также принятых в соответствии с ним Положений по бухгалтерскому учету, утвержденных приказами Минфина России.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:



- активы и обязательства Общества существуют обособленно от имущества и обязательств собственника Общества и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

**Корректировка сопоставимых данных на 31.12.2021 в связи с изменением учетной политики, а также в связи с исправлением ошибок**

Наименование показателя бухгалтерского баланса	Код строки	Сумма до корректировки, тыс. руб.	Корректировка	Сумма после корректировки, тыс. руб.	Пояснения корректировки
<b>На 31 декабря 2021 г.</b>					
<b>АКТИВ</b>					
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
Основные средства	1150	75 540	-70 673	4 867	
Строительство объектов	1152	70 673	-70 673	0	затраты по строительству многоквартирных домов перенесены из капитальных вложений в оборотные активы
Отложенные налоговые активы	1180	17	9 664	9 681	начисление ОНА по резерву сомнительных долгов
	1190				
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>149 960</b>	<b>-61 009</b>	<b>88 951</b>	
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
Запасы	1210	5 225	78 356	83 581	
Незавершенное строительство	12103	0	82 235	82 235	затраты по строительству многоквартирных домов перенесены из капитальных вложений в оборотные активы
Затраты в незавершенном производстве	1212	3 879	-3 879	0	списание амортизации по сданным в аренду основным средствам
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	8 942	-7 683	1 259	списание не принимаемого к вычету НДС
Дебиторская задолженность	1230	33 141	-8 797	24 344	
Расчеты по налогам и сборам	12 303	9 548	-8 691	857	корректировка расчетов по налогу на прибыль в связи с отражением ОНА по резерву. Корректировка дебиторской

					задолженности по земельному налогу.
расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12306	12 737	-106	12 631	
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>52 746</b>	<b>61 876</b>	<b>114 622</b>	
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>202 706</b>	<b>868</b>	<b>203 574</b>	
<b>ПАССИВ</b>					
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Кредиторская задолженность	1520	20 696	868	21 564	
Расчеты по налогам и сборам	15203	277	868	1 145	корректировка дебиторской задолженности по земельному налогу
<b>Итого по разделу V.</b>		<b>21 232</b>	<b>868</b>	<b>22 100</b>	
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>202 706</b>	<b>868</b>	<b>203 574</b>	

Корректировка сопоставимых данных на 31.12.2020 в связи с изменением учетной политики, а также в связи с исправлением ошибок

Наименование показателя бухгалтерского баланса	Код строки	Сумма до корректировки, тыс. руб.	Корректировка	Сумма после корректировки, тыс. руб.	Пояснения корректировки
<b>На 31 декабря 2020г.</b>					
<b>АКТИВ</b>					
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
Основные средства	1150	353 727	-348 770	4 957	
Строительство объектов	1152	348 770	-348 770	0	затраты по строительству многоквартирных домов перенесены из капитальных вложений в оборотные активы
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>365 513</b>	<b>-348 770</b>	<b>16 743</b>	
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
Запасы	1210	30 148	348 770	378 918	
Незавершенное строительство	12103	0	378 781	-378 781	затраты по строительству многоквартирных домов перенесены из капитальных вложений в оборотные активы. Перенос остатков из незавершенного производства в незавершенное строительство
Затраты в незавершенном производстве	1212	30 011	-30 011	0	перенос остатков из незавершенного производства в незавершенное строительство
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>215 732</b>	<b>348 770</b>	<b>564 502</b>	
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>581 245</b>	<b>0</b>	<b>581 245</b>	

## **2.1. Организация и формы бухгалтерского учета**

Бухгалтерский учет в ООО «СЗ «Титан» ведется в настоящее время главным бухгалтером. Для ведения бухгалтерского учета применяется программный продукт 1С:Предприятие 8.3. для отражения хозяйственных операций в бухгалтерском учете.

## **2.2. Инвентаризация имущества и обязательств**

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также отражения в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. № 34н, а также Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13 июня 1995 г. № 49.

Полная инвентаризация имущества и обязательств проводится перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

## **3. Пояснения по существенным статьям отчетности**

### **3.1. Основные средства**

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве основных средств Общество руководствуется критериями, указанными в Федеральном стандарте бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденных Приказом Министерства финансов России от 17.09.2020 года № 204н.

