

Москва  
2018

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Участникам Общества  
с ограниченной ответственностью «Максима»

### ***Мнение***

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Максима» (ОГРН 1089847318098, индекс 188662, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, пос. Мурино, Привокзальная пл., дом № 1-А, корпус 1, пом. 75-Н), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 года, отчета о финансовых результатах за 2018 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2018 год и отчета о движении денежных средств за 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Максима» по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

### ***Основание для выражения мнения***

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). 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.

### ***Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность***

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о



непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

### ***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:

- 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;
- 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;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;



▪ 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 руководством аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор ООО «Джетта-аудит»

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение

Попова Е.А.

*(квалификационный аттестат № К 25594 от 20 января 2006 г., член СРО аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) ОРНЗ 21706013924)*



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Джетта-аудит».

ОГРН 1167847414019,

198216, Санкт-Петербург, пр. Народного ополчения дом 10 литер А, пом. 245-Н.

Член саморегулируемой организации аудиторов Российский союз аудиторов (Ассоциация) (СРО РСА),

ОРНЗ 11603071991.

«26» марта 2019 года



# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		31	12	2018
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Максима"</b>	<b>87375533</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		<b>7805469623</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная</b>	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>188662, Ленинградская обл, Всеволожский р-н, Мурино п, Привокзальная пл, д. № 1-А, корп. 1, пом. 75-Н</b>			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 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	-	-	-
2	Основные средства	1150	1 821 820	2 308 880	2 308 880
	в том числе:				
2.1	Основные средства в организации	11501	1 821 820	2 308 880	2 308 880
2.2	Незавершенное строительство (в т.ч. по ДДУ)	1151	2 426 324	845 126	182 443
	НДС по строительству (в т.ч. по ДДУ)	1152	342 138	151 164	32 796
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	143 239	125 685	109 393
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>4 733 521</b>	<b>3 430 855</b>	<b>2 633 513</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.1	Запасы	1210	221 712	87 640	22 914
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	32 793	14 779	5 675
5.1	Дебиторская задолженность	1230	850 988	512 787	235 072
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	102 226	9 776	221
	Прочие оборотные активы	1260	8	5	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>1 207 727</b>	<b>624 987</b>	<b>263 881</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>5 941 248</b>	<b>4 055 842</b>	<b>2 897 394</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 821 610	1 821 610	1 821 610
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(616 266)	(535 646)	(467 713)
	Итого по разделу III	1300	1 205 344	1 285 964	1 353 897
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1410	1 525 962	1 544 156	1 232 758
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	478 160	286 104	245 503
	в том числе: обязательства по договорам долевого участия	14501	478 160	286 104	245 503
	Итого по разделу IV	1400	2 004 122	1 830 260	1 478 261
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1510	40	750	13 451
5.3	Кредиторская задолженность	1520	2 731 742	938 868	51 785
	в том числе: обязательства по договорам долевого участия	15201	2 288 862	630 882	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 731 782	939 618	65 236
	<b>БАЛАНС</b>	1700	5 941 248	4 055 842	2 897 394



Ларионова Татьяна  
Владимировна  
(расшифровка подписи)

25 марта 2019 г.



**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2018 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Максима"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2018
87375533		
7805469623		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
6	Коммерческие расходы	2210	(1 213)	-
6	Управленческие расходы	2220	(508)	(741)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 721)	(741)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	965	1 374
	Проценты к уплате	2330	(76 404)	(77 635)
	Прочие доходы	2340	594	288
	Прочие расходы	2350	(21 607)	(7 512)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(98 173)	(84 226)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(2 081)	(553)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	17 553	16 292
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(80 620)	(67 934)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 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	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(80 620)	(67 934)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



**Ларионова Татьяна  
Владимировна**  
(расшифровка подписи)

25 марта 2019 г.



**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2018 г.

Коды	
0710003	
31	12 2018
87375533	
7805469623	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКПО / ОКФС

по ОКЕИ

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Максима"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной ответственностью / Частная**

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 2016 г.	3100	1 821 610	-	-	-	(467 713)	1 353 897
<u>За 2017 г.</u>							
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	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(67 933)	(67 933)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(67 933)	(67 933)
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
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3200	1 821 610	-	-	-	(535 646)	1 285 964
Увеличение капитала - всего: За 2018 г.	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(80 620)	(80 620)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(80 620)	(80 620)
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	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	1 821 610	-	-	-	(616 266)	1 205 344

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2017 г.		На 31 декабря 2017 г.
		На 31 декабря 2016 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
<b>Капитал - всего</b>				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
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 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	1 205 344	1 285 964	1 353 897



Ларионова Татьяна  
 Владимировна  
 (расшифровка подписи)

25 марта 2019 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2018 г.**

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Максима"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной ответственностью / Частная**

