

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
за 2022 год ООО «ОСНОВА»

1. Общие сведения об организации.

Общество с ограниченной ответственностью «Основа» зарегистрировано 11.09.2020 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.

ОГРН 1207700334632. ИНН 9723104270. КПП 772301001.

Юридический адрес: 109559, Москва г, Белореченская улица, дом 12, квартира 332.

Форма собственности: частная

Уставный капитал организации: 10 000 (десять) тыс. руб., оплачен полностью.

Количество учредителей:

- на дату регистрации Общества - одно физ. лицо -Тихомиров Е.В. (100%);
- с 18.12.2020 года два - физическое лицо Тихомиров Е.В. (70%) и одно юридическое лицо ООО «Юбилейный» (30%);
- с 01.06.2022 года одно физ. лицо -Тихомиров Е.В. (100%).

Единственным Участником Общества на отчетную дату является Тихомиров Е. В.

Бенефициаром Общества является: Тихомиров Е.В.

Основной вид деятельности согласно Уставу Общества: Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом ОКВЭД 68.20.

Орган управления Общества: - единоличный исполнительный орган – Генеральный директор.

Контроль финансово-хозяйственной деятельности осуществляется Генеральным директором.

Численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2022 года составила 3 человека.

В составе Общества на 31.12.2022 года филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

2. Основные положения учетной политики.

Учетная политика по бухгалтерскому учету ООО «Основа» утверждена приказом генерального директора Тихомирова Е. В. от 29.12.2021 №2, разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции.

Учетная политика на 2022 год сформирована с учетом требований новых стандартов бухгалтерского учета: ФСБУ 6/2020 «Основные средства»; ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

Принятые способы ведения бухгалтерского учета: применяется линейный метод амортизации. Оценка материально-производственных запасов и готовой продукции осуществляется по фактической себестоимости. Финансовый результат от продажи продукции, работ, услуг, товаров определяется по отгрузке.

3. Последствия изменения учетной политики.

Общество перешло на применение ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» с 01 января 2022 года перспективно, то есть только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 26/2020, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета.

ООО «Основа» перешла на применение ФСБУ 6/2020 упрощенным ретроспективным способом без ретроспективного пересчета показателей бухгалтерской отчетности за прошлые периоды. Предприятием проведена единовременная корректировка балансовой стоимости по состоянию на 31.12.2021 года в соответствии с п. 49 ФСБУ 6/2020. Результаты корректировки отнесены на нераспределенную прибыль.

Сравнительный анализ показателей бухгалтерской отчетности по состоянию на 31.12.2021 г.

Наименование показателя	Код строки	Сумма (тыс. руб.) до перехода на ФСБУ 6/2020	Корректировка	Сумма (тыс. руб.) после перехода на ФСБУ 6/2020
На 31 декабря 2021 г.				
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Основные средства	1150	580 522	(8)	580 514
Итого по разделу I	1100	580 522	(8)	580 514
БАЛАНС	1600	588 233	(8)	588 225
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(108 645)	(8)	(108 653)
Итого по разделу III	1300	(108 635)	(8)	(108 643)
БАЛАНС	1700	588 233	(8)	588 225

Во исполнение Обществом основного вида деятельности заключены договоры аренды, связанные с предоставлением имущества во временное пользование.

С 1 января 2022 года Обществом применяется стандарт ФСБУ 25/2018, без ретроспективного пересчета показателей бухгалтерской отчетности за прошлые периоды, сравнительные данные за 2021 год не пересчитываются.

Аренда признана операционной по всем договорам, т. к. выполняются следующие условия:

1. Срок аренды намного меньше срока полезного использования объекта.
2. Потребительские свойства объекта аренды со временем не меняются.
3. Справедливая стоимость предмета аренды на дату заключения договора существенно больше, чем приведенная стоимость будущих арендных платежей.

По объектам, переданным в операционную аренду, актив в бухучёте отражается без изменений методики – как и до передачи арендатору (осн. п. 41 ФСБУ 25/2018), доходы от аренды принимаются к учету равномерно по мере их возникновения (п. 42 ФСБУ 25/2018). Общество учитывает свои доходы по прежней схеме; по мере выставления документов арендатору, в соответствии с Учетной политикой общества на 2022 год.