Активы, характеризующиеся признаками основных средств, но имеющие первоначальную стоимость не более 40 тыс. рублей за единицу признаются несущественными активами. Расходы на приобретение данных активов признаются расходами периода, в котором они понесены. В целях обеспечения сохранности этих объектов в производстве или при эксплуатации ведется забалансовый учет в количественном выражении.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету и учитываются на балансовом счете 01 «Основные средства» по первоначальной стоимости. Переоценка стоимости основных средств не производится.

Единицей учета основных средств является инвентарный объект.

Срок полезного использования объекта основных средств устанавливается Комиссией по приемке и выбытию основных средств, действующей на основании организационно-распорядительного документа Общества при вводе его в эксплуатацию исходя из:

- ожидаемого периода эксплуатации объектов с учетом ожидаемой производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений Общества в отношении использования объекта;

- ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации, системы проведения ремонтов, естественных условий и влияния агрессивной среды;

- ожидаемого морального устаревания, возникающего в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;

- планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

Стоимость основных средств погашается путем начисления амортизации линейным способом по всем группам объектов на протяжении всего срока полезного использования.

Принятые Обществом сроки полезного использования по группам основных средств приведены ниже.

Группа ОС	Срок полезного использования, мес.
Здания	1200
Машины и оборудование (кроме офисного)	36-120
Офисное оборудование	36-60
Транспортные средства	60
Производственный и хозяйственный инвентарь	60-120

В течение срока полезного использования объекта основных средств начисление амортизационных отчислений не приостанавливаются. Начисление амортизации производится независимо от результатов деятельности в отчетном периоде и отражается в бухгалтерском учете отчетного периода, к которому они относятся.

Информация об остаточной стоимости основных средств отражена в бухгалтерском балансе Общества по стр. 1150 «Основные средства».

Информация о восстановительной стоимости основных средств, суммах накопленной амортизации, а также о движении основных средств по группам за 2021 - 2022 гг. представлена в таблице 1 табличной части пояснений к отчетности.

В 2021 году и в 2022 году Общество осуществляло сдачу в аренду недвижимого имущества. В 2021 году данное имущество согласно ПБУ 6/01 «Учет основных средств» отражалось в бухгалтерском балансе по строке 1160 «Доходные вложения в материальные ценности». Начиная с 2022 года, в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Учет основных средств» данные объекты переклассифицированы и отражены в бухгалтерском балансе по строке 11503 «Инвестиционная недвижимость».

По состоянию на 31.12.2021 балансовая стоимость таких объектов составляла 74 403 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2022 балансовая стоимость таких объектов составляет 71 589 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 г. и 31.12.2021 в составе основных средств Общества отсутствуют объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, но находящиеся в процессе государственной регистрации. Отсутствуют объекты, переведенные на консервацию.

По состоянию на 31.12.2022 г. в составе основных средств Общества присутствуют объекты, переданные в залог:

Наименование объекта	остаточная стоимость на 31.12.2022, тыс. руб.
Земельный участок 7812,0 кв.м.ул.Буачидзе 26:30:050128:170 / 29140322	491
Нежилое здание, литер П-п1-п2 168 м2 26:30:050128:99 прач.	78

### 3.2. Отложенные налоги.

Учет отложенных налогов производится Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02), утвержденным приказом Минфина России от 19 ноября 2002 г. № 114н.

Разница между бухгалтерской прибылью (убытком) и налогооблагаемой прибылью (убытком) отчетного периода, образовавшаяся в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому

учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, состоит из постоянных и временных разниц.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства в бухгалтерском учете отражаются на счетах 09 «Отложенные налоговые активы» и 77 «Отложенные налоговые обязательства».

Информация о текущем налоге на прибыль формируется путем начисления в бухгалтерском учете условного расхода на прибыль и дальнейшей его корректировки на суммы признанных в отчетном году постоянных налоговых активов и обязательств, а также суммы разниц между признанными и погашенными в отчетном году суммами отложенных налоговых активов и обязательств.