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКФС / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2018
87375533		
7805469623		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	1 871 879	675 637
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	22 807	101 088
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по договорам долевого участия	4114	1 630 470	573 175
поступления от погашения беспроцентных векселей прочих лиц	4115	217 517	-
прочие поступления	4119	1 085	1 374
Платежи - всего	4120	(1 682 873)	(901 513)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 665 513)	(879 690)
в связи с оплатой труда работников	4122	(484)	(2 341)
процентов по долговым обязательствам	4123	(11 939)	(15 481)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(4 937)	(4 001)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	189 006	(225 876)
<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	-	-
	4215	-	-
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	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-





Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	694 523	461 953
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	694 523	461 953
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(791 079)	(226 521)
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	(791 079)	(226 521)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(96 556)	235 432
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	92 450	9 556
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	9 776	220
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	102 226	9 776
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Ларионова Татьяна  
Владимировна  
(расшифровка подписи)

25 марта 2019 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

форма 0710005 с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года		Выбыло		Поступило	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения				Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость
Нематериальные активы - всего	5100	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

**1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью**

Наименование показателя	Код	
	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5130	
в том числе:		
	5131	

**1.4. Наличие и движение результатов НИОКР**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-



## 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 2018г.	-	-	-	-	
	5170	за 2017г.	-	-	-	-	
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2018г.	-	-	-	-	
	5171	за 2017г.	-	-	-	-	
в том числе:	5180	за 2018г.	-	-	-	-	
	5190	за 2017г.	-	-	-	-	
	5181	за 2018г.	-	-	-	-	
	5191	за 2017г.	-	-	-	-	



Ларионова Татьяна  
 Владимировна  
 (расшифровка подписи)

1  
 05 марта 2019 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	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2018г.	2 308 880	-	249 088	(736 148)	-	-	-	-	-	1 821 820	-
	5210	за 2017г.	2 308 880	-	-	-	-	-	-	-	-	2 308 880	-
в том числе: Земельные участки	5201	за 2018г.	2 308 880	-	249 088	(736 148)	-	-	-	-	-	1 821 820	-
	5211	за 2017г.	2 308 880	-	-	-	-	-	-	-	-	2 308 880	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



## 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 2018г.	845 126	1 832 258	(1 971)	(249 088)	2 426 325
	5250	за 2017г.	182 443	662 983	(300)	-	845 126
в том числе: ЖК Цвета Радуги	5241	за 2018г.	771 899	1 435 187	1 971	-	2 205 115
	5251	за 2017г.	182 443	589 756	300	-	771 899
ЖК Авиатор	5242	за 2018г.	73 227	147 983	-	-	221 210
	5252	за 2017г.	-	73 227	-	-	73 227
Земельные участки	5243	за 2018г.	-	249 088	-	(249 088)	-
	5253	за 2017г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2018г.	за 2017г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 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 (залог и др.)	5286	1	455 085	-
	5287	-	-	-



Ларионова Татьяна  
Владимировна  
(расшифровка подписи)

(подпись)

25 марта 2019 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 коррек- тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка
			за 2018г.	за 2017г.			первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5302	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5306	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321		-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326		-	-	-
5329		-	-	-
Иное использование финансовых вложений		-	-	-



Ларионова Татьяна  
Владимировна  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

25 марта 2019 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	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости		
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости						
Запасы - всего	5400	за 2018г.	87 640	-	135 600	(1 529)	-	-	-	-	X	221 712	-
	5420	за 2017г.	22 914	-	64 727	-	-	-	-	-	X	87 640	-
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2018г.	10	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-
	5421	за 2017г.	10	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-
Готовая продукция	5402	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2018г.	87 630	-	134 387	(316)	-	-	-	-	-	221 702	-
	5425	за 2017г.	22 904	-	64 727	-	-	-	-	-	-	87 630	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2018г.	-	-	1 213	(1 213)	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5408	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Ларионова Татьяна  
Владимировна  
(расшифровка подписи)

25 марта 2019 г.



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло		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
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	в результате причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2017г.	193 119	-	-	-	-	-	-	(193 119)	-	-	-
в том числе:	5502	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
заказчиками	5503	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2017г.	193 119	-	-	-	-	-	-	(193 119)	-	-	-
Прочая	5504	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5505	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	5525	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2018г.	512 787	-	1 386 331	-	-	(1 048 130)	-	-	-	850 988	-
	5530	за 2017г.	41 963	-	436 002	288	-	(158 575)	-	193 119	-	512 787	-
в том числе:	5511	за 2018г.	-	-	370	-	(194)	-	-	-	-	176	-
	5531	за 2017г.	-	-	(288)	288	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2018г.	512 515	-	565 380	-	(232 515)	-	-	-	-	845 380	-
	5532	за 2017г.	41 762	-	397 877	-	(120 243)	-	-	-	-	512 515	-
Прочая	5513	за 2018г.	272	-	820 581	-	(815 421)	-	-	-	-	5 432	-
	5533	за 2017г.	191	-	38 413	-	38 332	-	-	-	-	272	-
Итого	5514	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5534	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5500	за 2018г.	512 787	-	1 386 331	-	(1 048 130)	-	X	X	-	850 988	-
	5520	за 2017г.	235 072	-	436 002	288	(158 575)	-	X	X	-	512 787	-

