

ООО «Терра Парк»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год.

1. Общие сведения.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована и ведется исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008), утвержденного Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 16.10.2008 N 106н, Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29.07.1998 N 34н.

1.1 Общая информация

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Терра Парк»
Сокращенное наименование	ООО «Терра Парк»
ОГРН, дата присвоения	1191690023689 от 13.03.2019г.
Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной Налоговой службы №18 по РТ
Местонахождение	420087, РТ, г. Казань, ул. Бухарская, 1, оф. 6
Идентификационный номер налогоплательщика	1660327660
Код причины постановки на налоговый учет	166001001
Почтовый адрес	423570, РТ, г. Нижнекамск, а/я 1015
Номер телефона, факса	Тел./факс (+7555) 47-07-60, факс (+7555) 47-07-09

1.2 Основные виды деятельности Общества

ООО «Терра Парк» является коммерческой организацией, предусматривающей в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли.

Основными видами деятельности Общества являются:

- 64.19 Денежное посредничество прочее
- 41.20. Строительство жилых и нежилых зданий
- 49.41 Деятельность автомобильного грузового транспорта
- 68.31 Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе
- 68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе
- 70.22 Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
- 71.11 Деятельность в области архитектуры
- 73.20.1 Исследование конъюнктуры рынка
- 73.20.2 Деятельность по изучению общественного мнения

1.3 Информация об исполнительном органе

Единоличный исполнительный орган ООО «Терра Парк»

Битунов Дмитрий Анатольевич - Генеральный директор.

Конечный контролирующий бенефициар

Сквородников Александр Петрович

1.4 Численный состав и оплата труда работников.

Руководящий состав Общества:

Генеральный директор
Заместитель генерального директора по производству
Главный бухгалтер
Начальник отдела по управлению имуществом
Начальник планово-экономического отдела
Начальник отдела по корпоративно-правовой работе
Начальник юридического отдела
Начальник отдела кадров

Заработная плата руководящего состава Общества за 2022 г. составила - 8 679,2 тыс. руб., в том числе:

- оплата по окладу – 7 392,9 тыс.руб.
- премии – 220,0 тыс. руб.
- оплата отпуска- 612 ,3 тыс.руб.
- списание задолженности по договорам купли-продажи за отработанный 2022 г.- 129,3 тыс. руб., по договорам займа – 170,0 тыс.руб (выплаты в натуральной форме)
- компенсация за использование личного а/транспорта и сотового телефона – 128,1 тыс.руб.;
- оплата больничного листа – 26,6 тыс.руб.

Среднегодовая численность работников за отчетный период составила – 52 человека (за 2021 год – 53 человек).

1.5 Состояние чистых активов Общества :

Динамика чистых активов Общества, в тыс.рублей

На 31 декабря 2022 года
1 706 749

На 31 декабря 2021 года
1 074 148

На 31 декабря 2020 года
1 443 990

1.6 Величина налогооблагаемой прибыли :

По данным налогового учета прибыль составила за 2022 год - 117 328 тыс.рублей (в 2021 году – 17 128 тыс. рублей)

1.7 Информация о дочерних и зависимых организациях:

Наименование компании	Доля участия, %	Вид, кол-во акций, шт.	Сумма, руб
ООО «Бахетле-Агро»	100,00		3 630 000
ООО СЗ «ЦИ и УП» (с 20.12.2021г)	100,00		10 000
ООО «Нижекамский грузовой порт»	50,00		50 000
SILVER AVIATION LIMITED	100,00		138 335 535
АО «ВК и ЭХ»	50,00	Обыкновенные, 15 024 853	18 000 000
ООО Компас	99,99551831		223 120 099
ООО «АВРОРА»	48,904		225 828 800

2. Основные показатели деятельности.

ООО «Терра Парк» имеет в собственности :

- производственные базы по адресу: 423570 г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев; г. Нижнекамск, пос. Строителей.,
- нежилое помещение по адресу: 423570 г. Нижнекамск, пр. Строителей 6а.,
- пятиэтажный офис по адресу: 423570 г. Нижнекамск пр. Шинников 2.,
- офисные помещения 420079 в г. Казани, ул. Четаева, д. 5а,
- самолет типа Challenger-300, (продажа 2022 г.)
- 2 автомобиля и прочее имущество,
- 188 земельных участка в Нижнекамском районе, которые либо сдаются в аренду, либо расположены под строящимися ж/ домами и объектами социальной и коммунальной инфраструктуры

Большая часть этих объектов в течение 2022г. сдавалась в аренду следующим предприятиям: ООО АСП «Аква», ООО НПФ ЭИТЭК, ООО «Агроторг», ООО «Амикрон», ООО «Инвест- Кама», ООО «Караван Джет» и прочим контрагентам, заключено 2 гос. контракта с Государственной жилищной инспекцией РТ на 11 и 1 месяцев.

2.1 Основные средства.

Наличие и движение основных средств, представлено в таблице №1.

В отчетном году изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции не произошло.

