

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**
**Общество с ограниченной ответственностью «специализированный
застройщик «РЕНТА ИНВЕСТ»
(ООО «СЗ «РЕНТА ИНВЕСТ»)**

1. Общие сведения

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «специализированный застройщик «РЕНТА ИНВЕСТ» (ООО «СЗ «РЕНТА ИНВЕСТ»)

Юридический и фактический адрес: 354065, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Гагарина, д. 23А

ИНН/КПП: 2320225462/232001001

ОГРН: 1142366013855

Дата регистрации: 01.10.2014г. Регистрирующий орган: Межрайонная Инспекция Федеральной налоговой службы № 7 по Краснодарскому краю

Уставный капитал: 10 000 (десять тысяч) рублей, оплачен полностью. Учредителем ООО «СЗ «РЕНТА ИНВЕСТ» является Раганян Юрий Амбарцумович (100% доли УК)

Единоличный исполнительный орган:

Генеральный директор Максимова Надежда Викторовна (Приказ о назначении на должность генерального директора № 3 от 01.02.2015г.) – дата увольнения 25.02.2022г.;

Генеральный директор Мишин Сергей Сергеевич (Приказ о вступлении в должность № 10 от 26.02.2022г.)

Главный бухгалтер: Евтухова Мария Сергеевна (Приказ о возложении обязанностей главного бухгалтера № 2 от 01.12.2014г.).

Виды осуществляемой деятельности:

41.20 – Строительство жилых и нежилых зданий;

68.10.21 – Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества;

68.10.22 – Покупка и продажа собственных нежилых зданий и помещений.

Численность сотрудников: по состоянию на 31 декабря 2021 года – 7 (семь) человек.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована в соответствии с действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и отчетности.

2. Учетная политика:

Учетная политика для целей бухгалтерского учета на 2021 год утверждена приказом генерального директора от 24 декабря 2020 года № 2020-УП/1. В отчетном периоде учетная политика не изменялась.

Основные положения учетной политики ООО «СЗ «РЕНТА ИНВЕСТ»:

1) основное средство учитывается в составе материально-производственных запасов, если его стоимость не превышает 40 000 руб.;

2) амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным способом;

3) приобретаемые материальные запасы отражаются в учете по фактической себестоимости;

4) транспортно-заготовительные расходы (ТЗР) принимаются к учету путем их непосредственного включения в фактическую себестоимость материала;

5) при отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии все группы материалов оцениваются по средней себестоимости;

б) расходы, отраженные на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в течение месяца, полностью списываются по его окончании в дебет счета 20 «Основное производство»;

7) отчисления в резерв по сомнительным долгам производятся на дату составления годовой отчетности;

При оценке дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам учитываются следующие обстоятельства:

а) нарушение должником сроков исполнения обязательства;

б) отсутствие обеспечения долга (залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т. п.);

в) возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

В зависимости от наличия обстоятельств, перечисленных в п. 31 учетной политики, резервы по сомнительным долгам создаются в следующих размерах.

Дебиторская задолженность	Обстоятельства признания дебиторской задолженности сомнительной		
	Подпункт «б»	Подпункт «в»	Подпункты «б», «в»
Прострочки нет	0%	50%	80%
Просрочка менее 30 дней	50%	70%	100%
Просрочка более 30 дней	100%	100%	100%

В случае наличия информации, подтверждающей отсутствие возможности исполнения обязательства должником, резерв по сомнительным долгам создается в размере 100% независимо от периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем;

8) для расчета оценочного обязательства на оплату отпусков используется следующий порядок:

– оценочное обязательство на оплату отпусков определяется на дату составления годовой отчетности;

– сумма оценочного обязательства рассчитывается исходя из среднего заработка в отчетном периоде, за который составляется отчетность;

– возникающая разница между суммами созданного и неиспользованного оценочного обязательства включается в состав прямых расходов;

9) существенной признается ошибка, в результате исправления которой показатель по статье бухгалтерской отчетности изменится более чем на 5 процентов. Существенными для раскрытия в бухгалтерской отчетности являются показатели, отношение которых к валюте баланса за отчетный период составляет не менее 7 процентов;

10) доходы и расходы от реализации объектов недвижимого имущества отражаются на субсчетах сч. 90 «Продажи»;

11) доход от экономии затрат на строительство (разница между договорной стоимостью объекта и фактическими затратами на его строительство) отражается на сч. 91/1 «Прочие доходы» на момент подписания акта приемки-передачи объекта долевого строительства дольщику;

12) события после отчетной даты раскрываются в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.

3. Расшифровка статей бухгалтерского баланса на 31.12.2021г.:

Пояснения № 001

Строка 1150 – 34 415 тыс. рублей:

По состоянию на 31.12.21 г. на сч. 01 «Основные средства» по первоначальной стоимости учитываются:

- земельный участок – 15 200 тыс. руб.;
- нежилое здание проходной – 19 000 тыс. руб.;
- строительное оборудование – 308 тыс. руб.;
- офисная техника – 247 тыс. руб.

