

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

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

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

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

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

Дата государственной регистрации: 24.09.2008г.

ОГРН 1086168003811

ИНН 6168023810

КПП 616801001

Зарегистрировано в ИФНС №24 по Ростовской области 24.09.2008г.

Свидетельство : 61 №007024403

Численность работников на 31.12.2023г.- 10 человек

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

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

Учредители организации:

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

Режим налогообложения –ОСНО

Сведения об аудиторе в отчетном периоде:

Наименование: ООО «Премьер-Аудит»

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

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

Телефон / факс: 8(863)218-47-53

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

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

Регистрационный номер в ОРНЗ 11206014118

СРО:

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

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

Учет МПЗ

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

Учет финансовых вложений

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

Учет доходов и расходов застройщика

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

Строительство ведется подрядным способом, с привлечением подрядчиков .

Закреплена следующая система учета :

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

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

Учет расходов общего характера при строительстве объекта.

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

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

Учет расходов по целевым займам и кредитам полученным.

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

Учет доходов организации.

Доходы организации подразделяются на:

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

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

Выручка	0р.
Прочие доходы	0р.
Прочие расходы	(1 441)р.
Прибыль (Убыток)	(1 441)р.
Налог на прибыль	0р.

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

Дебиторская задолженность на 31.12.2023г. 67 644 тыс р.

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

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

Финансовый результат от выполнения функций застройщика

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

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

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

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

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

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

Учет договоров строительного подряда

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

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

Активы и обязательства в иностранных валютах

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

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

Инвентаризация имущества и обязательств

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

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

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

Обществом проведена инвентаризация активов и обязательств:

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

Связанные стороны

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

В состав связанных сторон входят:

- ✓ Генеральный директор;
- ✓ Прочие связанные стороны.

Связанными сторонами по отношению к Обществу являются:

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

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

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

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

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

Согласно Положения об оплате труда:

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

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

Конечной контролирующей стороной (бенефициарным владельцем) Общества является:

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

Дивиденды не начислялись и не выплачивались в 2023г.

Внутренний контроль

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

Ответственность за внутренний контроль возложена на генерального директора.

Изменения в бухгалтерской отчетности

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

Раскрытие существенных показателей отчетности

Оценка структуры баланса

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

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

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

Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Финансовые вложения (ст. 1170, 1240 Баланса)

Краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений нет.

Запасы (ст. 1210 Баланса)

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

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

Информация о запасах, находящихся в залоге - НЕ имеется.

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

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

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

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

Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)

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

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

Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса)

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

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

Аккредитивы и суммы денежных средств, ограниченные в использовании отсутствуют

Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)

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

Уставный капитал составляет 20 тыс. руб. .

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

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

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

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

Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса)

Кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены ниже .

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

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

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

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

Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса)

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

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

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

Обеспечения обязательств и платежей

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

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

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

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

Договоры строительного подряда

По состоянию на 31.12.2023 г договоры строительного подряда, в которых Организация является подрядчиком (субподрядчиком), длительность выполнения которых составляет более одного отчетного года (долгосрочный характер) или сроки начала и окончания которых приходятся на разные отчетные годы - отсутствуют.

Условия ведения хозяйственной деятельности Общества

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

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

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

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

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

Влияние новой коронавирусной инфекции (COVID-19)

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

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

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

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

Налогообложение

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

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

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

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

Судебные разбирательства

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

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

Гарантийные обязательства

Гарантийных обязательств нет.

Охрана окружающей среды

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

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

Информация по сегментам

В деятельности Общества отчетных сегментов не выделяется.

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

Прекращаемая деятельность

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

Государственная помощь

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

Управление рисками

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

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

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

Рыночные риски

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

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

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

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

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

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

Кредитные риски

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

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

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

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

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

Риск ликвидности

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

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

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

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

Правовые риски

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

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

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

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

Страновые и региональные риски

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Репутационный риск

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

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

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

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

Условия продолжения деятельности в будущем

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

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

События после отчетной даты

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

Увольнение персонала

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

Крупные сделки

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

Привлечение заемных средств

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

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

Иные события после отчетной даты - не было.

Генеральный директор



Ломака Б.Н.