По состоянию на 31.12.2022 г. произведена переоценка основных средств (земельных участков) в количестве 28 штук, общей площадью 6 306 099 м², которые отвечают признаку однородности, исходя из назначения использования « под многоэтажное жилищное строительство», которая подтвердила рыночную стоимость земельных участков в размере 1 450 412 тыс.рублей.(подтверждена отчетом оценщика ООО «Столица» №03-Н/2023 на 31.12.2022г

Согласно изменений в законодательстве, в части перехода на новые стандарты по учету ОС ФСБУ 6/2020 ООО «Терра Парк» по состоянию на 01.01.2022 года произведена инвентаризация параметров учета ОС на предмет:

- установления лимита стоимости ОС в размере 100 тыс.рублей;
- расчета амортизации из стоимости ОС, уменьшенной на его ликвидационную стоимость.

Исходя из расчетов отражена в бухгалтерском учете переоценка накопленной амортизации, с отнесением на прибыль в размере 121 944 тыс.руб., а также отражено списание ОС стоимостью до 100 тыс.руб. в размере 4 488 тыс.руб., с отнесением на убыток.

Стоимость и движение незавершенных капитальных вложений по приобретению основных средств и незавершенное строительство представлено в таблице №2

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация					
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022 г.	2 312 616	(550 392)	2 222	(785 299)	399 340	(6 517)	(4 488)	121 944	1 529 538	(40 114)
	5200	за 2021 г.	2 699 693	(509 725)	607	(387 684)	2 406	(43 073)	-	-	2 312 616	(550 393)
в том числе: Офисное оборудование	5201	за 2022 г.	2 230	(2 222)	-	(1 507)	1 499		-	-	723	(723)
	5211	за 2021 г.	2 208	(2 208)	-	-	-	(7)	-	-	2 230	(2 222)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5202	за 2022 г.	2 716	(2 702)	-	(1 939)	1 934	(9)			777	(777)
	5212	за 2021 г.	2 716	(2 696)	-	-	-	(7)			2 716	(2 702)
Сооружения	5203	за 2022 г.	25 806	(18 663)	574			(973)		5963	26 380	(13 673)
	5203	за 2021 г.	25 199	(16 364)	607			(2 299)			25 806	(18 663)

Здания	5204	за 2022 г.	192 108	(62 848)	-	(1 819)	1 819	(295)	(4 486)	43 590	190 289	(22 220)
	5214	за 2021 г.	198 531	(61 302)	-	(6 423)	2 075	(3 621)	-	-	192 108	(62 848)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5205	за 2022 г.	2 303	(2 218)	349	(181)	181	(18)	(2)	104	2 471	(1 953)
	5215	за 2021 г.	2 303	(2 138)	-	-	-	(80)	-	-	2 303	(2 218)
Транспортные средства	5206	за 2022 г.	1 535	(1 535)	1299	(782)	983	(217)	-	-	2 052	(769)
	5206	за 2021 г.	1 535	(1 866)	-	(331)	331	-	-	-	1 535	(1 535)
Прочие объекты, требующие государственной регистрации, относимые к недвижимости	5207	за 2022 г.	556 166	(460 204)	-	(556 166)	392 923	(5006)	-	72 287	0	0
	5217	за 2021 г.	556 166	(423 144)	-	-	-	(37 060)	-	-	556 166	(460 204)
Земельные участки (перевод на 43 сч.)	5208	за 2022 г.	1 529 752	-	0	(222 905)	-	-	-	-	1 306 847	-
	5210	за 2021 г.	1 910 682	-	0	(380 930)	-	-	-	-	1 529 752	-

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	91 479	700 190	682 965
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	0	0	0
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	0	0	0
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	353 477	354 245	823 406
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	0	0	0
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	0	0	0

На конец 2022 года Общество имеет на забалансовом счете арендованные основные средства на сумму 353 477 тыс.рублей, а именно:
- земельные участки- 10 единиц, расположенные в г.Нижнекамске, офисное помещение

№ п/п	Договор	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.
1	01-10-206 от 09.09.2010г.	28 403	16:53:010102:140	60 964 199,20
2	01-12-90 от 05.05.2012г.	24 741	16:53:010107:2	52 620 643,26
3	01-12-91 от 05.05.2012г.	48 922	16:53:010102:74	107 639 652,06
4	01-13-347 от 14.10.2013г.	138	16:53:040304:29	471 779,22
5	01-16-107 от 30.05.2016г.	6	16:53:040304:474	20 623,62
6	ТО-10-071-0808 от 30.12.2005 г.	5600	16:53:040104:0128	18 330 480,00
7	01-12-243 от 10.09.2012г.	60 000	16:53:041001:7	53 253 000,00
8	01-13-303 от 09.09.2013г.	351	16:53:040104:5480	1 152 143,46

9	01-13-303 от 09.09.2013г.	352	16:53:040104:5481	1 145 144,00
10	01-12-145 от 28.06.2012г.	16 890	16:53:040304:15	57 785 250,30
	ВСЕГО:	185 403		353 477 112,07