Во исполнение п. 45 ФСБУ 25/2018 о раскрытии дополнительных показателей, сообщаем:

- расчёт переменных арендных платежей осуществляется ежемесячно, на основании фактически понесенных расходов, по показаниям приборов учета, в их отсутствие расчетным путем;

-доход по операционной аренде в целом, соответствует основному виду деятельности: «Аренда и управление собственным имуществом», и составил 47 470 тыс. руб. в том числе переменных платежей в сумме: 7 956 тыс. руб.

- порядок компенсации затрат на улучшение предмета аренды осуществляется по условию договора аренды, согласовывается по мере возникновения таких затрат;

- предусмотренные договором ограничения использования предмета аренды, информация о пересмотре фактической стоимости и обязательства по аренде отражены в договоре у каждого контрагента.

Во избежание рисков и споров с арендаторами, Общество, при заключении договоров, прописывает определенные условия: указывает сроки аренды, условия пересмотра арендной платы, сроки внесения арендной и переменной платы, условия о выплате неустойки за просрочку исполнения обязательств и другие меры.

4. Бухгалтерская отчетность, раскрытие существенных показателей отчетности.

Бухгалтерская отчетность подготовлена в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность составлена исходя из понимания того, что Общество осуществляет свою хозяйственную деятельность непрерывно и будет продолжать её осуществлять непрерывно в обозримом будущем.

4.1. Основные средства (срока 1150).

В составе основных средств (ОС) отражены:

- объекты, здания, сооружения, оборудование и прочие виды основных средств со сроком службы более 12 месяцев, используемые при осуществлении основных видов деятельности либо для управленческих нужд Общества и способные приносить экономические выгоды;

В составе основных средств учитываются активы, удовлетворяющие условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, если их стоимость больше 100 тыс. руб.

Если стоимость актива не превышает установленного лимита, то данный актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет. В целях обеспечения сохранности этих объектов в производстве или при эксплуатации организован надлежащий контроль за их движением.

На балансе Общества числятся объекты основных средств, которые не амортизируются. Балансовая стоимость не амортизируемых объектов: 2-х земельных участков составила 4 884 тыс. руб.

Объекты ОС принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение). Учетной политикой не предусмотрена переоценка ОС.

Оценка ОС, полученных по договорам, предусматривающим оплату не денежными средствами, производится по справедливой стоимости. Определение срока полезного использования объекта ОС производится исходя из ожидаемого срока использования конкретного объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью.

Начисление амортизации ОС по всем группам производится линейным способом.

Для целей исчисления налога на прибыль амортизация основных средств производится линейным способом по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования, определенных в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. № 1.

Принятые организацией сроки полезного использования основных средств:

№	Группа основных средств	Срок полезного использования
1	Пятая группа (имущество со сроком полезного использования свыше 7 лет до 10 лет включительно)	10 лет
2	Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	16 лет
3	Восьмая группа (свыше 20 лет до 25 лет включительно)	25 лет
4	Десятая группа (свыше 30 лет)	30 лет 1 месяц

Затраты на проведение всех видов ремонта включаются в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода. Учет затрат на ремонт основных средств осуществляется по мере осуществления ремонта.

По состоянию на 31.12.2022 года не было выявлено признаков обесценения основных средств.

По состоянию на 31.12.2022 года не выявлено основных средств пригодных для использования, но не используемых в деятельности организации.

Выбытия основных средств за отчетный период не было.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

В строке 1150 бухгалтерского баланса «Основные средства», имеется объект недвижимого имущества: Здание нежилое, кадастровый №77:01:0004037:1030, общ. площадью 4049.3 кв.м., имущественные права Общества на который ограничены. Основное средство передано в залог Банку ВТБ (ПАО), на основании договора ДИ-ЦВ-725780/2022/00016 от 07.06.2022 г., являясь поручителем для обеспечения исполнения обязательств ООО «КВВ-Агро» перед Банком ВТБ (ПАО) по Кредитному соглашению № КС-ЦВ-725780/2022/00015 от 07.06.2022 года.