## 6.2. Просроченная дебиторская задолженность.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.		На 31 декабря 2017 г.		На 31 декабря 2016 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 долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность		перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2018г.	1 830 260	1 172 682	91 613	(804 329)	-	-	-	-	2 004 122
	5571	за 2017г.	1 478 261	1 598 314	73 392	(1 074 204)	-	-	-	-	1 830 260
в том числе:											
кредиты	5552	за 2018г.	229 037	562 042	-	(791 079)	-	-	-	-	-
	5572	за 2017г.	-	359 958	-	(130 921)	-	-	-	-	229 037
займы	5553	за 2018г.	1 315 119	132 480	91 613	(13 250)	-	-	-	-	1 525 962
	5573	за 2017г.	1 232 758	952 252	73 392	(943 283)	-	-	-	-	1 315 119
прочая	5554	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
обязательства по договорам долевого участия	5555	за 2018г.	286 104	478 160	-	-	-	-	(286 104)	X	478 160
	5575	за 2017г.	245 503	286 104	-	-	-	-	(245 503)	X	286 104
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2018г.	939 618	3 753 436	11 229	(2 258 605)	-	-	-	-	2 731 782
	5580	за 2017г.	65 236	1 311 781	4 243	(687 145)	-	-	-	-	939 618
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2018г.	306 862	1 410 866	-	(1 319 572)	-	-	-	-	398 156
	5581	за 2017г.	50 718	839 269	-	(583 125)	-	-	-	-	306 862
авансы полученные	5562	за 2018г.	-	22 807	-	-	-	-	-	-	22 807
	5582	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2018г.	1 100	5 187	-	(4 988)	-	-	-	-	1 299
	5583	за 2017г.	724	6 307	-	(5 931)	-	-	-	-	1 100
кредиты	5564	за 2018г.	750	-	11 229	(11 939)	-	-	-	-	40
	5584	за 2017г.	-	-	2 847	(2 096)	-	-	-	-	750
займы	5565	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2017г.	13 451	48 020	1 396	(62 867)	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2018г.	24	831 028	-	(810 434)	-	-	-	-	20 618
	5586	за 2017г.	343	24 383	-	(24 702)	-	-	-	-	24
обязательства по договорам долевого участия	5567	за 2018г.	630 882	1 483 548	-	(111 672)	-	-	-	X	2 288 862
	5587	за 2017г.	-	393 802	-	(8 423)	-	-	-	X	630 862
Итого	5550	за 2018г.	2 769 878	4 926 118	102 842	(3 062 934)	-	-	-	X	4 735 904
	5570	за 2017г.	1 543 497	2 910 095	77 635	(1 761 349)	-	-	-	X	2 769 878



## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Ларионова Татьяна  
Владимировна  
(расшифровка подписи)

25 марта 2019 г.



6 Затраты на производство (расходы на продажу)\*

Наименование показателя	Код	за 2018г	за 2017г
Материальные затраты	5610	133 603	65 050
Расходы на оплату труда	5620	360	312
Отчисления на социальные нужды	5630	109	94
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	1 721	12
Итого по элементам	5660	135 793	65 468
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(134 072)	(64 727)
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 721	741

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



Ларионова Татьяна  
Владимировна  
(расшифровка подписи)

35 марта 2019 г.

7. Оценочные обязательства

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



Ларионова Татьяна Владимировна  
(расшифровка подписи)

25 марта 2019 г.

**В. Обеспечение обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2018 г.
Полученные - всего	5800	230 685	59 611	36 724
в том числе:				
аккредитивы	5801	230 685	59 620	36 724
Выданные - всего	5810	1	455 085	-
в том числе:				
залог земельных участков	5811	1	455 085	-


  
 ООО «Максима»
   
 Руководитель
   
 (подпись)

Ларионова Татьяна
   
 Владимировна
   
 (расшифровка подписи)

25 марта 2019 г.



# ООО «Максима»

"Maxsima" Co.Ltd

Россия, 188662, Ленинградская область,  
Всеволожский район, пос.Мурино,  
Привокзальная площадь, д.1-А, корп.1,  
пом.75-Н