ИТОГО: 34 755 тыс. руб.

Переоценка ОС за отчетный период не производилась. Все основные средства принадлежат организации на праве собственности и используются в хозяйственной деятельности организации.

Накопленная амортизация по состоянию на 31.12.2021г. составляет:

- по строительному оборудованию – 190 тыс. руб.;
- по прочему оборудованию – 150 тыс. руб.

ИТОГО: 340 тыс. руб.

Основные средства Общества состоят из объектов недвижимости, производственного оборудования и других соответствующих объектов со сроком полезного использования более 12 месяцев.

Приобретенные объекты первоначальной стоимостью до 40 тыс. руб. за единицу учитываются в составе материально-производственных запасов.

Объекты основных средств приняты к учету по фактическим затратам на приобретение (сооружение). В бухгалтерском балансе основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

При начислении амортизации объектов основных средств в бухгалтерском учете применяется линейный способ. Годовая сумма амортизационных отчислений определяется исходя из первоначальной стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта. В течение отчетного года амортизационные отчисления по объектам основных средств начисляются ежемесячно в размере 1/12 годовой суммы.

Амортизация не начисляется по полностью самортизированным объектам, не списанным с баланса.

Доходы и потери от выбытия основных средств отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

Объекты основных средств в отчетном периоде не переоценивались.

Основные средства на 31 декабря 2021г. представлены следующим образом:

(тыс.руб.)

	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Приспособления и мебель	Незавершенное строительство	Авансы на незавершенное	прочие	всего
Первоначальная стоимость На 31.12.2020г.	-	194	-	50	-	-	23 366	23 610
Поступление в 2021г.	19 000	114	-	-	-	-	-	19 114
Перемещение в 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Выбытие в 2021г.	-	-	-	-	-	-	7 969	7 969
Первоначальная стоимость на 31.12.2021г.	19 000	308	-	50	-	-	15 397	34 755
Накопленная амортизация на 31.12.2020г.	-	104	-	38	-	-	34	176
Начислено за 2021г.	-	86	-	12	-	-	66	164
Выбытие в 2021г..	-	-	-	-	-	-	-	-
Амортизация на 31.12.2021г.	-	190	-	50	-	-	100	340
Остаточная балансовая стоимость На 31.12.2020г.	-	90	-	12	-	-	23 332	23 434
На 31.12.2021г.	19 000	118	-	-	-	-	15 297	34 415

Наименование ОС	На начало года		Изменения за период		На конец периода	
	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	поступило объектов	выбыло объектов	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Земельные участки	23 169	-	-	7 969	15 200	-
Офисная техника	247	72	-	-	247	150

Нежилое недвижимое имущество	-	-	19 000	-	19 000	-
Оборудование (кроме офисного)	194	104	114	-	308	190
ИТОГО:	23 610	176	19 114	7 969	34 755	340

В 2021 году был приобретенные следующие основные средства:

- нежилое здание проходной – 19 000 тыс. руб.,
- тельфер электрический – 114 тыс. руб.

В 2021 году выбыли следующие основные средства:

- земельный участок (площадь 9022 кв.м. кадастровый номер 23:49:0202010:5), по адресу Краснодарский край, г. Сочи, ул. Тимирязева, 34Б) – 7 969 тыс. руб. Стоимость данного земельного участка включена в себестоимость объектов строительства ЖК «Гранд Парк». По окончании строительства право собственности на земельный участок погашается и он переходит в собственность участников долевого строительства жилых домов.

Статья 1150 = 34 755 – 340 = 34 415 тыс. руб.

Пояснения № 002

Статья 1170 – 52 500 тыс. рублей:

По статье 1170 отражена сумма выданных долгосрочных займов в размере 52 500 тыс. руб.

Наличие и движение финансовых вложений (тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
	Сумма займов	Сумма начисленных процентов	Возврат займов	Выдача заемных средств	Начисление процентов	Сумма займов	Сумма начисленных процентов
Выданные долгосрочные займы (всего)	22 500	1 370	0	30 000	743	52 500	2 113
Договор займа № 1/17	10 000	725	0	0	200	10 000	925
Договор займа № 2/18	7 500	406	0	0	150	7 500	556
Договор займа № 3/18	5 000	239	0	0	100	5 000	339
Договор займа б/н от 23.11.21г.	0	0	0	20 000	171	20 000	171
Договор займа б/н от 23.09.21г.	0	0	0	10 000	122	10 000	122

Пояснения № 003

Статья 1190 – 415 354 тыс. руб.