Решение единственного участника по вышеуказанной операции не требуется на основании Федерального закона от 08.02.1998 N 14-ФЗ (ред. от 02.07.2021, с изм. 25.02.2022) "Об обществах с ограниченной ответственностью" ст.45, п.7, ст.46. п.7, (Положения настоящей статьи не применяются к обществам, состоящим из одного участника, который одновременно является единственным лицом, обладающим полномочиями единоличного исполнительного органа общества).

4.2. Прочие внеоборотные активы (строка 1190).

В строке 1190 отражены авансы на сумму 7 444 тыс. руб., уплаченные ПАО «РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН» в связи с осуществлением капитальных вложений.

4.3. Запасы (строка 1210).

В составе запасов в сумме 26 тыс. руб. отражены ГСМ для резервного использования в дизельной электростанции.

Определение фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых в производство, осуществляется по средней себестоимости.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создавался, поскольку Общество не имело активов, потерявших свои потребительские свойства.

4.4. Дебиторская задолженность (строка 1230).

Дебиторская задолженность в сумме 3 914 тыс. руб. Основные дебиторы расшифрованы в таблице:

№№ пп	Контрагенты	Сумма в тыс. руб.	Примечание
1	МАЛЫШ ООО	246	аванс за теплоснабжение
2	СМ-ЗДОРОВЬЕ ООО	1 601	еж. мес. коммунальные услуги
3	Налог на имущество	1 509	Исправительные записи по операциям прошлых лет (пересчет по кадастровой стоимости)
4	Фирмы - арендаторы	503	еж/мес. перевыставление коммун. услуг
5	Прочее	54	прочие еж. мес. услуги
6	Всего по стр.1230:	3 914	

Резерв по сомнительным долгам не создавался, ввиду отсутствия сомнительной задолженности.

4.5. Денежные средства (строка 1250).

Общество имеет открытые расчетные счета в 2-х банках:

Филиал "Корпоративный" ПАО "Совкомбанк" остаток на 31.12.2022 года составил: 440 тыс. руб.

ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) остаток на 31.12.2022 года составил: 2 тыс. руб.

Все обороты за отчетный период осуществлялись в Российских рублях, валютные операции не проводились.

4.6. Заемные средства (строка 1410).

По состоянию на 31.12.22 г. имеются два действующих долгосрочных договора займа:

Контрагенты	Сумма займа в тыс. руб.	Срок погашения	%% ставка	Цель получения займов
Кобелев Виктор Владимирович	432 700	31.12.2025 г	10%	Приобретение коммерческой недвижимости
Кобелев Виталий Викторович	116 700	31.12.2025 г	10%	Приобретение коммерческой недвижимости
Всего по займам:	549 400			

Срок уплаты процентов совпадает со сроком возврата кредита, в связи с чем задолженность из краткосрочной переведена в долгосрочную.

Контрагенты	Сумма начисленных % в тыс. руб.	Срок погашения	%% ставка
Кобелев Виктор Владимирович	99 639	31.12.2025 г	10%
Кобелев Виталий Викторович	15 137	31.12.2025 г	10%
Всего начисленным %	114 776		
Всего по строке 1410	664 176		

4.7. Прочие обязательства (строка 1450).

Арендные обязательства ООО «СМ-Здоровье», в сумме 7 086 тыс. руб. на срок больше 12 месяцев после отчетной даты.

4.8. Кредиторская задолженность (строка 1520).

Кредиторская задолженность краткосрочная в сумме 9 108 тыс. руб. Основные кредиторы расшифрованы в таблице:

№№ пп	Контрагенты	Сумма в тыс. руб.	Примечание
1	Налоги	6 348	НДС, Прибыль, налог на землю
2	Фирмы - арендаторы	1 849	Арендные обязательства на срок меньше 12 месяцев после отчетной даты.
3	АО «ПМЗ»	880	еж/мес. коммун. услуги
4	МАЛЫШ ООО	31	еж/мес. коммун. услуги
5	Всего по стр. 1520:	9 108	

4.9. Оценочные обязательства (строка 1540).