Также имеются основные средства, сдаваемые в аренду на сумму – составила 91 479,50 тыс.рублей, представлены в разрезе арендаторов:

Контрагенты	Объект	Сумма, тыс.руб.
ООО «Вертикаль»	Диспетчерская, нежилое (лит.Б)	858,82
	Помещение механиков, нежилое (Лит.В)	68,71
	Склад УБК, объекты произ-го назначения (лит.Д)	220,21
ИП Ефимов Э.П.	Склад красок, нежилое (лит.Д)	297,42
ООО «КонтурЗаводСтрой»	Нежилое помещение (г.Нижнекамск , пр.Строителей ,6а)	115,43
ООО «Актрастрой»	Нежилое помещение №1002, РТ, г.Казань, ул.Четаева, д.5А	911,69
ООО «АСП Аква»	Офис,(г.Нижнекамск, пр.Шинников, 2)	21 797,28
ООО СК «Хазар»	Нежилое помещение №1001, РТ, г.Казань, ул.Четаева, д.5А	777 60
ООО «Госжилинспекция РТ»	Нежилое помещение (г.Нижнекамск , пр.Строителей ,6а)	319,48
ООО «Премьер-Агро»	Нежилое помещение №1001, РТ, г.Казань, ул.Четаева, д.5А	2 879,56
ООО «Инвесткама»	Главный производственный корпус, нежилое (лит.А)	2 116,75
ООО «СпецНефтьЭнергоСтрой»	Земельный участок кад.№ 16:30:010803:3476	101,23
ООО «Межрегиональная сырьевая компания»	Бетонная площадка, нежилое (Лит.Г2)	170,25
ООО СК «ННЗМ»	Нежилое помещение (г.Нижнекамск , пр.Строителей ,6а)	229,55
ООО «Агроторг»	Нежилое помещение (г.Нижнекамск , ул.Солнечная д.1)	9 690,27
ООО «РАРК» ГОУ ДПО	Нежилое помещение (г.Нижнекамск , пр.Строителей ,6а)	143,31
ООО «БиоХим»	Нежилое помещение Главный производственный корпус лит.А	524,50
ООО «Ресурс-Инвест»	Офис,(г.Нижнекамск, пр.Шинников, 2)	1 629,24
ООО «СанВит»	Нежилое помещение (г.Нижнекамск , пр.Строителей ,6а)	111,49
ООО «Кворикс»	Нежилое помещение №1002, РТ, г.Казань, ул.Четаева, д.5А	4 434,26
ООО НПФ «ЭИТЭК»	Нежилое помещение (г.Нижнекамск , пр.Строителей ,6а)	1 334,71
ООО «Теплосервис»	Нежилое помещение (г.Нижнекамск , пр.Строителей ,6а)	388,63
ООО «Дсу-Инвест»	Теплая закрытая стоянка (блок цехов) лит.Н	1 664,03
ООО «НВЦ».	Офис,(г.Нижнекамск, пр.Шинников, 2	362,33
ООО «Компас»	Офис,(г.Нижнекамск, пр.Шинников, 2	362,33
ООО «Втормет»	Бетонная площадка,нежилое (Лит.Г2)	1 914,17

ПАО «Нижнекамскнефтехим»	Нежилое помещение (г.Нижнекамск , пр.Строителей ,6а)	6 512,87
ООО «Институт развития совр.права»	Офис,(г.Нижнекамск, пр.Шинников, 2)	357,33
АО «ЮВТ АЭРО»	Ангар Аэропорт Бегишево	19 293,17
ООО «Спецпроммонтаж»	Нежилое помещение (г.Нижнекамск , пр.Строителей ,6а)	760,96
ООО «Пинта»	Бытовое помещение, нежилое (лит.З)	759,49
	Склад металлический, нежилое (лит.С)	671,06
ООО СЗ«ЦИИУП-НК»	Офис,(г.Нижнекамск, пр.Шинников, 2)	369,83
ООО ПК «Юнайтед Каталист Технолджис»	Офис,(г.Нижнекамск, пр.Шинников, 2)	719,66
Шайдуллина Ленера Наилевна	Офис,(г.Нижнекамск, пр.Шинников, 2)	349,84
ООО «Нефтегазстройинжиниринг»	Нежилое помещение №1002, РТ, г.Казань, ул.Четаева, д.5А	1 829,54
ООО «СварТехМонтаж»	Главный производственный корпус, нежилое (лит.А)	1 322,97
ООО «Химические промышленные технологии»	Нежилое помещение №1002, РТ, г.Казань, ул.Четаева, д.5А	905,53
ЧОУ «Центр подготовки охраны»	Нежилое помещение (г.Нижнекамск , пр.Строителей ,6а)	76,25
ООО «Цех металлоконструкций»	Блок цехов, нежилое (лит.К)	3,962,80
Прочие		800,63