Вложения во внеоборотные активы (тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало года	Изменения за период		На конец периода
		Затраты за период	Списано	
Жилой комплекс по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Тимирязева, 34Б, в том числе:	681 430	125 681	391 757	415 354
Жилой дом № 1	322 983	59 962	203 925	179 020
Жилой дом № 2	358 447	65 719	187 832	236 334

Пояснения № 004

Статья 1210 – 3 337 тыс. руб. включает в себя:

Наличие и движение запасов (тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало года	Изменения за период		На конец периода
		Поступления и затраты	Выбытие	
Сырье, материалы	66	20 148	20 214	0
Товары для перепродажи (объекты недвижимого имущества)	3 337	0	0	3 337
ИТОГО	3 403	20 148	20 214	3 337

Товары для перепродажи – нежилое помещение в многоквартирном жилом доме по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Пасечная, д. 47.

Пояснения № 005

Статья 1230 – 162 657 тыс. руб. включает в себя:

Наличие и движение дебиторской задолженности (тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало года	Изменения за период		На конец периода
		Поступление	Выбытие	
Авансы поставщикам и подрядчикам	13 217	158 047	114 442	56 822
Задолженность покупателей и заказчиков	357	0	51	306
Расчеты по налогам	303	0	60	243
Расчеты по сборам	2	165	145	21
Проценты причитающиеся к получению по договорам займа	1 370	743	0	2 113
Расчеты с прочими контрагентами (участниками долевого строительства)	239 072	138 644	274 564	103 152
ИТОГО	254 320	297 599	389 262	162 657

Величина резерва по сомнительным долгам равна 0,00 руб.

Наиболее крупные дебиторы по состоянию на 31.12.2021г.

(тыс.руб.)

Дебитор	Сумма
ООО «ФК «СОЧИ»	54 545
ООО «СИТИ ПАРК»	2 126
ИП Аракелян В.В.	1 400
ИП Платонов Е.А.	280
Адвокатский кабинет Лупандина Ю.А.	250
ООО «СЗ «КАПИТАЛ»	171

Расчеты с физическими лицами по ДДУ на 31.12.2021 г. – 103 152 тыс. руб., в том числе:

п/п №	Номер и дата договора долевого участия	Сумма, тыс.руб.
1	ДДУ № 10 от 04.06.19г. (ЖД № 1 кв. 152)	1 773
2	ДДУ № 11 от 04.06.19г. (ЖД № 1 кв. 153)	1 853
3	ДДУ № 110 от 14.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 131)	1 016
4	ДДУ № 113 от 14.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 134)	1 838
5	ДДУ № 116 от 14.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 140)	1 853
6	ДДУ № 117 от 14.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 139)	1 773
7	ДДУ № 12 от 04.06.19г. (ЖД № 1 кв. 154)	2 453
8	ДДУ № 13 от 04.06.19г. (ЖД № 1 кв. 155)	1 807
9	ДДУ № 14 от 04.06.19г. (ЖД № 1 кв. 156)	1 741

10	ДДУ № 2 от 04.06.19г. (ЖД № 1 кв.144)	1 016
11	ДДУ № 260 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 290)	2 205
12	ДДУ № 261 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 303)	2 205
13	ДДУ № 263 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 291)	2 205
14	ДДУ № 264 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 304)	2 205
15	ДДУ № 266 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 305)	3 133
16	ДДУ № 269 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 306)	3 113
17	ДДУ № 271 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 294)	3 010
18	ДДУ № 272 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 307)	3 010
19	ДДУ № 275 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 308)	2 128
20	ДДУ № 277 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 296)	2 224
21	ДДУ № 278 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 309)	2 224
22	ДДУ № 279 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 284)	2 399
23	ДДУ № 280 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 297)	2 944
24	ДДУ № 281 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 310)	2 944
25	ДДУ № 283 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 298)	2 168
26	ДДУ № 284 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 311)	2 168
27	ДДУ № 287 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 312)	2 089
28	ДДУ № 3 от 04.06.19г. (ЖД № 1 кв.145)	1 697
29	ДДУ № 313 от 17.05.21г. (ЖД № 2 кв. № 162)	3 602
30	ДДУ № 314 от 17.05.21г. (ЖД № 2 кв. № 167)	3 381
31	ДДУ № 316 от 17.05.21г. (ЖД № 2 кв. № 242)	1 980
32	ДДУ № 317 от 17.05.21г. (ЖД № 2 кв. № 255)	3 512
33	ДДУ № 318 от 17.05.21г. (ЖД № 2 кв. № 268)	3 512
34	ДДУ № 319 от 17.05.21г. (ЖД № 1 кв. № 6)	3 602
35	ДДУ № 320 от 17.05.21г. (ЖД № 1 кв. № 7)	3 579
36	ДДУ № 321 от 17.05.21г. (ЖД № 1 кв. № 9)	2 429
37	ДДУ № 322 от 17.05.21г. (ЖД № 1 кв. № 11)	3 381
38	ДДУ № 34 от 06.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 84) ПЕРЕУСТУПКА	2 611
39	ДДУ № 4 от 04.06.19г. (ЖД № 1 кв. 146)	1 676
40	ДДУ № 5 от 04.06.19г. (ЖД № 1 кв. 147)	1 838
41	ДДУ № 7 от 04.06.19г. (ЖД № 1 кв. 149)	2 611
42	ДДУ № 72 от 10.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 65)	1 741
43	ДДУ № 9 от 04.06.19г. (ЖД № 1 кв. 151)	2 509
	ИТОГО :	103 152

Пояснения № 006

Статья 1250 – 42 415 тыс. руб.:

- остаток денежных средств на расчетном счете на 31.12.21г. – 42 415 тыс. руб.