ОГРН 1089847318098  
ИНН/КПП 7805469623/470301001

Раздел 10 Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах  
за 2018 год

## 1. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью:

- 1.1. Полное наименование фирмы: Общество с ограниченной ответственностью "Максима"
- 1.2. Юридический адрес: 188662, Ленинградская область, Всеволожский район, пос.Мурино, Привокзальная площадь, д.1-А, корп.1, пом.75-Н.
- 1.3. Фактический (почтовый) адрес: 188662, Ленинградская область, Всеволожский район, пос.Мурино, Привокзальная площадь, д.1-А, корп.1, пом.75-Н.
- 1.4. Дата государственной регистрации: 12 августа 2008 г., основной государственный регистрационный N 1089847318098.
- 1.5. Уставный капитал предприятия на 01.01.17 г. был сформирован полностью и составляет 1 821 610 000 (Один миллиард восемьсот двадцать один миллион шестьсот десять тысяч) рублей. Уставный капитал оплачен полностью.  
Учредитель компании и единственный участник - ООО «МАВИС» ИНН 7805460162 КПП 780501001, ОГРН 1089847168267.  
99,9 % долей ООО " МАВИС" владеет российская организация - ООО "УНР" ИНН 7805651230;  
0,1% долей ООО «МАВИС владеет российская организация – ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» ИНН 7805308993.  
Конечными бенефициарами ООО "Максима" являются:
  - Казакова В.А.
  - Коробов Н.В.
  - Франус Д.В.
  - Франус С.В.
  - Франус Т.Д.

1.6. Единоличный исполнительный орган ООО "Максима" - генеральный директор Ларионова Татьяна Владимировна.

## 2. Финансово-хозяйственная деятельность в 2018 году.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности (п. 24 ПБУ 4/99).



2.1. Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода отдельных видов основных средств (ПБУ 6/2001).

На начало отчетного периода на балансе предприятия числится 9 земельных участков общей площадью 229 602 кв. м. Шесть земельных участков заняты под жилищное строительство. Так же в 2018 году было произведено межевание участка с кадастровым номером 47:07:0722001:374 на 3 отдельных участка с кадастровыми номерами: 47:07:0722001:70271, 47:07:0722001:70272, 47:07:0722001:70273

В четвертом квартале 2018 года земельные участки с кад. № 47:07:0722001:373 и 47:07:0722001:380 переведены в состав внеоборотных активов, в связи с получением разрешения на ввод 2-х корпусов ЖК «Цвета Радуги».

Таким образом, на конец отчетного периода на балансе ООО «Максима» числятся 9 земельных участков общей балансовой стоимостью 1 821 820 000 рублей.

2.2. Состав выручки, затрат на производство, запасов, прочих доходов и расходов

Основным видом деятельности ООО «Максима» является осуществление функций Застройщика. В 2018 году организацией велось строительство 2-х жилых комплексов: ЖК «Цвета Радуги» - строилось 5 (пять) корпусов и ЖК «Авиатор» - строилось 2 (два) корпуса. В 2018 году получено разрешение на ввод в эксплуатацию 2-х (двух) корпусов ЖК «Цвета Радуги». Реализация недвижимости осуществляется по договорам долевого участия (214-ФЗ). Передача квартир начата в первом квартале 2019 года. Оставшаяся не реализованной в период строительства недвижимость, оформляется в собственность и, являясь готовой продукцией, продается по договорам купли-продажи. Право собственности на данные помещения оформлено в 1-м квартале 2019 года.

Выручки по основному виду деятельности получено в 2018 году не было.

Затраты в незавершенном строительстве на 31.12.18 – 2 426 324 тыс. руб.:

ЖК «Цвета Радуги» - 2 205 115 тыс. руб.

ЖК «Авиатор» - 221 210 тыс. руб.:

Затраты в незавершенном производстве на 31.12.18 - 221 702 тыс. руб.

В составе общехозяйственных расходов в 2018 году (всего – 508 тыс. руб.):

- оплата труда и страховые взносы – 390 тыс. руб.;

- аудит и консультации – 51 тыс. руб.;

- аренда – 51 тыс. руб.;

- прочие расходы – 16 тыс. руб.

В составе прочих расходов за 2018 год (всего – 21 607) тыс. руб.:

Участие в строительстве социальной инфраструктуры – 10 256 тыс. руб.

Начисления за рассрочку платежей – 5 870 тыс. руб.

Налоги – 4 954 тыс. руб.

Банковское обслуживание – 293 тыс. руб.

Прочие расходы – 234 тыс. руб.

Проценты к уплате – 76 404 тыс. руб.

В составе прочих доходов за 2018 год (всего - 594 тыс. руб.):

Доходы от сдачи в аренду земельного участка – 297 тыс. руб.

Штрафные санкции дольщикам – 222 тыс. руб.

Прочие доходы – 75 тыс. руб.



Проценты к получению – 965 тыс. руб.

### 2.3. Наличие на начало и конец отчетного периода отдельных видов дебиторской и кредиторской задолженности.

Сумма дебиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2018 г. составила 850 988 тыс. руб., просроченной задолженности нет.

Сумма кредиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2018 г. составила 4 735 904 тыс. руб., в т. ч. долгосрочные обязательства по ДДУ (доляшки корп. 4 ЖК «Цвета Радуги» и корпуса 9 ЖК «Авиатор») - 478 160 тыс. руб., краткосрочные обязательства по ДДУ (доляшки корп. 1, 2, 3 ЖК «Цвета Радуги» (корпуса 1, 2 сданы, срок сдачи корпуса 3 – 3 квартал 2019 г.) – 2 288 862 тыс. руб.