### 3.3. Отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы, отраженные по строке 1180 «Отложенные налоговые активы» бухгалтерского баланса, представляют собой:

Наименование	Сумма по состоянию на 31.12.2021, тыс. руб.	Сумма по состоянию на 31.12.2022, тыс. руб.
Резерв по сомнительным долгам	9 664	9 664
Основные средства	17	4217
<b>Всего по строке 1180 Бухгалтерского баланса</b>	<b>9 681</b>	<b>9 681</b>

### 3.4. Отложенные налоговые обязательства

Отложенные налоговые обязательства, отраженные по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса, представляют собой:

Наименование	На 31.12.2021г.	На 31.12.2022г.
Незавершенное производство	529	523
<b>строка 1420 Бухгалтерского баланса</b>	<b>529</b>	<b>523</b>

### 3.5. Запасы

Бухгалтерский учет материально-производственных запасов (далее – МПЗ) осуществляется в соответствии федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы» утвержденным приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

Оценка материально-производственных запасов при отпуске в производство и ином выбытии производится по средней себестоимости. Способы оценки материальных ценностей не менялись.

Оценка объектов незавершенного строительства осуществляется по фактической себестоимости.

Расшифровка наличия и движения запасов по группам представлена в таблице 2 табличной части пояснений к отчетности.

По состоянию на 31.12.2021 31.12.2022 отсутствуют не оплаченные запасы.

Резерв в 2022 и 2021 годах не создавался в связи с отсутствием обесценения материально-производственных запасов.

По строке 12103 «Незавершенное строительство» отражены затраты на строительство Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, по ул.Буачидзе 1-5, г.Ессентуки (3 очередь строительства, блок-секции 9,10).

По состоянию на 31.12.2021 затраты составили 82 235 тыс. руб., а по состоянию на 31.12.2022 составили 160 450 тыс. руб.

В соответствии с договором залога №520В007J8/ДЗ-1, имущественные права на строящиеся объекты находятся в залоге у ПАО Сбербанк России.

Сдача объекта строительства третьей очереди многоквартирного жилого дома планируется во втором квартале 2023 года.

### 3.6. Расчеты с дебиторами и кредиторами

Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из условий договоров и первичных документов.

Классификация дебиторской и кредиторской задолженности на краткосрочную и долгосрочную производится исходя из условий заключенных договоров, сложившихся фактов деятельности и намерений Общества.

Информация о наличии дебиторской задолженности приведена в таблице № 3 табличной части пояснений к отчетности.

Информация о существенных контрагентах, по которым на отчетные даты имеется существенная дебиторская задолженность, представлена в таблице:

Дебитор	Предмет договора	Срок погашения обязательств согласно условиям договоров	на 31.12.2022, тыс. руб.
ЭЛИТСТРОЙ ООО	поставка материально-производственных запасов	1 квартал 2023 года	19 000
Прочая дебиторская задолженность			3 657
всего			22 657
Строка 1230 "Дебиторская задолженность" Бухгалтерского баланса			22 657

В 2022 году была списана дебиторская задолженность, которую не представляется возможным взыскать с должников, сумма задолженности 21 259 тыс. руб. с отнесением расходов на финансовые результаты. Резерв по задолженности не создавался.

В 2021 году списание задолженности не производилось.

В Обществе создан резерв по сомнительным долгам:

	сумма задолженности на 31.12.2021	Резерв на 31.12.2021	сумма задолженности на 31.12.2022	Резерв на 31.12.2022
КВС ООО	1 662	1 662	1 662	1 662
Торговый дом КВС ООО	46 661	46 661	46 661	46 661
итого	48 322	48 322	48 322	48 322

Юридические лица находятся на стадии банкротства.

### 3.7. Денежные средства

Денежные средства, отраженные по строке 1250 «Денежные средства представляют собой:

№ п/п	Наименование	Сумма по состоянию на 31.12.2022, тыс. руб.	Сумма по состоянию на 31.12.2021, тыс. руб.
1	Денежные средства на рублевых расчетных счетах в банках	5 112	5 405
2	Денежные средства в кассе организации	0	33
	<b>ИТОГО строка 1250 Бухгалтерского баланса</b>	<b>5 112</b>	<b>5 438</b>
	<b>Остаток денежных средств в Отчете о движении денежных средств</b>	<b>5 112</b>	<b>5 438</b>

Информация о движении денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств. Данные Отчета о движении денежных средств характеризуют изменения в финансовом положении Общества в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности.