Пояснения № 007

Статья 1310 – 10 тыс. рублей:

10 тыс. руб. – уставный капитал ООО «СЗ «РЕНТА ИНВЕСТ», оплачен полностью.

Пояснения № 008

Статья 1370 – 201 714 тыс. руб.

201 714 тыс. рублей – нераспределенная прибыль ООО «СЗ «РЕНТА ИНВЕСТ»

Чистая прибыль (убыток) за отчетный период составил – 47 807 тыс. руб.

Пояснения № 009

Статья 1410 – 10 000 тыс. руб. – сумма полученных заемных средств по состоянию на 31.12.21г.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало года	Изменения за период		На конец периода
	Сумма займов	Возврат займов	Поступление заемных средств	Сумма займов
Полученные долгосрочные займы (всего)	0	90 000	100 000	10 000
Договор займа № б/н от 11.06.21г.	0	40 000	40 000	0
Договор займа № 1 от 11.06.21г.	0	50 000	60 000	10 000

Пояснения № 010

Статья 1450 - по состоянию на 31.12.2021г. величина прочих долгосрочных обязательств составляет 483 711 тыс. руб., которые являются обязательствами по договорам долевого участия в строительстве Жилого комплекса «Гранд Парк» по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Тимирязева, 34б

Действующие договора ДДУ на 31.12.2021 г.

п/п№	Номер и дата договора долевого участия	Сумма, тыс.руб.
1	ДДУ № 10 от 04.06.19г. (ЖД № 1 кв. 152)	1 773
2	ДДУ № 101 от 13.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 125)	2 509
3	ДДУ № 103 от 13.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 127)	1 853
4	ДДУ № 104 от 14.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 130)	1 741
5	ДДУ № 107 от 14.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 135)	1 838
6	ДДУ № 108 от 14.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 136)	2 611
7	ДДУ № 11 от 04.06.19г. (ЖД № 1 кв. 153)	1 853
8	ДДУ № 110 от 14.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 131)	1 016
9	ДДУ № 112 от 14.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 133)	1 676
10	ДДУ № 113 от 14.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 134)	1 838
11	ДДУ № 114 от 14.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 142)	1 807
12	ДДУ № 116 от 14.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 140)	1 853
13	ДДУ № 117 от 14.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 139)	1 773
14	ДДУ № 12 от 04.06.19г. (ЖД № 1 кв. 154)	2 453
15	ДДУ № 120 от 17.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 47)	4 500
16	ДДУ № 123 от 17.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 35)	3 400
17	ДДУ № 124 от 17.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 22)	3 300
18	ДДУ № 127 от 17.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 26)	1 741
19	ДДУ № 129 от 17.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 25)	1 807
20	ДДУ № 13 от 04.06.19г. (ЖД № 1 кв. 155)	1 807
21	ДДУ № 132 от 17.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 13)	1 319
22	ДДУ № 137 от 18.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 49)	1 853
23	ДДУ № 139 от 18.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 20)	2 595