Просроченной кредиторской задолженности организация не имеет.

По состоянию на 31.12.17 г. дебиторская задолженность составляла 512 787 тыс. руб., кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.17 г. составляла 2 769 878 тыс. руб.

### 2.4. Учет расчетов по налогу на прибыль.

Условный доход по налогу на прибыль за 2018 год: 19 635 тыс. руб.

Изменение отложенных налоговых активов: 17 553 тыс. руб.

Постоянные налоговые обязательства: -2 081 тыс. руб.

Сумма налога на прибыль – 0 тыс. руб.

Постоянные и временные разницы, возникшие в прошлых отчетных периодах, но повлекшие корректировку условного дохода по налогу на прибыль отчетного периода, отсутствуют.

## **3. Основные элементы учетной политики предприятия**

### 3.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

3.1.1. Бухгалтерский учет в организации осуществляется, и бухгалтерская отчетность формируется силами привлеченной организации на основании договора оказания услуг с ООО «МАВИС» (договор № 2Б/14 от 01.01.14 г.)

3.1.2. Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1.

3.1.3. Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

3.1.4. Малоценные объекты основных средств стоимостью не более 40 000 руб., а также книги, брошюры и другие издания списываются в расходы по мере их отпуска в эксплуатацию и учитываются в составе МПЗ.

3.1.5. Ежегодная переоценка основных средств не проводится.

3.1.6. Расходы Застройщика учитываются на счете 20 в виде незавершенного производства до момента передачи квартир и нежилых помещений дольщикам.

3.1.7. Затраты по строительству объекта учитываются на счете 08.

3.1.8. Доходы и расходы, связанные с куплей-продажей валюты (конвертацией) отражаются в "Отчете о финансовых результатах" свернуто (указывается только финансовый результат).

3.1.9. Долгосрочные депозиты учитываются в составе финансовых вложений.

3.1.10. Краткосрочные депозиты учитываются в составе денежных средств.



#### 4. Информация о связанных сторонах.

##### 4.1. Связанные стороны на 31.12.18 г.

Связанная сторона	Учредитель/учредители связанной стороны (другое)
ООО «СтройКвадро» ИНН 7805456293	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО «ЛАМ» ИНН 7805474687	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО «ПЕТЕРГОФСТРОЙ» ИНН 7805689812	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО «Стройтек» ИНН 4703136066	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО «МАВИС-Монолит» ИНН 7805446048	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «МАВИС-СТРОЙ» ИНН 7807311180	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «СтройАрсенал» ИНН 7805651512	ООО «МАВИС-СТРОЙ» ИНН 7807311180, ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО «МАВИС» ИНН 7805460162	ООО «УНР» ИНН 7805651230, ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» ИНН 7805308993
ООО «Альянс» ИНН 7805650967	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Казакова В.А., Франус С.В.
ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» ИНН 7805308993	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «Сфера» ИНН 7805697250	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Франус С.В.
ООО «УНР» ИНН 7805651230	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Казакова В.А., Франус С.В.
ООО «ВОТОНЯ» ИНН 7805662916	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Франус С.В.
ООО «Альянс» ИНН 7709659452	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580	Гр. РФ Франус Т.Д.
Ларионова Татьяна Владимировна	Генеральный директор ООО «Максима»

##### 4.2. Характер отношений со связанными сторонами.

В 2018 г. ООО «Максима» не выдавало займов, в т. ч. связанным сторонам.

Краткосрочные займы от связанных сторон в 2018 году отсутствуют.

Долгосрочные займы от связанных сторон (на все выплаты наложен мораторий на выплаты до июня 2022 г. по условиям кредитного договора № 32/17 с ПАО Банк ВТБ):

- от ООО «МАВИС» (дог. № 09/11/17 от 09.11.17 г., 11% годовых, целевой): задолженность на 01.01.18 г. – 46 306 тыс. руб., получено в 2018 г. – 127 395 тыс. руб., погашено – 0 тыс. руб., остаток задолженности на 31.12.18 г. – 173 700 тыс. руб.; задолженность по начисленным процентам на 01.01.18 г. – 236 тыс. руб., начислено за 2018 год – 14 914 тыс. руб., погашено – 0 тыс. руб., задолженность по начисленным процентам на 31.12.18 г. – 15 150 тыс. руб.

- от ООО «МАВИС» (дог. № 25/04/17 от 25.04.17 г., 11% годовых): задолженность на 01.01.18 г. – 2 020 тыс. руб., получено в 2018 году - 0 тыс. руб., погашено – 0 тыс. руб.; остаток задолженности – 2 020 тыс. руб.; задолженность по начисленным процентам на



01.01.18 г. – 1 452 тыс. руб., начислено за 2018 год – 222 тыс. руб., погашено – 0 тыс. руб., задолженность по начисленным процентам на 31.12.18 г. – 1 167 тыс. руб.