### 3.8. Уставный капитал

Уставный капитал отражен в сумме, определенной в учредительных документах и составляет 10 000 рублей на 31.12.2021 и 31.12.2022 соответственно.

В соответствии с договором залога №520В007J8/ДЗ-1, 100% доли в уставном капитале находится в залоге у ПАО Сбербанк России.

### 3.9. Кредиты и займы

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденного приказом Минфина России от 06 октября 2008 г. № 107н.

Задолженность по полученным займам и кредитам подразделяется на краткосрочную (срок погашения которой, согласно условиям договора не превышает 12 месяцев), и долгосрочную (со сроком погашения более 12 месяцев).

Затраты по полученным займам и кредитам признаются расходами того периода, в котором они произведены, в сумме причитающихся платежей согласно заключенным договорам.

Непогашенные проценты отражаются в бухгалтерской отчетности как долгосрочная или краткосрочная задолженность исходя из срока их погашения, установленного кредитным договором (договором займа).

По состоянию на 31.12.2022 существует непогашенная задолженность по долгосрочному кредиту в сумме 33 208 тыс. руб., задолженность образовалась в 4 квартале 2022 года. Согласно условиям договора, срок погашения задолженности по кредиту 30.09.2025 года.

Исполнение обязательств по кредитному договору обеспечено залогом имущества, а также поручительством, выданным ООО «Ростов ДЕВЕЛОПМЕНТ+».

### 3.10. Кредиторская задолженность

Информация о наличии кредиторской задолженности представлена в таблице № 6 табличной части пояснений к отчетности.

Информация о существенных контрагентах, по которым на отчетные даты имеется существенная кредиторская задолженность, представлена в таблице:

Дебитор	Предмет договора	Срок погашения обязательств согласно условиям договоров	на 31.12.2022, тыс. руб.
ГРУППА АГРОКОМ ООО	Оказание юридических услуг	ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, в котором были оказаны услуги	6 980
Енгенов Герон Георгиевич ИП	поставка материально-производственных запасов	1 квартал 2023 года	2 818
Прочая дебиторская задолженность			6 700
всего			<b>16 498</b>
Строка 1520 "Кредиторская задолженность" Бухгалтерского баланса			<b>16 498</b>

Задолженность перед ГРУППА АГРОКОМ ООО в сумме 6 980 тыс. руб. просрочена.

В 2022 году списана кредиторская задолженность в сумме 15 000 тыс. руб. в связи с тем, что по задолженности истек срок исковой давности.

### 3.11. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Движение по статье «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» раскрыто в Отчете об изменениях капитала, строка баланса 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)».

Прибыль, полученная по результатам деятельности за 2021 год, не распределялась, дивиденды не выплачивались.

## 4. Пояснения к отчету о финансовых результатах

### 4.1. Признание доходов и расходов

Доходами от обычных видов деятельности признаются поступления от продажи помещений в построенных многоквартирных жилых домах. Также доходами от обычных видов деятельности являются поступления от сдачи имущества в аренду.

Расходами по обычным видам деятельности признаются затраты на строительство многоквартирных жилых домов, а также расходы, связанные со сдачей имущества в аренду.

Для целей формирования финансового результата в бухгалтерском учете признаются полностью в качестве расходов по обычным видам деятельности коммерческие и управленческие расходы.

Исполнение обязательств (оплата) по договорам производства и продажи продукции (товаров), выполнения работ, оказания услуг поступает только денежными средствами.

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, признаются прочими доходами. Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, признаются прочими расходами.

### 4.2. Доходы по обычным видам деятельности

Выручка от реализации за минусом НДС, отраженная по строке 2110 отчета о финансовых результатах представляет собой следующее:

Наименование показателя	Код строки	За 2022 г.	За 2021 г.
Реализация помещений в жилых домах	2 110	0	507 207
Сдача имущества в аренду	2 110	7 138	3 370
<b>Итого выручка</b>	<b>2 110</b>	<b>7 138</b>	<b>510 577</b>



В 2022 году отсутствует выручка по реализации помещений в жилых домах в связи с тем, что все помещения в построенных и введенных в эксплуатацию домах проданы в 2021 году. В 2022 году осуществляется строительство новых корпусов.