24	ДДУ № 14 от 04.06.19г. (ЖД № 1 кв. 156)	1 741
25	ДДУ № 140 от 18.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 50)	2 453
26	ДДУ № 143 от 18.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 21)	2 509
27	ДДУ № 144 от 18.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 8)	2 471
28	ДДУ № 156 от 16.09.19г. (ЖД № 2 кв. № 204)	3 411
29	ДДУ № 159 от 20.09.19г. (ЖД № 1 кв. № 16)	3 300
30	ДДУ № 16 от 05.06.19г. (ЖД № 1 кв. 54)	1 697
31	ДДУ № 161 от 23.09.19г. (ЖД № 2 кв. № 192)	3 630
32	ДДУ № 164 от 25.09.19г. (ЖД № 2 кв. № 199)	3 560
33	ДДУ № 168 от 30.09.19г. (ЖД № 2 кв. № 170)	2 400
34	ДДУ № 179 от 26.11.19г. (ЖД № 2 кв. № 209)	2 300
35	ДДУ № 180 от 26.11.19г. (ЖД № 2 кв. № 171)	3 450
36	ДДУ № 183 от 28.11.19г. (ЖД № 2 кв. № 179)	3 800
37	ДДУ № 184 от 02.12.19г. (ЖД № 2 кв. № 197)	3 450
38	ДДУ № 19 от 05.06.19г. (ЖД № 1 кв. 58)	2 611
39	ДДУ № 193 от 24.12.19г. (ЖД № 2 кв. № 206)	4 800
40	ДДУ № 194 от 30.12.19г. (ЖД № 1 кв. № 41)	3 490
41	ДДУ № 195 от 09.01.20г. (ЖД № 2 кв. № 178)	3 700
42	ДДУ № 197 от 22.01.20г. (ЖД № 2 кв. № 177)	4 650
43	ДДУ № 2 от 04.06.19г. (ЖД № 1 кв.144)	1 016
44	ДДУ № 20 от 05.06.19г. (ЖД № 1 кв. 59)	2 595
45	ДДУ № 201 от 14.02.20г. (ЖД № 2 кв. № 191)	4 000
46	ДДУ № 202 от 14.02.20г. (ЖД № 2 кв. № 193)	4 850
47	ДДУ № 203 от 25.02.20г. (ЖД № 2 кв. № 175)	4 950
48	ДДУ № 208 от 25.03.20г. (ЖД № 2 кв. № 163)	4 700
49	ДДУ № 209 от 27.03.20г. (ЖД № 2 кв. № 194)	3 900
50	ДДУ № 215 от 22.04.20г. (ЖД № 2 кв. № 239)	4 700
51	ДДУ № 216 от 23.04.20г. (ЖД № 2 кв. № 165)	3 600
52	ДДУ № 219 от 01.06.20г. (ЖД № 2 кв. № 160)	3 600
53	ДДУ № 22 от 05.06.19г. (ЖД № 1 кв. 62)	1 853
54	ДДУ № 221 от 02.06.20г. (ЖД № 2 кв. № 235)	3 090
55	ДДУ № 223 от 05.06.20г. (ЖД № 2 кв. № 215)	5 700
56	ДДУ № 224 от 18.06.20г. (ЖД № 2 кв. № 168)	3 550
57	ДДУ № 225 от 20.06.20г. (ЖД № 2 кв. № 161)	3 650
58	ДДУ № 226 от 26.06.20г. (ЖД № 2 кв. № 248)	3 150
59	ДДУ № 227 от 29.06.20г. (ЖД № 2 кв. № 224)	4 150
60	ДДУ № 23 от 05.06.19г. (ЖД № 1 кв. 63)	2 453
61	ДДУ № 232 от 24.07.20г. (ЖД № 2 кв. № 218)	4 550
62	ДДУ № 235 от 04.08.20г. (ЖД № 2 кв. № 271)	5 500
63	ДДУ № 237 от 29.07.20г. (ЖД № 2 кв. № 243)	4 700
64	ДДУ № 238 от 31.07.20г. (ЖД № 2 кв. № 213)	4 500
65	ДДУ № 239 от 13.08.20г. (ЖД № 2 кв. № 236)	4 200
66	ДДУ № 240 от 13.08.20г. (ЖД № 2 кв. № 226)	4 600
67	ДДУ № 241 от 14.08.20г. (ЖД № 2 кв. № 228)	5 900
68	ДДУ № 242 от 18.08.20г. (ЖД № 2 кв. № 212)	4 600
69	ДДУ № 247 от 07.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 249)	4 300
70	ДДУ № 250 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 274)	1 219

71	ДДУ № 251 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 287)	1 219
72	ДДУ № 252 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 300)	1 219
73	ДДУ № 254 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 288)	2 036
74	ДДУ № 255 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 301)	2 036
75	ДДУ № 256 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 276)	2 011
76	ДДУ № 258 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 302)	2 011
77	ДДУ № 259 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 277)	2 205
78	ДДУ № 26 от 05.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 44)	3 800
79	ДДУ № 260 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 290)	2 205
80	ДДУ № 261 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 303)	2 205
81	ДДУ № 263 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 291)	2 205
82	ДДУ № 264 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 304)	2 205
83	ДДУ № 266 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 305)	3 133
84	ДДУ № 267 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 280)	3 113
85	ДДУ № 268 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 293)	3 113
86	ДДУ № 269 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 306)	3 113
87	ДДУ № 271 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 294)	3 010
88	ДДУ № 272 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 307)	3 010
89	ДДУ № 274 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 295)	2 128
90	ДДУ № 275 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 308)	2 128
91	ДДУ № 277 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 296)	2 224
92	ДДУ № 278 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 309)	2 224
93	ДДУ № 279 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 284)	2 944
94	ДДУ № 28 от 05.06.19г. (ЖД № 2 кв. Н/П № 4,5,6,7,8)	20 521
95	ДДУ № 280 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 297)	2 944
96	ДДУ № 281 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 310)	2 944
97	ДДУ № 283 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 298)	2 168
98	ДДУ № 284 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 311)	2 168
99	ДДУ № 285 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 286)	2 089
100	ДДУ № 286 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 299)	2 089
101	ДДУ № 287 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 312)	2 089
102	ДДУ № 288 от 18.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 261)	3 200
103	ДДУ № 291 от 29.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 263)	4 500
104	ДДУ № 293 от 01.10.20г. (ЖД № 2 кв. № 262)	4 500
105	ДДУ № 294 от 01.10.20г. (ЖД № 2 кв. № 247)	4 450
106	ДДУ № 296 от 14.10.20г. (ЖД № 2 кв. № 250)	4 800
107	ДДУ № 3 от 04.06.19г. (ЖД № 1 кв.145)	1 697
108	ДДУ № 30 от 06.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 80)	1 697
109	ДДУ № 300 от 30.11.20г. (ЖД № 2 кв. № 256)	5 400
110	ДДУ № 301 от 02.12.20г. (ЖД № 2 кв. № 257)	5 450
111	ДДУ № 304 от 07.12.20г. (ЖД № 2 кв. № 258)	6 850
112	ДДУ № 305 от 09.12.20г. (ЖД № 2 кв. № 260)	4 950
113	ДДУ № 306 от 21.12.20г. (ЖД № 2 кв. № 269)	5 800
114	ДДУ № 308 от 13.01.21г. (ЖД № 2 кв. № 273)	5 250
115	ДДУ № 31 от 06.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 81)	1 676
116	ДДУ № 310 от 08.02.21г. (ЖД № 2 кв. № 230)	2 500
117	ДДУ № 313 от 17.05.21г. (ЖД № 2 кв. № 162)	3 602