- от ООО «МАВИС» (дог. № 27/04/18 от 27.04.18 г., 11% годовых, целевой): задолженность на 01.01.18 г. – отсутствует, получено в 2018 году – 5 086 тыс. руб., погашено – 0 тыс. руб., остаток задолженности – 5 086 тыс. руб.; задолженность по начисленным процентам на 01.01.18 г. – отсутствует, начислено за 2018 год – 295 тыс. руб., погашено – 0 тыс. руб., задолженность по начисленным процентам на 31.12.18 г. – 295 тыс. руб.

- от ООО "ЛАМ" (дог. № Л-01/15 от 27.05.15, 10,5% годовых): задолженность по основному долгу на 01.01.18 г. и на 31.12.18 – отсутствует; задолженность по начисленным процентам на 01.01.18 г. – 13 451 тыс. руб., погашено – 13 451 тыс. руб. (уступка права требования ООО «МАВИС-СТРОЙ»), задолженность на 31.12.18 г. – отсутствует.

- от ООО "СтройКвадро" (договор № СК-01/15 от 27.05.15 г., 10,5% годовых): задолженность на 01.01.18 г. – 32 990 тыс. руб., получено в 2018 г. – 0 тыс. руб., погашено – 0 тыс. руб., остаток задолженности на 31.12.18 г. – 32 990 тыс. руб.; задолженность по начисленным процентам на 01.01.18 г. – 13 313 тыс. руб., начислено за 2018 год – 3 464 тыс. руб., погашено за 2018 год – 0 тыс. руб., начисленные за 2018 год отсторнированы по условиям договора, в связи с получением заемщиком отрицательного финансового результата по итогам 2018 года, задолженность по начисленным процентам – 13 313 тыс. руб.

- от Франус Т.Д. (Договор займа б/н от 23.10.2013 г., 8,5% годовых): задолженность на 01.01.18 г. – 896 256 тыс. руб., получено в 2018 г. – 0 тыс. руб., погашено – 0 тыс. руб., остаток задолженности на 31.12.18 г. – 896 256 тыс. руб.; задолженность по начисленным процентам на 01.01.18 г. – 224 450 тыс. руб., начислено за 2018 год – 76 182 тыс. руб., переуступлена задолженность по договору об уступке Франус Д.В. – 200 000 тыс. руб., остаток задолженности по начисленным процентам – 100 632 тыс. руб.

Задолженность по переуступленным процентам (Договор займа б/н от 23.10.2013 г.) перед Франус Д.В. на 31.12.18 г. – 284 845 тыс. руб.

В 2018 г. других краткосрочных и долгосрочных займов от связанных сторон ООО «Максима» не получало.

#### **Услуги связанным сторонам в 2018 году:**

##### ООО «Альянс»:

Задолженность ООО "Альянс" перед ООО "Максима" за оказанные услуги на 01.01.18 г. - отсутствует.

Задолженность ООО "Максима" перед ООО "Альянс" по выданным авансам на 01.01.18 г. - отсутствует.

Оказано услуг - 176 тыс. руб. (аренда земельного участка);

Задолженность ООО "Альянс" перед ООО "Максима" за оказанные услуги на 31.12.18 г. - 176 тыс. руб.

Задолженность ООО "Максима" перед ООО "Альянс" по выданным авансам на 31.12.18 г. – 300 тыс. руб.

В 2018 году ООО «Максима» получило от ООО "Альянс" целевое финансирование по договорам долевого участия – 425 тыс. руб. Передано коммерческих помещений (использовано целевое финансирование) – 0 тыс. руб. Задолженность ООО "Максима" перед ООО "Альянс" на 31.12.18 г. – 425 тыс. руб.



## Оказано услуг связанными сторонами в 2018 году:

### ООО «Альянс»:

Задолженность ООО "Максима" перед ООО "Альянс" за оказанные услуги на 01.01.18 г. – 59 тыс. руб.

Задолженность ООО "Альянс" перед ООО "Максима" по выданным авансам на 01.01.18 г. - отсутствует.

Оказано услуг - 60 тыс. руб. (аренда офиса);

Задолженность ООО "Максима" перед ООО "Альянс" за оказанные услуги на 31.12.18 г. - 45 тыс. руб.

Задолженность ООО "Альянс" перед ООО "Максима" по выданным авансам на 31.12.18 г. - отсутствует.

### ООО «МАВИС-СТРОЙ»:

Задолженность ООО "Максима" перед ООО "МАВИС-СТРОЙ" за оказанные услуги на 01.01.18 г. – 17 130 тыс. руб.

Задолженность ООО "МАВИС-СТРОЙ" перед ООО "Максима" по выданным авансам на 01.01.18 г. - отсутствует.

