

**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 Раганиян 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 2022 года – 4 (четыре) человека.

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 2022 год утверждена приказом генерального директора от 24 декабря 2021 года № 2021-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**

**31.12.2022г.:**

#### **Пояснения № 001**

**Строка 1150 – 33 097 тыс. рублей:**

По состоянию на 31.12.22г. на сч. 01 «Основные средства» по первоначальной стоимости учитываются:

- земельный участок – 15 200 тыс. руб.;
- нежилое здание проходной – 19 000 тыс. руб.;
- строительное оборудование – 734 тыс. руб.;
- офисная техника – 600 тыс. руб.

**ИТОГО: 35 534 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 31.12.2022г. составляет:

- по нежилому зданию проходной – 1 900 тыс. руб.;
- по строительному оборудованию – 312 тыс. руб.;
- по прочему оборудованию – 225 тыс. руб.

**ИТОГО: 2 437 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 2022г. представлены следующим образом:

(тыс.руб.)

	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Приспособления и мебель	Незавершенное строительство	Авансы на незавершенное	прочие	всего
<b>Первоначальная стоимость На 31.12.2021г.</b>	19 000	308	-	50	-	-	15 397	34 755
Поступление в 2022г.	-	426	-	-	-	-	353	779
Перемещение в 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Выбытие в 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Первоначальная стоимость на 31.12.2022г.</b>	19 000	734	-	50	-	-	15 750	35 534
<b>Накопленная амортизация на 31.12.2021г.</b>	-	190	-	50	-	-	100	340
Начислено за 2022г.	1 900	122	-	-	-	-	75	2 097
Выбытие в 2022г..	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Амортизация на 31.12.2022г.</b>	1 900	312	-	50	-	-	175	2 437
<b>Остаточная балансовая стоимость На 31.12.2021г.</b>	19 000	118	-	-	-	-	15 297	34 415
<b>На 31.12.2022г.</b>	17 100	422	-	-	-	-	15 575	33 097

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	15 200	-	-	-	15 200	-
Офисная техника	247	150	353	-	600	225
Нежилое недвижимое имущество	19 000	-	-	-	19 000	1 900

Оборудование (кроме офисного)	308	190	426	-	734	312
ИТОГО:	34 755	340		7 969	35 534	2 437

В 2022 году был приобретенные следующие основные средства:

- офисная техника – 353 тыс. руб.,
- кран стреловой поворотный – 355 тыс. руб.,
- электростанция инверторная – 71 тыс. руб.

**Статья 1150 = 35 534 – 2 437 = 33 097 тыс. руб.**

### **Пояснения № 002**

**Статья 1170 – 112 364 тыс. рублей:**

По статье 1170 отражена сумма выданных долгосрочных займов в размере 112 364 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
<b>Выданные долгосрочные займы (всего)</b>	<b>52 500</b>	<b>2 113</b>	<b>0</b>	<b>59 864</b>	<b>2 739</b>	<b>112 364</b>	<b>4 523</b>
Договор займа № 1/17 от 04.05.17г.	10 000	925	0	0	200 (-220 возврат %)	10 000	905
Договор займа № 2/18 от 18.04.18г.	7 500	556	0	0	150	7 500	706
Договор займа № 3/18 от 06.08.18г.	5 000	339	0	0	100	5 000	439
Договор займа б/н от 23.11.21г.	20 000	171	0	0	600 (-109 корп. начислений %)	20 000	662
Договор займа б/н от 23.09.21г.	10 000	122	0	0	800	10 000	922
Договор займа № 4/22 от 14.03.22г.	0	0	0	12 914	207	12 914	207
Договор займа б/н от 04.05.22г.	0	0	0	12 650	441	12 650	441
Договор займа № 5/22 от 12.07.22г.	0	0	0	8 300	78	8 300	78
Договор займа № 6/22 от 05.09.22г.	0	0	0	4 000	23	4 000	23
Договор займа б/н от 09.09.22г.	0	0	0	10 000	89	10 000	89
Договор займа б/н от 03.11.22г.	0	0	0	12 000	51	12 000	51

### **Пояснения № 003**

**Статья 1190 – 55 960 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:	415 354	-	359 394	55 960
Жилой дом № 1	179 020	-	165 508	13 512
Жилой дом № 2	236 334	-	193 886	42 448

По состоянию на 31.12.22г. отсутствуют признаки обесценения капитальных вложений.