Таблица №2

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	выбыло	принято к учету в качестве основных средств и готовой продукции	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022 г.	53 154	2 297	(27 150)	(2 222)	26 079
	5250	за 2021 г.	52 744	410	0	0	53 154
в том числе: Железнодорожные пути через производственную базу УПТК инв.№8 000 015	5241	за 2022 г.	6 714	-	-	-	6 714
	5251	за 2021 г.	6 714	-	-	-	6 714
Кран рельсовый г/п 5тн (управляемый с пола)	5244	за 2022 г.	77	-	-	-	77
	5254	за 2021 г.	77	-	-	-	77
Ангар под вертолет а/п Бегишево	5248	за 2022 г.	19 288	0	-	-	19 288
	5258	за 2021 г.	18 878	410	-	-	19 288
Вокзал с гостиничным комплексом 16:30:06 03 01:876	5249	за 2022 г.	27 075	-	(27150)	75	0
	5259	за 2021 г.	27075	-	-	-	27 075
Плита эл.ЭП-4ЖШ с пароконвектором		за 2022 г.	-	223	-	(223)	-
		за 2021 г.	-	-	-	-	-
Посудомоечная машина МПК-500Ф		за 2022 г.	-	126	-	(126)	0

		за 2021 г.	-	-	-	-	-
Система видеонаблюдения Адм.здание		за 2022 г.	-	370	-	(370)	0
		за 2021 г.	-	-	-	-	-
Система видеонаблюдения Адм.здание Кр.Ключ		за 2022 г.	-	205	-	(205)	0
		за 2021 г.	-	-	-	-	-
Автомобиль Фольцваген Polo		за 2022 г.	-	1299	-	(1299)	0
		за 2021 г.	-	-	-	-	-

2.2 Наличие и движение финансовых вложений.

По состоянию на 31.12.2022 г. Общество имеет финансовые вложения в виде: взносов в Уставный капитал других ООО и акций АО ВК и ЭХ в сумме 18 000,0 тыс. рублей по балансовой стоимости на общую сумму 470 589 тыс.руб и предоставленные займы на сумму 917 917 тыс.рублей.

Обществом создан резерв под обесценение финансовых вложений по займам на сумму 0 тыс.руб., по вкладам в УК дочерних обществ – 138 386 тыс.руб в связи с тем, что организация(Silver Aviation – 138 386 тыс.руб.) не подтверждена

В 2022 году, согласно протокола № 1 общего собрания учредителей от 07.07.2022 г. принято решение об учреждении ООО «КомПас».

Согласно выписки из ЕГРЮЛ № ЮЭ9965-22-142811864 от 04.08.2022г. дата регистрации ООО «КомПас» -21.07.2022 г.

ООО «КомПас» поставлено на учет в налоговом органе по месту нахождения МРИ ФНС № 11 по РТ 21.07.2022г. (Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту её нахождения).

На момент создания ООО «КомПас» его уставный капитал составляет 223 130 099,00 рублей.

Уставный капитал вносится следующим образом:

-10 00,00 рублей – денежными средствами;

- 223 120 099,00 рублей следующим имуществом и правами:

- объект незавершенного строительства -223 092 000 рублей;

- право аренды земельного участка категории «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – для эксплуатации объектов недвижимости, площадью 6947 кв.м. К№ 16:30:060301:514 - 28 099,00 рублей.

Стоимость имущества и прав, вносимых в уставный капитал ООО «КомПас» определена согласно (п. 2 ст. 66.2 ГК РФ) на основании независимой оценки Отчет № 06НKH/06-2022 ООО «Независимая Экспертная Оценка» (акт 06НKH/06-2022 от 14.06.2022г. на сумму 75 000,00 руб. (без НДС), договор №06НKH/06-2022 от 08.06.2022 г.)

таблица 3

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2022 г.	385 854	(138 386)	223 120	-	-			608 974	(138 386)
	5311	за 2021 г.	864376	(140 886)	-	478 522	(2500)			385 854	(138 386)
в том числе: Взносы в УК др.Обществ	5302	за 2022 г.	385 854	(138 386)	223 120	-	-			608 974	(138 386)
	5312	за 2021 г.	388 405	(140 886)	-	2500	(2500)			385 854	(138 386)
Займы	5303	за 2022 г.	-	-	-	-	-			-	-
	5313	за 2021 г.	475 972	-	-	475 972	-			-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022 г.	711 573	(4 369)	233 264	26 920	(4 369)			917 917	-

	5315	за 2021 г.	268 064	(247 489)	699 306	255 797	(243 120)			711 573	(4 369)
в том числе:											
Займы	5306	за 2022 г.	707 204	-	233 264	22 551	-			917 917	-
	5316	за 2021 г.	249 741	(229 166)	699 306	241 843	(229 166)			707 204	-
Приобретение права требования	5307	за 2022 г.	4 369	(4 369)	-	4 369	(4 369)			-	-
	5317	за 2021 г.	18 323	(18 323)	-	13954	(13 954)			4 369	(4 369)
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022 г.	1 097 427	(142 755)	456 384	26 920	(4 369)			1 526 891	(138 386)
	5310	за 2021 г.	1 132 440	(388 375)	699 306	734 319	(246 620)			1 097 427	(142 755)

Общество имеет финансовые вложения в виде займов выданных, задолженность по которым на 31.12.2022г. составила 917 917 тыс.рублей., в том числе в разрезе заемщиков.