Оказано услуг – 150 509 тыс. руб. (в т. ч. по договорам генерального подряда и прочие СМР – 128 200 тыс. руб., услуги технического заказчика – 22 309 тыс. руб.).

Задолженность ООО "Максима" перед ООО "МАВИС-СТРОЙ" за оказанные услуги на 31.12.18 г. – 74 398 тыс. руб.

Задолженность ООО "МАВИС-СТРОЙ" перед ООО "Максима" по выданным авансам на 31.12.18 г. – 117 958 тыс. руб.

Задолженность ООО "МАВИС-СТРОЙ" перед ООО "Максима" за обеспечение генерального подрядчика коммунальными услугами на 01.01.18 года – отсутствует, перевыставлено в 2018 году – 5 513 тыс. руб., погашено в 2018 г. – 3 876 тыс. руб., остаток задолженности на 31.12.18 г. – 1 637 тыс. руб.

Задолженность по Соглашению об уступке прав требований и зачете встречных однородных требований от 22.11.2018 (УПТ от ЛАМ по договору № Л-01/15 от 27.05.15 – 13251 тыс. руб.

### ООО "МАВИС":

Задолженность ООО "Максима" перед ООО "МАВИС" за оказанные услуги на 01.01.18 г. – 27 938 тыс. руб.

Задолженность ООО "МАВИС" перед ООО "Максима" по выданным авансам на 01.01.18 г. - отсутствует.

Оказано услуг – 119 639 тыс. руб. (агентские услуги по продаже недвижимости – 114 728 тыс. руб., сопровождение: бюджетное, архивное, финансовое, юридическое, бухгалтерское, кадровое, ИТ – 4 911 тыс. руб.).

Задолженность ООО "Максима" перед ООО "МАВИС" за оказанные услуги на 31.12.18 г. – 12 607 тыс. руб.

Задолженность ООО "МАВИС" перед ООО "Максима" по выданным авансам на 31.12.18 г. - отсутствует.

Также, ООО «Максима» в 2018 году получило от сторонней организации простые беспроцентные векселя сроком по предъявлению (векселедатель ООО «МАВИС») в счет оплаты по заключенным договорам долевого участия в строительстве на общую сумму 217 517 тыс. руб. В 2018 году векселедателем были погашены векселя на общую сумму 217 517 тыс. руб., задолженность на 31.12.18 г. отсутствует.



### ООО "Стройтек":

Задолженность ООО "Максима" перед ООО "Стройтек" за оказанные услуги на 01.01.18 г. – отсутствует.

Задолженность ООО "Стройтек" перед ООО "Максима" по выданным авансам на 01.01.18 г. - отсутствует.

Оказано услуг – 8 450 тыс. руб. (вознаграждение за право пользования дорогой).

Задолженность ООО "Максима" перед ООО "Стройтек" за оказанные услуги на 31.12.18 г. – 8 450 тыс. руб.

Задолженность ООО "Стройтек" перед ООО "Максима" по выданным авансам на 31.12.18 г. - отсутствует.

### ООО "МАВИС-Монолит":

Задолженность ООО "Максима" перед ООО "МАВИС-Монолит" за оказанные услуги на 01.01.18 г. – 259 088 тыс. руб.

Задолженность ООО "МАВИС-Монолит" перед ООО "Максима" по выданным авансам на 01.01.18 г. – 11 268 тыс. руб.

Оказано услуг – 1 020 209 тыс. руб. (в т. ч. по договорам генерального подряда и прочий СМР – 1 007 694 тыс. руб., авторский надзор – 985 тыс. руб., услуги технического заказчика – 11 530 тыс. руб.).

Задолженность ООО "Максима" перед ООО "МАВИС-Монолит" за оказанные услуги на 31.12.18 г. – 300 796 тыс. руб.

Задолженность ООО "МАВИС-Монолит" перед ООО "Максима" по выданным авансам на 31.12.18 г. – 101 151 тыс. руб.

Задолженность ООО "МАВИС-Монолит" перед ООО "Максима" за обеспечение генерального подрядчика коммунальными услугами на 01.01.18 года – отсутствует, перевыставлено в 2018 году – 901 тыс. руб., погашено в 2018 г. – 250 тыс. руб., остаток задолженности на 31.12.18 г. – 651 тыс. руб.

### ООО «СтройАрсенал»

Получены простые беспроцентные векселя срок погашения «по предъявлению» ООО «СтройАрсенал» в сумме 2049 тыс. руб. в порядке расчетов с ООО «Петропромальянс» по заключенному договору долевого участия в строительстве МЖК «Цвета радуги» (корпус 1).

В декабре 2018 года переданы простые беспроцентные векселя срок погашения «по предъявлению» ООО «СтройАрсенал» в сумме 2049 тыс. руб. в счет взаиморасчетов по договору подряда № 6-145/ГП от 03.07.17г. ООО «МАВИС-Монолит».

Выплаты АУП в 2018 году составили – 360 тыс. руб., налоги – 109 тыс. руб.