118	ДДУ № 314 от 17.05.21г. (ЖД № 2 кв. № 167)	3 381
119	ДДУ № 316 от 17.05.21г. (ЖД № 2 кв. № 242)	3 512
120	ДДУ № 317 от 17.05.21г. (ЖД № 2 кв. № 255)	3 512
121	ДДУ № 318 от 17.05.21г. (ЖД № 2 кв. № 268)	3 512
122	ДДУ № 319 от 17.05.21г. (ЖД № 1 кв. № 6)	3 602
123	ДДУ № 32 от 06.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 82)	1 838
124	ДДУ № 320 от 17.05.21г. (ЖД № 1 кв. № 7)	3 579
125	ДДУ № 321 от 17.05.21г. (ЖД № 1 кв. № 9)	2 429
126	ДДУ № 322 от 17.05.21г. (ЖД № 1 кв. № 11)	3 381
127	ДДУ № 33 от 06.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 83)	1 838
128	ДДУ № 34 от 06.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 84)	2 611
129	ДДУ № 4 от 04.06.19г. (ЖД № 1 кв. 146)	1 676
130	ДДУ № 41 от 06.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 91)	1 741
131	ДДУ № 42 от 06.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 1)	1 955
132	ДДУ № 43 от 06.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 17)	3 450
133	ДДУ № 45 от 07.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 93)	1 697
134	ДДУ № 46 от 07.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 94)	1 676
135	ДДУ № 47 от 07.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 95)	1 838
136	ДДУ № 49 от 07.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 97)	2 611
137	ДДУ № 5 от 04.06.19г. (ЖД № 1 кв. 147)	1 838
138	ДДУ № 53 от 07.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 101)	1 853
139	ДДУ № 54 от 07.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 102)	2 453
140	ДДУ № 58 от 07.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 27)	2 250
141	ДДУ № 59 от 10.06.19г. (ЖД № 1 кв. 66)	1 016
142	ДДУ № 6 от 04.06.19г. (ЖД № 1 кв. 148)	1 838
143	ДДУ № 60 от 10.06.19г. (ЖД № 1 кв. 69)	1 838
144	ДДУ № 61 от 10.06.19г. (ЖД № 1 кв. 70)	1 838
145	ДДУ № 62 от 10.06.19г. (ЖД № 1 кв. 71)	2 611
146	ДДУ № 65 от 10.06.19г. (ЖД № 1 кв. 74)	1 773
147	ДДУ № 69 от 10.06.19г. (ЖД № 1 кв. 78)	1 741
148	ДДУ № 7 от 04.06.19г. (ЖД № 1 кв. 149)	2 611
149	ДДУ № 70 от 10.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 40)	2 350
150	ДДУ № 72 от 10.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 65)	1 741
151	ДДУ № 75 от 11.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 115)	2 453
152	ДДУ № 77 от 11.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 113)	1 773
153	ДДУ № 8 от 04.06.19г. (ЖД № 1 кв. 150)	2 595
154	ДДУ № 82 от 11.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 114)	1 853
155	ДДУ № 87 от 11.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 107)	1 676
156	ДДУ № 88 от 11.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 31)	3 500
157	ДДУ № 9 от 04.06.19г. (ЖД № 1 кв. 151)	2 509
158	ДДУ № 90 от 13.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 68)	2 150
159	ДДУ № 91 от 13.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 19)	4 500
160	ДДУ № 94 от 13.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 118)	1 016
161	ДДУ № 95 от 13.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 119)	1 697
162	ДДУ № 97 от 13.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 121)	1 838
163	ДДУ № 98 от 13.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 122)	1 838
	Итого:	483 711