Контрагенты	Сумма, тыс. руб.	Срок возврата
ООО ЭнХим	636 581	31.12.2023г.
ООО ЦИ и УП	4 642	31.12.2023г
ООО СЗ ЦИ и УП (с 20.12.2021г)	40 262	31.12.2023г
ООО Ресурс Инвест	100 351	31.12.2023г
ООО Полибиохим	136 037	31.12.2023г
ООО Компас	44	31.12.2023г

2.3 Запасы.

Наличие и движение запасов представлено в таблице №4.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
						выбыло			убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)			
			себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	Балансовая стоимость	поступлен ия и затраты	себе- стоимость	резерв под снижение стоимости			себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансов ая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2022 г.	222 112		222 112	397 800	(95 541)		-	X	524 371	-	524 371
	5420	за 2021 г.	136 234		136 234	405 328	(319 449)		-	X	222 112	-	222 112
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022 г.	17 104		17 104	2 892	(2 722)		-	-	17 274	-	17 104
	5421	за 2021 г.	17 104		17 104	1 228	(1 228)		-	-	17 104	-	17 104
Готовая продукция	5402	за 2022 г.	199 882		199 882	5 908	(31 583)		-	163383	337 590	-	337 590
	5422	за 2021 г.	114 888		114 888	391 681	(296 687)		-	3 540	199 882	-	199 882
Товары для перепродажи	5403	за 2022 г.	4 242		4 242	1714	(1 714)		-	1 990	4 242	-	4 242
	5423	за 2021 г.	4 242		4 242	8	(8)		-	-	4 242	-	4 242
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022 г.	-		-	-	-		-	-	-	-	-
	5424	за 2021 г.	-		-	-	-		-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном	5405	за 2022 г.	885		885	164 381			-	-	165 267	-	165 267

производстве	5425	за 2021 г.	-	-	22 419	(21 534)	-	-	885	-	885
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Перевод со сч.01.02 «Земельные участки» на сч.43 «Готовая продукция»	5407	за 2022 г.	-	-	222 905	(59 523)	-	(163383)	-	-	-
	5427	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ООО «Терра Парк», с целью извлечения прибыли и в рамках развития малоэтажного строительства в Республике Татарстан, в качестве инвестора-застройщика продолжало строительство жилого комплекса на территории Красноключинского сельского поселения муниципального образования Нижнекамского муниципального района, расположенного на левом берегу реки Кама.

« Жилая застройка в поселке «Красный Ключ», РТ, Нижнекамский муниципальный район, Красноключинское сельское поселение, п. «Красный Ключ» будет возведена на находящихся в собственности земельных участках общей площадью 393 971 кв.м., благоприятно географически расположенных около лесного массива, береговой зоны реки Кама и в непосредственной близости от города Нижнекамска.

Исходя из концепции застройки жилого комплекса запланировано строительство и последующая реализация следующих объектов жилищной застройки:

- 1 280 квартир в 64 домах малоэтажной многоквартирной застройки (5 этажей) общей площадью квартир 87 808 кв.м.;
- 97 земельных участков под индивидуальное жилищное строительство общей площадью 78 837 кв.м.

На 31.12.2022 г. на балансе числится «Незавершенное строительство» на сумму 165 267 тыс.руб.;а также проавансированы следующие предприятия :

- генподрядная организация ООО «СЗ «ЦИИУП» - 42 265 тыс.руб,
- проектная организация ООО «Стройпроект» - 1 437 тыс.руб.,
- сетевые компании (ООО «ПЭС-НК», АО «ВКиЭХ») – 11 107 тыс.руб.

2.4 Дебиторская задолженность.

Сумма дебиторской задолженности на 01.01.2022 г. составила 259 907 тыс.руб., в том числе по покупателям и заказчикам 226 481 тыс.руб.;

на 31.12.2022 г. – 405 156 тыс.руб., в том числе по покупателям и заказчикам – 178 426 тыс.руб. соответственно.

Общая сумма сомнительной дебиторской задолженности, в отношении которой был создан резерв, по состоянию на 31.12.2022 г. составила 177 305 тыс.руб., в том числе по покупателям и заказчикам – 172 328 тыс.руб.