По состоянию на 31.12.2022 года в балансе отражено оценочное обязательство по предстоящим расходам на отпуска работников в сумме: 126 тыс. руб. В соответствии с ПБУ 8/2010, Обществом признано оценочное обязательство по предстоящим расходам на отпуска работников в сумме 126 тыс. руб., в том числе налогов: 29 тыс. руб. Оценочное обязательство исчислено исходя из количества дней не отгулянных отпусков работников и их среднедневного заработка.

4.10. Доходы и расходы.

Выручка (строка 2110).

За отчетный период структура выручки от продаж строка 2110 по номенклатурным группам сложилась следующим образом:

№	Номенклатурная группа	Выручка без НДС, тыс. руб.	Удельный вес в общей сумме выручки
1	Звенигородская	70 969	74 %
2	Склад Шереметьево	25 206	26%
	ИТОГО: по стр. 2110	96 175	100%

Себестоимость продаж (строка 2120).

За отчетный период структура себестоимости строка 2100 по номенклатурным группам сложилась следующим образом:

№	Номенклатурная группа	Себестоимость, тыс. руб.
1	Звенигородская	35 539
2	Склад Шереметьево	11 631
	ИТОГО: по стр. 2120	47 170

Управленческие расходы (строка 2220).

Общество применяет директ-костинг, в связи с чем, управленческие расходы отражены по строке 2200.

№	Номенклатурная группа	Управленческие расходы тыс. руб.
1	Оплата труда	1 138
2	Налоги от ЗП	338
3	Прочие расходы	59
	ИТОГО: по стр. 2220	1 535

По основному виду деятельности Обществом получена прибыль в сумме 47 470 тыс. руб. Основными факторами, влияющими на величину прибыли от продаж, явились:

- увеличение объема продаж;
- снижение себестоимости продукции.

№	Номенклатурная группа	2022 г.	2021 г.	Увеличение+ уменьшение-
1	Выручка без НДС, тыс. руб.	96 175	36 426	+ 59 749 (+ в 2,6 раза)
2	Себестоимость, тыс. руб.	47 170	51 647	- 4 477
3	Прибыль/убыток от продаж:	+ 47 596	- 16 149	+ 63 745

Признанные доходы и расходы соответствуют критериям главы 25 Налогового кодекса и подтверждаются данными налогового учета.

Прочие доходы (строка 2340).

Структура прочих доходов:

№	Номенклатура	Сумма тыс. руб.	Пояснения
1	Налог на имущество	1 510	Пересчет налога на имущество за период 2021 г. по кадастровой стоимости
2	Заимодавец (Кобелев Даниил Викторович)	10 295	Пересчет суммы начисленных % по договору займа за 2021 г. (уменьшение с 10% до 4%)
3	ИТОГО: по стр. 2340	11 805	

Прочие расходы (строка 2350).

Структура прочих расходов:

№	Номенклатура	Сумма тыс. руб.	Пояснения
1	Расходы на услуги банков	52	Комиссия банка за обслуживание
2	Прочие расходы	50	Уплата госпошлины, пени по договорам аренды
3	ИТОГО: по стр. 2350	102	

За отчетный период от прочих операций Обществом получен убыток в сумме:
- 39 150,0 тыс. руб. Превышение расходов над доходами вызвано объективными причинами: привлечение займов для приобретения коммерческой недвижимости, по максимально доступной цене, доведение до рабочего состояния и дальнейшей сдачи в аренду. Сравнивая величину начисленных процентов за отчетный и предыдущий периоды видно резкое снижение.

Номенклатура	2022 г. тыс. руб.	2021 г. тыс. руб.	Увеличение+ уменьшение-
Проценты к уплате (тыс. руб.)	50 869	90 666	-39 798

Прибыль, полученная по основному виду деятельности в «Отчете о финансовых результатах» уменьшила убытки, полученные по прочим операциям, и привела к получению прибыли до налогообложения стр. 2300 и составила: 8 320 тыс. руб., в

декларации по налогу на прибыль база для расчета налога получилась в сумме: 8 367 тыс. руб. Разница 47 тыс. руб. возникла в результате непринятия в НУ расходов:

- не связанных с деятельностью Общества в сумме 28 тыс. руб.;
- пени за нарушение условий договора в сумме: 13 тыс. руб.;
- разница в начислении амортизации ОС в сумме: 6 тыс. руб.