Пояснения № 011

Статья 1510 – 2 036 тыс. руб. – сумма начисленных процентов по полученным займам по состоянию на 31.12.21г.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
	Сумма займов	Сумма начисленных процентов	Возврат займов	Поступление заемных средств	Оплата процентов	Начисление процентов	Сумма займов	Сумма начисленных процентов
Полученные долгосрочные займы (всего)	0	0	90 000	100 000	912	2 948	10 000	2 036
Договор займа № б/н от 11.06.21г.	0	0	40 000	40 000	912	912	0	0
Договор займа № 1 от 11.06.21г.	0	0	50 000	60 000	0	2 036	10 000	2 036

Пояснения № 012

Статья 1520 – 11 578 тыс. руб.:

Наличие и движение кредиторской задолженности (тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало года	Изменения за период		На конец периода
		Поступление	Выбытие	
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	7 533	184 599	188 116	4 016
Расчеты по налогам	141	8 655	1 475	7 321
Расчеты по вносам	129	1 841	1 876	94
Расчеты по оплате труда	187	6 699	6 739	147
ИТОГО	7 990	201 794	198 206	11 578

Наиболее крупные кредиторы по состоянию на 31.12.2021г.

(тыс.руб.)

Кредитор	Сумма
ООО «Отопительные системы»	2 173
ИП Раганян Ю.А.	1 350
ИП Огородникова Е.М.	299
ПАО «ТНС Энерго Кубань»	114
ООО «ЧОО «Бизнес и Безопасность»	80

Пояснения № 013

Статья 1540 – 1 630 тыс. руб. - резерв на оплату отпусков сотрудников по состоянию на 31.12.21г.

Оценочные обязательства (тыс. руб.)

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Резерв на оплату отпусков	925	746	41	0	1 630

4. Основные показатели деятельности ООО

«специализированный застройщик «РЕНТА ИНВЕСТ» за

2021 год:

Пояснения № 014

По статье 2320 отражены начисленные проценты по выданным займам к получению за 2021 год – 743 тыс. руб.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	2021 год	
	Сумма договора	Начисление процентов
Выданные долгосрочные займы (всего)	52 500	743
Договор займа № 1/17	10 000	200
Договор займа № 2/18	7 500	150
Договор займа № 3/18	5 000	100
Договор займа б/н от 23.11.21г.	20 000	171
Договор займа б/н от 23.09.21г.	10 000	122

Пояснения № 015

По статье 2330 отражены начисленные проценты по полученным займам к оплате за 2021 год – 2 948 тыс. руб.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	2021 год	
	Сумма договора	Начисление процентов
Полученные долгосрочные займы (всего)	90 000	2 948
Договор займа № б/н от 11.06.21г.	40 000	912
Договор займа № 1 от 11.06.21г.	50 000	2 036

Пояснения № 016

В состав прочих доходов по статье 2340 включены:

- доходы от экономии целевых средств дольщиков аккумулируемых на счетах застройщика – 146 911 тыс. руб.;

- списание кредиторской задолженности – 375 тыс. руб.

ИТОГО: 147 286 тыс. руб.

Пояснения № 017

В состав прочих расходов по статье 2350 включены:

- расходы, связанные со строительством и содержанием объектов строительства – 89 371 тыс. руб.

- оплата гос. пошлины – 88 тыс. руб.;

- расходы на оплату услуг банка – 76 тыс. руб.;

- списание дебиторской задолженности – 138 тыс. руб.;

- прочие затраты – 3 тыс. руб.

ИТОГО: 89 676 тыс. руб.

Прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за 2021 год составила 47 807 тыс. руб.

5. Краткий анализ структуры имущества и источников его формирования

- 1) Активы по состоянию на 31.12.21г. характеризуются соотношением: доля текущих активов составляет одну треть, а внеоборотных средств – две третьих.

Активы организации за 2021 год уменьшились на 381 504 тыс. руб. (на 34,9%). Это связано, с окончанием строительства ЖК «Гранд Парк» и передачей части объектов (квартир и нежилых помещений) участникам долевого строительства (снижение величины прочих внеоборотных активов составило 266 076 тыс. руб. (63%).

Хотя имело место снижение активов, собственный капитал увеличился на 31,1%, что, в целом, свидетельствует о положительной динамике имущественного положения организации.

- 2) В пассиве баланса значительное снижение произошло по строке «прочие долгосрочные обязательства» (-445 639 тыс. руб.).

- 3) Собственный капитал организации составил 201 724 тыс. руб., за 2021 год изменение собственного капитала составило + 47 807 тыс. руб.