Наличие и движение дебиторской задолженности представлено в таблице №5.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
					поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосро- ч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредит ор- ской в де- биторс- кую задолж- ен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитаю- щиеся проценты, штрафы и иные начислен- ия	погаше- ние	списание на финансо- вый результа- т	восста- новлени- е резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022 г.	-	-										
	5521	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022 г.	-	-										
	5522	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022 г.	-	-										
	5523	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022 г.	-	-										
	5524	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022 г.	-	-										
	5525	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего														
	5510	за 2022 г.	259 907	(164 701)	1 301 464		(1 156 086)	(8 382)	147	(4 369)	(129)		405 156	(177 305)
	5530	за 2021 г.	825 372	(208 744)	1 168 452		(1 733 917)	-	45 166	(1 123)			259 907	(164 701)
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022 г.	226 481	(164 093)	873 280		(921 335)	(8 382)	147				178 426	(172 328)
	5531	за 2021 г.	177 510	(165 818)	910 915		(861 944)		2335	(610)			226 481	(164 093)
Авансы выданные	5512	за 2022 г.	8 343		199 937		(7 206)						201 074	
	5532	за 2021 г.	139	-	14 050		(5 846)	-	-	-	-	-	8 343	-
Прочая	5513	за 2022 г.	25 083	(608)	228 247		(227 545)			(4 369)	(129)		25 656	(4 977)
	5533	за 2021 г.	647 723	(42 926)	243 487		(866 127)	-	42 831	(513)			25 083	(608)
76.09 Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	5514	за 2022 г.	16 304	(608)	228 238		(224 522)			(4 369)			20 020	(4 977)
	5534	за 2021 г.	637 656	(42 926)	243 394		(864 746)	-	42 831	(513)	X	X	16 304	(608)
73.01 Расчеты по предоставленным займам	5515	за 2022 г.	2 121				(170)						1 951	-
	5535	за 2021 г.	2 313	-			(192)				X	X	2 121	-
71.01 Расчеты с подотчетными лицами	5516	за 2022 г.	4		9		(4)						9	-
	5536	за 2021 г.	33	-	4		(33)				X	X	4	-
76.03 Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	5517	за 2022 г.	1 093				(578)						515	-
	5537	за 2021 г.	1 792	-	-		(699)				X	X	1 093	-
76.06 Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	5519	за 2022 г.	3 322				(116)	(129)			X	X	3 076	
	5539	за 2021 г.	3 512	-			(190)				X	X	3 322	
68 Расчеты по налогам и сборам		за 2022 г.	2 237				(2 152)						85	-
		за 2021 г.	2 148	-	89		-				X	X	2 237	

69 Иная дебиторская задолженность		за 2022 г.	2			(2)						-	-
		за 2021 г.	269	-	-	(267)				X	X	2	-
Итого	5500	за 2022 г.	259 907	(164 701)	1 301 464	(1 156 086)	(8 382)	147		(129)		405 156	(177 305)
	5520	за 2021 г.	825 372	(208 744)	1 168 452	(1 733 917)	-	45 166		X	X	259 907	(164 701)

По состоянию на конец отчетного периода 31.12.2022 г. резервы по сомнительным долгам составляют 315 691руб. (на конец 2021 года резерв составлял 307 456руб.) и сформированы по следующим контрагентам:

Номер по порядку	Наименование дебитора	Числится задолженность		Сумма задолженности,		Основания для формирования
		за что	дата начала	дебиторская	бух.счет	Наименование номер дата
1	2	3	4	5	6	7
1	ООО Бахетле Агро	% по договорам займа	31.03.21	513,00	76.09	Акт инвентаризации расчетов на 31.12.22г и приказ о создании резерва по сомнительным долгам
2	ООО ЖИК - НК	Договор уступки и Решение АС	30.04.19	95,00	76.09	Акт инвентаризации расчетов на 31.12.22г и приказ о создании резерва по сомнительным долгам
3	ООО Ошель	Уступка	31.12.19	4 369,00	59.03	Акт инвентаризации расчетов на 31.12.22г и приказ о создании резерва по сомнительным долгам
	Итого			4 977,00		
4	Вахрушев Анатолий Сергеевич (ФЛ)	Договор купли-продажи	31.12.19	6 270,00	62.01	Акт инвентаризации расчетов на 31.12.22г и приказ о создании резерва по сомнительным долгам
5	ИП Денисова Л.В.	Договор аренды офиса	31.03.19	132,00	62.01	Акт инвентаризации расчетов на 31.12.22г и приказ о создании резерва по сомнительным долгам
6	ООО ЖИК-НК	Договор аренды офис и купли-продажи земли	31.03.19	28 885,00	62.01	Акт инвентаризации расчетов на 31.12.22г и приказ о создании резерва по сомнительным долгам
7	Латыпов Марат Фаритович (ФЛ)	Договор купли-продажи квартиры	31.12.18	6 500,00	62.01	Акт инвентаризации расчетов на 31.12.22г и приказ о создании резерва по сомнительным долгам
8	ООО Нижнекамский грузовой порт	Договор аренды офиса	31.03.20	74,00	62.01	Акт инвентаризации расчетов на 31.12.22г и приказ о создании резерва по сомнительным долгам
9	Православная религиозная организация кряшенский приход	Договор аренды зем.участка	31.03.20	48,00	62.01	Акт инвентаризации расчетов на 31.12.22г и приказ о создании резерва по сомнительным долгам
10	ООО Промспецстрой	Договор аренды офиса	31.12.18	101,00	62.01	Акт инвентаризации расчетов на 31.12.22г и приказ о создании резерва по сомнительным долгам
11	ООО Ресурс-Инвест	Выход из состава участников, договор аренды	-	121 642,00	62.01	Акт инвентаризации расчетов на 31.12.22г и приказ о создании резерва по сомнительным долгам