**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	0	2 263	2 263	0
Товары для перепродажи (объекты недвижимого имущества)	3 337	0	0	3 337
<b>ИТОГО</b>	<b>3 337</b>	<b>2 263</b>	<b>2 263</b>	<b>3 337</b>

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

**Пояснения № 005**

**Статья 1230 – 61 918 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	56 822	16 757	69 873	3 706
Задолженность покупателей и заказчиков	306	29 581	29 587	300
Расчеты по налогам	243	26	243	26
Расчеты по сборам	21	106	110	17
Проценты причитающиеся к получению по договорам займа	2 113	2 739	329	4 523
Расчеты с прочими контрагентами (участниками долевого строительства)	103 152	25 399	75 205	53 346
<b>ИТОГО</b>	<b>162 657</b>	<b>74 608</b>	<b>175 347</b>	<b>61 918</b>

Величина резерва по сомнительным долгам равна 0,00 руб.

Наиболее крупные дебиторы по состоянию на 31.12.2022г.

(тыс.руб.)

Дебитор	Сумма
ООО «Сити Парк»	2 357
ИП Аракелян В.В.	1 400
ООО «Строй Инвест»	1 363
ПАО «ТНС энерго Кубань»	848
ООО «СЗ «КАПИТАЛ»	803
ООО «АЛЬЯНС-БЕТОН»	683

Расчеты с физическими лицами по ДДУ на 31.12.2022 г. – 53 346 тыс. руб., в том числе:

п/п №	Номер и дата договора долевого участия	Сумма, тыс.руб.
1	ДДУ № 116 от 14.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 140)	1 853
2	ДДУ № 117 от 14.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 139)	1 773
3	ДДУ № 260 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 290)	2 205
4	ДДУ № 261 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 303)	2 205
5	ДДУ № 263 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 291)	2 205
6	ДДУ № 264 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 304)	2 205
7	ДДУ № 269 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 306)	3 113
8	ДДУ № 271 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 294)	3 010
9	ДДУ № 272 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 307)	3 010
10	ДДУ № 275 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 308)	2 128
11	ДДУ № 277 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 296)	2 224
12	ДДУ № 278 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 309)	2 224
13	ДДУ № 279 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 284)	2 399
14	ДДУ № 280 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 297)	2 944
15	ДДУ № 281 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 310)	2 944
16	ДДУ № 313 от 17.05.21г. (ЖД № 2 кв. № 162)	3 602
17	ДДУ № 318 от 17.05.21г. (ЖД № 2 кв. № 268)	3 512
18	ДДУ № 319 от 17.05.21г. (ЖД № 1 кв. № 6)	3 602
19	ДДУ № 320 от 17.05.21г. (ЖД № 1 кв. № 7)	3 579
20	ДДУ № 34 от 06.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 84)	2 611
	<b>ИТОГО :</b>	<b>53 346</b>

**Пояснения № 006**

**Статья 1250 – 1 579 тыс. руб.:**

- остаток денежных средств на расчетном счете на 31.12.22г. – 1 579 тыс. руб.

**Пояснения № 007**

**Статья 1310 – 10 тыс. рублей:**

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

**Пояснения № 008**

**Статья 1370 – 208 975 тыс. руб.**

208 975 тыс. рублей – нераспределенная прибыль ООО «СЗ «РЕНТА ИНВЕСТ»

Чистая прибыль (убыток) за отчетный период составил – 7 261 тыс. руб.

**Пояснения № 009**

**Статья 1410 – 0 тыс. руб. – сумма полученных заемных средств по состоянию на 31.12.22г.**

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало года	Изменения за период		На конец периода
	Сумма займов	Возврат займов	Поступление заемных средств	Сумма займов
<b>Полученные долгосрочные займы (всего)</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Договор займа № 1 от 11.06.21г.	10 000	10 000	0	0

## Пояснения № 010

**Статья 1450** - по состоянию на 31.12.2022г. величина прочих долгосрочных обязательств составляет 55 743 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 31.12.2022 г.