4) Чистые активы организации на 31.12.21г. намного (в 20 172,4 раза) превышают уставный капитал. Это положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же необходимо отметить увеличение чистых активов на 31,1% за 2021 год. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в тоже время их увеличение за 2021 год говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку.

Показатель	Значение показателя				Изменение	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб.	%
	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21		
Чистые активы	153 917	201 724	14,1	28,4	+ 47 807	+ 31,1
Уставный капитал	10	10	< 0,1	< 0,1	-	-
Превышение чистых активов над уставным капиталом	153 907	201 714	14,1	28,4	+ 47 807	+ 31,1

4) Ликвидность:

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2020	31.12.2021		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	40,92	15,78	-25,14	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам (нормальное значение: 1,7 и более)
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	40,54	15,53	-25,01	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам (нормальное значение: не менее 1)
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	12,01	3,21	-8,8	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам (нормальное значение: не менее 0,2)

Вышеприведенные коэффициенты ликвидности полностью соответствуют норме.

6. События после отчетной даты:

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2021 год, фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации, не было.

7. Условные обязательства и активы:

Условных обязательств и условных активов не возникало.

8. Связанные (аффилированные) стороны:

В 2021 году ООО «СЗ «Рента Инвест» арендовала нежилое недвижимое имущество у ИП Раганяна Юрия Амбарцумовича (начислено арендной платы за офисные помещения за 2021 год – 900 тыс. руб.).

9. Существующие и потенциальные иски против Общества:

Общество не участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово – хозяйственной деятельности. Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств для Общества, по состоянию на 31 декабря 2021г. не был создан.

10. Вознаграждение персоналу Общества и суммы операций по ним:

Основной управленческий персонал: генеральный директор, главный бухгалтер.

ФИО/ должность	Сумма начисленных вознаграждений, руб.					
	Оплата труда	Оплата ежегодного отпуска	Краткосрочн ые вознагражде ния	Долгосроч ные вознаграж дения	Начисленны е налоги и обязательны е платежи	Оплата лечения, коммуналь ных услуг и т.д.
Раганян А.Е. менеджер отдела продаж	413 796,00	-	-	-	181 656,45	-
Василенко А.В. главный инженер	965 520,00	-	574 713,00	-	650 481,29	--
Василенко В.М. Инженер	144 000,00	-	-	-	63 216,00	--
Евтухова М.С. главный бухгалтер	643 680,00	-	735 633,00	-	593 532,65	-
Еремян Р.С. специалист по снабжению	689 652,00	-	-	-	302 757,23	-
Клименко А.П. инженер по охране труда	201 152,00	31 509,44	-	-	102 138,38	-
Максимова Н.В. генеральный директор	1 103 448,00	-	574 713,00	-	690 480,77	-
Популовский С.А. зам. Главного инженера	620 816,00	-	-	-	272 538,23	-
Итого:	4 782 064,00	31 509,44	1 885 059,00	-	2 856 801,00	--

11. Политика управления финансовыми рисками:

Кредитный риск.

Общество заключает сделки исключительно с известными и финансово стабильными сторонами. Операции с новыми клиентами осуществляются на основе частичной или полной предварительной оплаты. Дебиторская задолженность подлежит постоянному мониторингу. При получении информации об изменениях платежеспособности покупателя в негативную сторону, возникший в связи с этим риск оценивается и принимается во внимание при начислении резерва сомнительных долгов. В связи с этим, руководство не считает, что у Общества возникает существенный риск убытков.

Риск по финансовым обязательствам.

Общество анализирует сроки платежей, связанных с дебиторской задолженностью и другими финансовыми активами, а также прогнозные потоки денежных средств от операционной деятельности.

Риск ликвидности.

Риск потери ликвидности представляет собой риск того, что Общество не сможет оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения.

Задачей Общества является поддержание баланса между непрерывным финансированием и гибкостью в использовании кредитных средств, предоставленных поставщиками и банками. Компания проводит анализ задолженности по срокам погашения и планирует свою ликвидность в зависимости от ожидаемого срока исполнения обязательств. В случае недостаточной ликвидности Общество может привлечь внешние источники финансирования.

12. Управление капиталом:

Общество осуществляет мероприятия по управлению капиталом, направленные на рост рентабельности капитала, за счет оптимизации структуры задолженности и собственного капитала, таким образом, чтобы обеспечить непрерывность своей деятельности. Руководство Общества анализирует стоимость капитала и присущие ему составные риски. На основе полученных выводов Общество осуществляет регулирование капитала.

13. Предположения относительно функционирования Общества в ближайшем будущем:

Бухгалтерские отчеты подготовлены на основе допущения о непрерывности деятельности по которым предусматривается, что продажа активов и погашение обязательств происходит в условиях обычной хозяйственной деятельности.

14. Отчетность по сегментам:

Общество не имеет сегментов и не составляет по ним отчетность.

Генеральный директор

Главный бухгалтер

«17» марта 2022г.



Мишин С.С.

Евтухова М.С.