#### 4.3. Расходы по обычным видам деятельности

Себестоимость продаж, отраженная по строке 2120 отчета о финансовых результатах, представляет собой следующее:

Наименование показателя	Код строки	За 2022 г., тыс. руб.	За 2021 г., тыс. руб.
Реализация помещений в жилых домах	2 120	0	(351 762)
Сдача имущества в аренду	2 120	(4 061)	(1 809)
<b>Итого себестоимость</b>	2 120	<b>(4 061)</b>	<b>(353 571)</b>

Управленческие расходы, отраженные по строке 2220 отчета о финансовых результатах, представляют собой следующее:

Наименование показателя	2022 год, тыс. руб.	2021 год, тыс. руб.
Фонд оплаты труда	(3 601)	(3210)
Юридические услуги	( 8 500)	(117)
Налоги и сборы	(3 429)	(2083)
Прочие расходы	(301)	(480)
<b>Всего управленческие расходы</b>	<b>(15 781)</b>	<b>(5890)</b>

Информация о расходах по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат представлена в таблице 4 «Затраты на производство» табличных пояснений.

#### 4.4. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы за 2021 – 2022 г., представляют собой следующее:

Наименование	за 2022 год, тыс. руб.	за 2021 год, тыс. руб.
Списанная кредиторская задолженность	15 000	0
<b>всего прочие доходы</b>	<b>15 000</b>	<b>0</b>

Прочие расходы за 2021 – 2022 г., представляют собой следующее:

Наименование	за 2022 год, тыс. руб.	за 2021 год, тыс. руб.
Списанная дебиторская задолженность	(21 259)	-
Прибыль (убыток) прошлых лет	(3 879)	-
Оплата электроэнергии	(3 549)	(3437)
Газоснабжение	(629)	(662)
Прочие расходы	(2 965)	(13810)
Резерв по сомнительным долгам	-	(48322)
<b>всего прочие расходы</b>	<b>(32 281)</b>	<b>(66 231)</b>

#### 4.5. Налог на прибыль

Величина налога на прибыль для целей налогообложения (текущего налога на прибыль – строка 2410 Отчета о финансовых результатах) определена исходя из величины условного расхода (условного дохода), скорректированной на суммы постоянного налогового обязательства, отложенного актива и отложенного налогового обязательства отчетного периода.

#### 5. Прочие пояснения

##### 5.1. Информация о связанных сторонах

Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации о связанных сторонах производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), утвержденного приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. № 48н.

В составе связанных сторон раскрыты юридические и физические лица, способные прямо или косвенно через другое лицо оказывать влияние на деятельность организации, (связанные стороны):

Наименование связанной стороны	Характер отношений
ООО «Ростов Девелопмент+»	Владеет 99,9% уставного капитала
Юрчак Сергей Павлович	Владеет 0,1% уставного капитала

Операции со связанными сторонами:

Исполнение обязательств по кредитному договору обеспечено поручительством, выданным ООО «Ростов ДЕВЕЛОПМЕНТ+».

Бенефициарным владельцем ООО СЗ «Титан» в 2022г является Юрчак Сергей Павлович.

##### Вознаграждения основному управленческому персоналу

Информация о размерах вознаграждений, начисленных основному управленческому персоналу - Генеральному директору, в 2022 году представляет собой следующее:

Должность	Заработная плата, тыс. руб.
Генеральный директор в 2022 году- Ковалев Анатолий Геннадьевич	823

##### 5.2. События после отчетной даты

Порядок формирования в бухгалтерской отчетности информации о событиях после отчетной даты осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» (ПБУ 7/98), утвержденного приказом Минфина России от 25 ноября 1998 г. № 56н.

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который может оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

По оценкам руководства Общества, существенных событий в период между отчетной датой и датой подписания настоящей бухгалтерской отчетности, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое состояние или результаты деятельности организации не имеется.

### **5.3. Риски хозяйственной деятельности**

#### **Рыночный риск**

Рыночный риск представляет собой риск неоплаты или несвоевременной оплаты поставленных товаров контрагентами.