п/п№	Номер и дата договора долевого участия	Сумма, тыс.руб.
1	ДДУ № 116 от 14.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 140)	1 853
2	ДДУ № 117 от 14.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 139)	1 773
3	ДДУ № 137 от 18.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 49)	1 853
4	ДДУ № 260 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 290)	2 205
5	ДДУ № 261 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 303)	2 205
6	ДДУ № 263 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 291)	2 205
7	ДДУ № 264 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 304)	2 205
8	ДДУ № 269 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 306)	3 113
9	ДДУ № 271 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 294)	3 010
10	ДДУ № 272 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 307)	3 010
11	ДДУ № 275 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 308)	2 128
12	ДДУ № 277 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 296)	2 224
13	ДДУ № 278 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 309)	2 224
14	ДДУ № 279 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 284)	2 944
15	ДДУ № 280 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 297)	2 944
16	ДДУ № 281 от 15.09.20г. (ЖД № 2 кв. № 310)	2 944
17	ДДУ № 313 от 17.05.21г. (ЖД № 2 кв. № 162)	3 602
18	ДДУ № 318 от 17.05.21г. (ЖД № 2 кв. № 268)	3 512
19	ДДУ № 319 от 17.05.21г. (ЖД № 1 кв. № 6)	3 602
20	ДДУ № 320 от 17.05.21г. (ЖД № 1 кв. № 7)	3 579
21	ДДУ № 34 от 06.06.19г. (ЖД № 1 кв. № 84)	2 611
<b>Итого:</b>		<b>55 743</b>

## Пояснения № 011

**Статья 1510 – 0 тыс. руб.** – сумма начисленных процентов по полученным займам по состоянию на 31.12.22г.

(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	Начисленные проценты	Сумма займов	Сумма начисленных процентов
<b>Полученные долгосрочные займы (всего)</b>	<b>10 000</b>	<b>2 036</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>2 165</b>	<b>129</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Договор займа № 1 от 11.06.21г.	10 000	2 036	10 000	0	2 165	129	0	0

## Пояснения № 012

## Статья 1520 – 2 438 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	4 016	75 429	77 271	2 174
Расчеты по налогам	7 321	7 794	15 064	51
Расчеты по вносам	94	1 174	1 189	79
Расчеты по оплате труда	147	3 800	3 813	134
ИТОГО	11 578	88 197	97 337	2 438

Наиболее крупные кредиторы по состоянию на 31.12.2022г.

(тыс.руб.)

Кредитор	Сумма
ООО «Отопительные системы»	2 173

## Пояснения № 013

Статья 1540 – 1 089 тыс. руб. - резерв на оплату отпусков сотрудников по состоянию на 31.12.22г.

Оценочные обязательства (тыс. руб.)

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Резерв на оплату отпусков	1 630	895	1 436	0	1 089

## 4. Основные показатели деятельности ООО

«специализированный застройщик «РЕНТА ИНВЕСТ» за 2022 год:

### Пояснения № 014

По статье 2110 отражена сумма выручки за 2022 год – **28 228 тыс. руб.**

- выручка от продажи недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «СЗ «РЕНТА ИНВЕСТ» в ЖК «Гранд Парк» по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Тимирязева, д. 34Б. составила – 27 400 тыс. руб.,

- выручка от возмещения коммунальных расходов, электроснабжения, водоснабжения – 528 тыс. руб.,

- оказание услуг по размещению транспортных средств – 300 тыс. руб.

### Пояснения № 015

По статье 2120 отражены следующие затраты:

- себестоимость проданных объектов недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «СЗ «РЕНТА ИНВЕСТ» в ЖК «Гранд Парк» по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Тимирязева, д. 34Б – 6 268 тыс. руб.,

- оплата риэлторских, юридических услуг – 1 375 тыс. руб.,

- оплата государственной пошлины за регистрацию сделок с недвижимым имуществом – 66 тыс. руб.,

- прочие расходы (затраты на онлайн-регистрацию ДКП, имущественные налоги) – 23 тыс. руб.

**ИТОГО: 7 732 тыс. руб.**

### **Пояснения № 016**

По статье 2320 отражены начисленные проценты по выданным займам к получению за 2022 год – 2 739 тыс. руб.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	2022 год	
	Сумма договора	Начисление процентов
<b>Выданные долгосрочные займы (всего)</b>	<b>112 364</b>	<b>2 739</b>
Договор займа № 1/17 от 04.05.17г.	10 000	200
Договор займа № 2/18 от 18.04.18г.	7 500	150
Договор займа № 3/18 от 06.08.18г.	5 000	100
Договор займа б/н от 23.11.21г.	20 000	600
Договор займа б/н от 23.09.21г.	10 000	800
Договор займа № 4/22 от 14.03.22г.	12 914	207
Договор займа б/н от 04.05.22г.	12 650	441
Договор займа № 5/22 от 12.07.22г.	8 300	78
Договор займа № 6/22 от 05.09.22г.	4 000	23
Договор займа б/н от 09.09.22г.	10 000	89
Договор займа б/н от 03.11.22г.	12 000	51