В связи, с имеющимся убытком за предыдущие отчетные периоды Налоговая база отчетного (налогового) периода была уменьшена на 50 % (основание - п. 2.1 ст. 283 НК РФ). В результате проведенной корректировки налог на прибыль рассчитан из расчета 4 183 тыс. руб.

4.11. Налог на прибыль.

В строке 2410 отражен налог на прибыль в сумме 837 тыс. руб., и равен текущему налогу на прибыль строка 2411 в сумме 837 тыс. руб., что тождественно данным в налоговой декларации на прибыль за отчетный период.

Общество не применяет ПБУ 18/02, в связи с тем, что относится к разряду микропредприятий по нескольким критериям:

- зарегистрировано в Едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства, как микропредприятие;
- среднесписочная численность работников за предшествующий календарный год менее 15 человек;
- выручка составила менее 120 млн. руб.

Учет отложенных налоговых активов и обязательств не ведется.

Разницы в активах и обязательствах между бухгалтерским и налоговым учетом возникли по:

1) **Складскому комплексу (склад 1, склад 2) пос. Чашниково**, в связи с переходом на ФСБУ 6/2020 в сумме 8 тыс. руб.

2) После модернизации (достройки) Складского комплекса увеличилась первоначальная стоимость объекта на 1 866 тыс. руб.,

3) Независимо от суммы остаточной стоимости, срок полезного использования не изменился. Амортизация в БУ за отчетный период начислена в сумме 2 820 тыс. руб. в НУ в сумме 2 817 тыс. руб.;

4) Амортизация ОС будет рассчитываться до полного погашения стоимости или списания объекта с учета.

Убыток прошлых лет в сумме 116 158 тыс. руб., учитываемый только в НУ на 97 счете, как расходы будущих периодов, был уменьшен в результате полученной прибыли за текущий период на 4 183 тыс. руб., остаток на 31.12.2022 года составил: 111 974 тыс. руб.

Налоговые ставки за отчетный период остались без изменений и составили 20%, в том числе:

- в федеральный бюджет 3% в сумме 126 тыс. руб.
- в бюджет субъекта Российской Федерации 17% в сумме 711 тыс. руб.

Прочее (строка 2460).

В данной строке нашли свое отражение пени начисленные и уплаченные по налоговым платежам:

№ пп	Номенклатура	Сумма тыс. руб.
1	Штрафы по налогу на имущество	76
2	Пени по налогу на имущество	32
3	Всего	108

Чистая прибыль ООО «Основа» стр. 2400, совокупный финансовый результат стр.2500 за отчетный период составили: 7 375 тыс. руб.

4.12. Финансовый результат и чистые активы

Руководство ООО «Основа» рассмотрело влияние COVID-19 на данную бухгалтерскую (финансовую) отчетность и на основании имеющихся в настоящее время фактов и обстоятельств убеждено, что Общество располагает достаточными ресурсами для продолжения операционной деятельности в обозримом будущем. Руководство будет продолжать внимательно следить за ситуацией, чтобы обеспечить оперативное реагирование на быстро меняющиеся условия.

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Стоимость чистых активов	(101 268)	(108 643)	7 534

Относительно предыдущего года состояние чистых активов улучшилось на 7 375 тыс. руб.

5. Сведения об аффилированных лицах

5.1. Информация об аффилированных лицах по состоянию на 31.12.2022 г.:

№	Фамилия, имя, отчество	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале Общества %
1	Тихомиров Евгений Викторович	Единственный учредитель; с даты образования Общества занимает должность генерального директора.	100%

5.2. Вознаграждение основному управленческому персоналу.

Краткосрочное вознаграждение основному управленческому персоналу выплачено в сумме 1 012 тыс. руб., удержан и уплачен НДФЛ - 130 тыс. руб. Долгосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу не выплачивались.

6. События после отчетной даты.