Рыночный риск оценивается как несущественный.

#### **Кредитный риск**

Кредитный риск оценивается как существенный, вследствие нестабильности политической и экономической ситуации, которые могут привести к значительному изменению ставки рефинансирования.

Общество имеет существенную зависимость от заемных средств, и данный риск может оказать негативное влияние на деятельность в обозримом будущем.

#### **Риск ликвидности**

Риск ликвидности – это риск того, что Общество не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их погашения. Общество осуществляет контроль состояния ликвидности. Общество использует процедуры бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы удостовериться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств.

Руководство осуществляет постоянный мониторинг прогнозируемых и фактических денежных потоков и анализирует графики погашения финансовых активов и обязательств.

#### **Правовой риск**

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества данного законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов, и существует определенная вероятность того, что операции, в прошлом не вызвавшие сомнения, могут быть оспорены в настоящее время. 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 по состоянию на 31 декабря 2022 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения финансового положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

### **5.4. Непрерывность деятельности**

В 2022 г. на деятельность организаций оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и

ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Это обстоятельство, в свою очередь, не могло не иметь последствий для организации.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые показатели Общества:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках существенно не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности Общества;
- геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами также на момент составления отчетности не оказывает существенного негативного влияния на деятельность Общества.

Материалы, закупаемые для строительства многоквартирных домов, производятся на территории РФ, преимущественно из российского сырья. Аналоги на рынке имеются, сейчас ведется работа по формированию списка замен тех позиций, которые теоретически могут пострадать из-за санкционного давления. На данный момент не наблюдается сбой поставок и приема заказов.

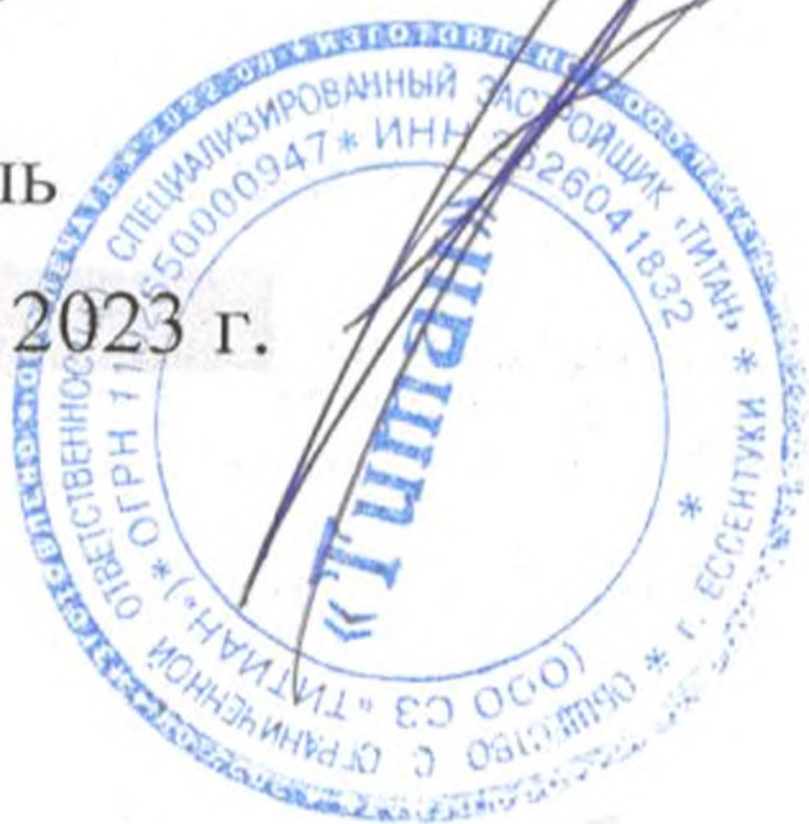
Общество предпринимает все необходимые меры для сохранения рабочих мест и стабилизации работы в существующих на данный момент геополитических условиях.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Руководитель

«05» апреля 2023 г.



Параскевич Михаил Михайлович

Прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью 36  
(продумань шестм) лист 08  
Директор *С.В. Осипова*  
Осипова С.В.