### **Пояснения № 017**

По статье 2330 отражены начисленные проценты по полученным займам к оплате за 2022 год – 129 тыс. руб.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	2022 год	
	Сумма договора	Начисление процентов
<b>Полученные долгосрочные займы (всего)</b>	<b>10 000</b>	<b>129</b>
Договор займа № 1 от 11.06.21г.	10 000	129

### **Пояснения № 018**

В состав прочих доходов по статье 2340 включены:

- доходы от экономии целевых средств дольщиков аккумулируемых на счетах застройщика – 107 772 тыс. руб.;

- списание кредиторской задолженности – 302 тыс. руб.

**ИТОГО: 108 074 тыс. руб.**

### **Пояснения № 019**

В состав прочих расходов по статье 2350 включены:

- расходы, связанные со строительством и содержанием объектов строительства – 116 372 тыс. руб.

- расходы на оплату услуг банка – 90 тыс. руб.;
- списание дебиторской задолженности – 334 тыс. руб.;
- штрафы, пени, неустойки к уплате – 111 тыс. руб.

**ИТОГО: 116 907 тыс. руб.**

Прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за 2022 год составила 7 261 тыс. руб.

## **5. Краткий анализ структуры имущества и источников его формирования**

1) Активы по состоянию на 31.12.22г. характеризуются соотношением: доля текущих активов составляет 1/4, а внеоборотных средств – 3/4.

Активы организации за 2022 год уменьшились на 442 423 тыс. руб. (на 62,3%). 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 359 394 тыс. руб. (71,6%).

Хотя имело место снижение активов, собственный капитал увеличился на 3,6% и составил на последний день анализируемого периода 208 985 тыс. руб. что, в целом, свидетельствует о положительной динамике имущественного положения организации.

2) В пассиве баланса значительное снижение произошло по строке «прочие долгосрочные обязательства» (-427 968 тыс. руб.).

3) Чистые активы организации на 31.12.22г. намного (в 20 898,5 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 3,6% за 2022 год. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в тоже время их увеличение за 2022 год говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку.

Показатель	Значение показателя				Изменение	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб.	%
	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22		
Чистые активы	201 724	208 985	28,4	77,9	+ 7 261	+ 3,6
Уставный капитал	10	10	< 0,1	< 0,1	-	-
Превышение чистых активов над уставным капиталом	201 714	208 975	28,4	77,9	+ 7 261	+ 3,6

4) Ликвидность:

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2021	31.12.2022		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	13,67	18,95	+5,28	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам (нормальное значение: 1,7 и более)

2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	13,45	18	+4,55	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам (нормальное значение: не менее 1)
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	2,78	0,45	-2,33	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 2022 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 2022 году ООО «СЗ «Рента Инвест» арендовала нежилое недвижимое имущество у ИП Раганяна Юрия Амбарцумовича (начислено арендной платы за офисные помещения за 2022 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 2022г. 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	Краткосрочные вознаграждения	Долгосрочные вознаграждения	Начисленные налоги и обязательные платежи	Оплата лечения, коммунальных услуг и т.д.
Раганян А.Е. менеджер отдела продаж	517 449,00	-	-	-	227 160,11	-
Василенко А.В. главный инженер	5 028,75	359 211,48	-	-	159 901,46	--
Василенко В.М. Инженер	750,00	24 982,16	-	-	11 296,42	--
Евтухова М.С. главный бухгалтер	-	-	80 460,00	-	35 321,94	-
Еремян Р.С. специалист по снабжению	229 884,00	164 763,48	-	-	173 250,24	-
Максимова Н.В. генеральный директор	230 000,00	547 868,61	-	-	341 484,32	-

Мишин С.С. Генеральный директор	863 000,00	-	-	-	378 857,00	-
Популовский С.А. зам. Главного инженера	776 250,00	-	-	-	340 773,75	-
<b>Итого:</b>	<b>2 622 361,75</b>	<b>1 096 825,73</b>	<b>80 460,00</b>	<b>-</b>	<b>1 668 045,24</b>	

## **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.