Существенных событий после отчетной даты, подлежащих отражению в бухгалтерской отчетности за отчетный год независимо от положительного или отрицательного его характера для организации, без знания о которых пользователями бухгалтерской отчетности невозможна достоверная оценка финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности организации (п. 6 ПБУ 7/98), не произошло.

7. Условные факты хозяйственной деятельности.

На 31.12.2022 г. выявлены следующие условные факты хозяйственной деятельности, подлежащие раскрытию в бухгалтерской отчетности:

- выдано поручительство в пользу третьих лиц, где ООО «Основа» выступило поручителем для обеспечения исполнения обязательств ООО «КВВ-Агро» перед Банком ВТБ (ПАО) по Кредитному соглашению;

- разногласия с налоговыми органами по поводу уплаты платежей в бюджет отсутствуют;

- продажа или прекращение какого-либо направления деятельности организации, закрытие подразделений организации или их перемещение в другой географический регион не осуществлялись;

- отсутствуют незавершенные судебные разбирательства, в которых Общество выступало истцом или ответчиком.

Проверка информации, о причастности Общества к каким-либо судебным разбирательствам на официальном сайте: kart.arbit.ru, показала отсутствие таковых.

8. Государственная помощь и безвозмездное получение.

В отчетном периоде и на дату подписания отчетности Общество не являлось получателем государственной помощи, не получало безвозмездно имущество.

9. Информация по сегментам.

Общество не имеет дочерних и зависимых обществ, не имеет подотчетных сегментов, информация по которым подлежала бы раскрытию в бухгалтерской отчетности.

10. Информация по прекращаемой деятельности.

По состоянию на 31.12.2022 года Обществом не принимались решения о прекращении какого-либо вида экономической деятельности.

11. Информация об участии в совместной деятельности.

Общество не является участником простого товарищества.

12. Информация о связанных сторонах.

В 2022 году Общество не осуществляло операций со связанными сторонами (Тихомиров Е.В.) кроме выплаты вознаграждения см. п. 5.2. в рамках финансово-хозяйственной деятельности.

13. Иная информация, раскрываемая в бухгалтерской отчетности

13.1. Общество в 2022 году не заключало договоры, предусматривающие оплату в рублях по курсу иностранной валюты.

13.2. Общество в 2022 году не заключало договоры, предусматривающие исполнение обязательств неденежными средствами.

14. Финансовый анализ.

14.1. Коэффициенты.

14.1.1. В данном разделе пояснений приведен финансовый анализ по данным бухгалтерской отчетности организации за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 год. По основному виду деятельности: Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом составили:

Показатели за 2022 год	тыс. руб.
Продажи	96 175
Прибыль	7 375
Чистые активы	-101 268

14.1.2. Анализ показателей ликвидности составил:

Коэффициент текущей ликвидности	0,09
Коэффициент быстрой ликвидности	0,09
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,003
Коэффициент наличия собственных средств	-0,175

Значения коэффициентов ликвидности показывают, что оборотные активы (деньги, задолженность контрагентов, запасы), которые могут быть обращены в деньги, меньше обязательств на ближайший год. Даже если будут распроданы по учетным ценам все запасы, получена от контрагентов вся задолженность и прибавлены к этому денежные средства на счетах, то полученной суммы не хватит для уплаты долгосрочных обязательств. Такая ситуация несет риск утраты платежеспособности. Но Общество ближайшее время не планирует продажу активов, и по условию договоров займа срок их погашения не ранее 31.12.25 года, что дает возможность и время для улучшения всех низких показателей.

14.1.3. Анализ показателей рентабельности составил:

Рентабельность продукции	49,36	%
Рентабельность компании	7,78	%
Рентабельность активов	1,29	%
Рентабельность продаж	97,46	%

Высокая рентабельность продукции характеризует деловую активность Общества.

Значение рентабельности компании является средними при оценке кредитоспособности.

Рентабельность активов выше средней по отрасли и является показателем способности эффективно получать прибыль. Сравнение рентабельности активов со средней по отрасли позволяет сделать вывод о конкурентоспособности и успешности компании на рынке.