Номер по	Наименование	Числится задолженность		Сумма задолженности,		Основания для формирования
порядку	дебитора			Тыс.руб.		
		за что	дата начала	дебиторская	бух.счет	Наименование номер дата
1	2	3	4	5	6	7
		офиса				
12	ООО Фемисто	Договор аренды офиса	31.03.20	217,00	62.01	Акт инвентаризации расчетов на 31.12.22г и приказ о создании резерва по сомнительным долгам
13	ООО Центрстрой-НК	Договор аренды офиса	31.03.20	76,00	62.01	Акт инвентаризации расчетов на 31.12.22г и приказ о создании резерва по сомнительным долгам
14	ООО АвтоТранс-Нк	Договор аренды и дог.к/п зем.уч		8 382,00	62.01	Акт инвентаризации расчетов на 31.12.22г и приказ о создании резерва по сомнительным долгам
	Итого			172 328,00		
15	SILVER AVIATION LIMITED	Вклад в УК		138 336,00	59.01	Акт инвентаризации расчетов на 31.12.22г и приказ о создании резерва по сомнительным долгам
16	ООО Нижнекамский грузовой порт	Вклад в УК	31.03.20	50,00	59.01	Акт инвентаризации расчетов на 31.12.22г и приказ о создании резерва по сомнительным долгам
	Итого:			138 386,00		
ВСЕГО:				315 691,00		

В бухгалтерском учете восстановлен резерв по сомнительным долгам в отношении ООО «Фауст-ЛТД» ИНН 1651065440 / КПП 165101001, ОГРН 1121651000547 в размере 147 тыс.руб. в связи с полным погашением дебиторской задолженности.

В бухгалтерском учете создан резерв по сомнительным долгам в отношении ООО «АвтоТранс-НК» ИНН 1651081516/ КПП 165101001 ОГРН 1171690128081 на сумму 8 382 тыс.руб.

Наличие и движение просроченной краткосрочной дебиторской задолженности представлено в таблице №6

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	177 305	177 305	164 701	164 701	208 744	208 744
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	172 328	172 328	164 093	164 093	165 818	165 818
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-		-	-	-
прочая	5543	4 977	4 977	608	608	78 512	78 512

-

2.5 Кредиторская задолженность.

Сумма кредиторской задолженности на 01.01.2022 г. составила 1 745 187 тыс.руб., на 31.12.2022 г. – 1 864 629 тыс.руб., в том числе по поставщикам – 7 759 тыс.руб., задолженность перед бюджетом и внебюджетными фондами – 114 919 тыс.руб..

Наличие и движение кредиторской задолженности представлено в таблице №7.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022 г.	1 649 744	252 727		(300 279)					1 602 192
	5571	за 2021 г.	1 652 971	-	-	(3 227)					1 649 744
в том числе: кредиты	5552	за 2022 г.	-								
	5572	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022 г.	1 649 744	252 727		(300 279)					1 602 192
	5573	за 2021 г.	1 652 971	-	-	(3 227)	-	-	-	-	1 649 744
прочая	5554	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022 г.	94 832	541 943	8 252	(382 590)					262 437
	5580	за 2021 г.	288 136	191 462	7	(384 162)	-	-	-	-	95 443
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022 г.	5 821	196 274		(194 336)					7 759
	5581	за 2021 г.	6 033	14 230	7	(14 449)	-	-	-	-	5 821
авансы полученные	5562	за 2022 г.	13 397	116 677		(7 789)					122 284
	5582	за 2021 г.	1	7 788	-	-	-	-	-	-	7 789
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022 г.	62 520	201 055	8 252	(156 908)					114 919
	5583	за 2021 г.	40 520	142 030	-	(119 418)	-	-	-	-	63 132
кредиты	5564	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022 г.		115		(58)					57
	5585	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022 г.	13 094	27 822		(23 499)					17 417
	5586	за 2021 г.	241 582	27 414	-	(250 295)	-	-	-	-	18 701
70 Расчеты с персоналом по оплате труда	5567	за 2022 г.		22 176		(22 176)					
	5587	за 2021 г.	-	22 070	-	(22 070)	-	-	X	X	-
71.01Расчеты с подотчетными	5568	за 2022 г.	8	708		(651)					65

лицами	5588	за 2021 г.	13	761	-	(766)	-	-	X	X	8
76.09 Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами		за 2022 г.	13 019	4 938		(672)					17 285
		за 2021 г.	235 805	4 583	-	(227 369)	-	-	X	X	13 019
% по кредитам и займам		за 2022 г.	67								67
		за 2021 г.	67	-	-		-	-	X	X	67
Итого	5550	за 2022 г.	1 744 576	794 670	8 252	(682 869)					1 864 629
	5570	за 2021 г.	1 941 107	191 462	7	(387 389)	-	X	X	X	1 745 187

Финансовая деятельность ООО «Терра Парк» в 2022 году представлена получением краткосрочных и долгосрочных процентных займов и кредитов. Общая сумма задолженности (без учета начисленных процентов) на 31.12.2022г. составила 1 602 249 тыс. руб.