### **5. Учет расходов по займам и кредитам от сторонних организаций и физлиц.**

- от ПАО БАНК ВТБ (10,81% годовых) : задолженность на 01.01.18 г. – 229 037 тыс. руб., получено в 2018 г. – 562 042 тыс. руб. (в т. ч. 60 000 тыс. руб. по новой кредитной линии), погашено – 791 079 тыс. руб. (в т. ч. по новой кредитной линии 60 000 тыс. руб.), остаток задолженности на 31.12.18 г. – отсутствует; задолженность по начисленным процентам на 01.01.18 г. – 750 тыс. руб., начислено за 2018 год – 11 229 тыс. руб., погашено – 11 939 тыс. руб., задолженность по начисленным процентам на 31.12.18 г. – 40 тыс. руб. Первая кредитная линия была погашена в ноябре 2018 года, тогда же было подписано дополнительное соглашение на новую кредитную линию общим сроком кредитования до 10.06.22 г., общая сумма новой кредитной линии – 820 000 тыс. руб.



В обеспечение исполнения собственных обязательств перед ПАО БАНК ВТБ по кредитному договору № 32/17 от 03.10.17 г., ООО «Максима» заложило земельный участок по залоговой стоимости 1 тыс. руб. (кад. № 47:07:07:22001:382).

## 6. Учет финансовых вложений

Финансовые вложения на 31.12.18 г. - отсутствуют.

## 7. Денежные средства и их эквиваленты.

Депозиты на 31.12.18 г.

Наименование контрагента	Сумма депозита, руб.	Задолженность на 31.12.18 г., руб.	Срок вклада, дней (всего / в 2018 году)	Процентная ставка, годовых
Депозитный421028101378000002 28, Ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	10 900 000,00	10 900 000,00	17/3	6,4%
Депозитный421028104378000002 29, Ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	59 000 000,00	59 000 000,00	17/3	6,4%
Депозитный421028108378000002 27, Ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	21 500 000,00	21 500 000,00	17/3	6,4%

По состоянию на 31.12.18 г. средства, размещенные на расчетных счетах Общества, составляли 10 826 тыс. руб.

## 8. Социальные показатели.

Среднесписочная численность работников составила 1 человек.

## 9. Сведения о чистых активах и уставном капитале Общества.

Информация о чистых активах Общества и его Уставном капитале за последние три года представлена ниже в таблице:

Показатель	Значение показателя					
	в тыс.руб.			в % к валюте баланса		
	31.12.16	31.12.17	31.12.18	31.12.16	31.12.17	31.12.18
1	2	3	4	5	6	7
1. Чистые активы	1 353 897	1 285 964	1 205 344	46,73%	31,71%	20,29%
2. Уставный капитал	1 821 610	1 821 610	1 821 610	62,87%	44,91%	30,66%
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	- 467 713	- 535 646	- 616 266	- 16,14%	- 13,2%	- 10,37%

По состоянию на 31.12.2018 г. чистые активы имеют положительное значение: – 1 205 344 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2018 г. размер чистых активов менее уставного капитала, что связано с убытками по текущей деятельности в связи с реализацией долгосрочных проектов по строительству ЖК «Цвета Радуги» и ЖК «Авиатор». В первом квартале 2019 году началась передача двух корпусов дольщикам в рамках заключенных договоров долевого участия, в третьем квартале 2019 году – передача дольщикам корпуса 3, в результате которых

планируется погашение убытков прошлых периодов и превышение стоимости чистых активов над величиной уставного капитала Общества.

ООО «Максима» планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

#### **10. События после отчетной даты. Условные обязательства (активы).**

За период после отчетной даты никаких существенных изменений финансового положения Общества не произошло.

Условные обязательства или активы в связи с предстоящей реструктуризацией; с выявлением убыточности заключенного договора (если предусмотрены существенные штрафные санкции за его расторжение); с допущенными нарушениями законодательства, влекущими наложение штрафов; с участием организации в судебном разбирательстве (если есть вероятность проигрыша и можно обоснованно оценить сумму платежа), и другие обязательства или активы вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, наступление которых нельзя избежать, на 31.12.2018 г. в Обществе отсутствуют.

#### **11. Прочие сведения.**

В течение 2018 г. и на дату предоставления отчетности никаких крупных сделок, связанных с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений, Организацией не осуществлялось.

Непрогнозируемое изменение курсов иностранных валют после отчетной даты не происходило.

Также, после отчетной даты, отсутствуют официальные публикации о каких-либо значимых действиях органов государственной власти (национализация, переоценка и т.п.).

Решения о прекращении деятельности (ее части) Общества его участниками не принималось.

Генеральный директор

ООО «Максима»



Т.В.Ларионова





ООО «Джетта-аудит»  
прошито и пронумеровано  
41 (сорок один) листов  
Генеральный директор ООО «Джетта-аудит»



Попова Е. А.