Рентабельность проданных работ, услуг выше средней по отрасли и является индикатором способности контролировать издержки. Сравнение рентабельности продаж со средней по отрасли позволяет сделать вывод о конкурентоспособности и успешности на рынке.

14.1.4. Оценка риска банкротства.

Для оценки риска банкротства использована четырехфакторная модель Альтмана для непроеизводственных видов деятельности. В рамках этой модели показателем риска банкротства является значение индекса Альтмана (Z), который показал высокий риск банкротства и составил:

Индекс Альтмана $Z = -2,569$.

14.2. Выводы по результату анализа.

Финансовое состояние Общества можно оценивать, как не устойчивое, в результате низких коэффициентов ликвидности и высокого риска банкротства, но высокие показатели рентабельности позволяют сделать вывод о конкурентоспособности и успешности Общества на рынке.

Следует также учесть, что ООО «Основа» осуществляет свою деятельность не очень давно, с сентября 2020 года и недвижимость, приобретенная за годы существования для последующей сдачи в аренду и принесения дохода, требовала дополнительных затрат и вложений. Изначально, для ведения деятельности были привлечены займы по четырем договорам под 15% годовых, на отчетную дату действующих договоров два под 10 % годовых.

Для улучшения финансовых показателей общества за отчетный период были приобретены в собственность два земельных участка по адресу: Московская обл., Химкинский р-н, вблизи пос. Чашниково, под зданием Складского комплекса (склад 1, склад 2), числящегося на балансе Общества, что привело к существенной экономии расходов по аренде, а также улучшило финансовые показатели в составе внеоборотных активах баланса.

Для улучшения финансового состояния ООО «Основа» продолжает мониторинг рыночных способностей поставщиков, потенциальных арендаторов, конкурентов, используя передовые, современные идеи и технологии, создавая основу эффективной и долгосрочной работы.

ООО «Основа» заботится о своей деловой репутации и стремится поддерживать имидж надежной, открытой компании, заслуживающей доверия партнеров и обеспечивающей надлежащее качество оказываемых услуг.

15. Непрерывность деятельности.

Общество подтверждает способность продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов; активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

В условиях сложной эпидемиологической обстановки в стране (COVID-19) произошло падение спроса на аренду недвижимости и снижение ее стоимости. Но в результате, слаженной работы коллектива, привлечения специализированной компании, все трудности преодолены. На сегодняшний день, все имеющиеся площади сданы в аренду и приносят стабильный доход.

Руководство Общества действовало, во всех аспектах, в соответствии с действующим законодательством.

16. Информация о научно-исследовательской деятельности.

Общество не осуществляло НИОКР.

17. Прочая информация.

Поставка энергоресурсов (электричество, вода, тепло...) осуществляется ч/з покупку у поставщиков: АО «ПМЗ», ООО "МАЛЫШ" выставляется на основании фактически понесенных расходов, по показаниям приборов учета, в стоимость аренды не входит.

В связи со спецификой деятельности Общества обязанность по ведению экологической деятельности: заключение договоров с региональным оператором на вывоз ТБО, расчет платы за негативное воздействие, капитальные вложения и другие необходимые текущие расходы возложены на арендаторов (в соответствии с договорами).

Затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды, и порядок их компенсации обговариваются отдельно, по мере возникновения.

18. Информация о рисках

Политика в отношении рисков.

В процессе своей обычной деятельности Общество подвергается определенным финансовым рискам, основными из которых являются: изменение процентных ставок по полученным займам, риск ликвидности, валютный риск.

Для снижения рисков Обществом не заключаются договоры в валюте, ведутся переговоры о снижении процентной ставки по полученным займам, принимаются другие необходимые меры.

Зависимость от основных контрагентов (отказ от аренды), повышение цен на закупку материалов и оказания услуг (при необходимости вынужденного ремонта, реконструкции имеющего имущества), увеличение налоговой нагрузки, длительное продолжение сложной эпидемиологической обстановкой в стране (COVID-19), могут оказать влияние на осуществление деятельности организации.

Специальная операция на Украине, на деятельность предприятия существенного действия не оказала.

Генеральный директор



Тихомиров Е.В.