Наименование кредитора	Сумма задолженности (без учета процентов), тыс. руб.	Срок возврата
НО «Жилищный фонд при Президенте РТ	1 602 192	31.12.2023
ООО «КВСС»	57	31.12.2023

2.6 Расшифровка доходов и расходов организации.

В результате финансово-хозяйственной деятельности за 2022 год была получена прибыль в размере 527 845 тыс.руб.

Стр. 2110 Выручка	420 551
Выручка от реализации квартир и ж/домов	0
Выручка от реализации покупных товаров	1 714
Выручка от сдачи имущества в аренду	41 227
Доходы от реализации земельных участков	377 610
стр 2120 Себестоимость продаж, в т.ч.	(121 303)
Себестоимость реализованных квартир и ж/домов	0
Цена приобретенных покупных товаров	1 714
Затраты по сдаче имущества в аренду	21 502
Расходы по реализации земельных участков	98 087
Расходы по оказанию услуг по организации рейсов	
стр 2100 Валовая прибыль	299 248
стр 2210 Коммерческие расходы	0
стр 2220 Управленческие расходы, в т.ч.	(25 117)
АУП по статьям:	
- Амортизация	220
- Аренда	72
- Информационные услуги	189
- Командировочные расходы	21
- Коммунальные услуги	1 923

- Аудиторские услуги и оценка	528
- Материальные расходы	1 777
- Обслуживание служебного транспорта	603
- Обязательное и добровольное страхование имущества	48
- Оплата труда	15 957
- Почтовые, телеграфные расходы	20
- Страховые взносы	2 447
- Услуги связи	6
- Нотариальные услуги в пределах тарифа	40
- Услуги по обслуживанию комп. техники	125
- Затраты по текущему ремонту	953
- Услуги механизмов	108
- прочие	80
Филиал по статьям:	
- Оплата труда	0
- Страховые взносы	0
стр 2200 Прибыль от продаж	276 130
стр 2310 Доходы от участия в других организациях:	0
стр 2320 Проценты к получению	749
- Доходы от полученных % по договорам займа с юр.лицами	749
стр 2330 Проценты к уплате	0
- % по банковским кредитам	0
- % по займам полученным	0
стр 2340 Прочие доходы, в т.ч.	642 872
- Доходы, связанные с реализацией права требования	0
- Доходы, связанные с реализацией права требования, после наступления срока платежа	0
- Действительная стоимость доли при выходе из ООО	0
- Списание кредиторской задолженности	0
- Доходы от реализации прочего имущества	446 500
- Доходы, связанные с реализацией имущественных прав	0
- Восстановление резерва по сомнительным долгам	0
- Прочий доход по оценке имущества при вносе в УК над балансовой стоимостью	195 970
- Прочие (возмещение ущерба)	402

стр 2350 Прочие расходы, в т.ч.	(249 632)
- Расходы, связанные с реализацией права требования	0
- Расходы, связанные с реализацией права требования, после наступления срока платежа	0
- Расходы, связанные с реализацией имущественных прав	0
- Расходы по приобретению прочего имущества	163 049
- Расходы, связанные с ликвидацией и списанием имущественных прав и ОС	13
- Расходы при реализации доли в УК ООО	0
- Расходы прошлых лет, выявленные в отчетном периоде (земельный налог, страховые взносы)	11 659
- Земельный налог	44 501
- Налог на имущество	6 861
- Транспортный налог	646
- НДС на затраты	801
- Создание резерва по сомнительным долгам	8 234
- Услуги банка	68
- Расходы по аренде земли	3 426
- Регистрационные сборы и платежи	1 289
- Расходы на культурно-массовые мероприятия и т.п.	96
- списание дебиторской задолженности	0
- Штрафы ,пени ,неустойки, исполнительский сбор	8 510
- Материальная помощь с отчислениями	479

2.7 Оценочные обязательства.

Обществом создан резерв на оплату отпусков. Наличие и движение резерва представлено в таблице №9

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1 113	2 631	(2 362)		1383
в том числе:						
Резерв на оплату отпусков	5701	1 113	2 631	(2 362)		1383

2.8 Обеспечения обязательств и платежей выданные, полученные.

На конец 2022 года Общество имеет выданные обязательства (по оценочной стоимости) по платежам на сумму - 2 211 378 тыс.руб.: в т.ч.

- поручительства и залоги:

Наименование	Сумма ,тыс. руб.	Ссылка на договор
- НО Жилищный фонд при Президенте РТ, в том числе:	1 758 635	
	206 743	Договор об ипотеке и права аренды №2454/ф от 28.12.2018г.
	1551 892	Договор уступки права №2451/ф от 28.12.2018г.

- ПАО Ак Барс Банк», в том числе:	452 743	
	359 260	Договор поручительства № 0502/5/2019/4550-02/03
	93 483	Договор об ипотеке №0502/5/2019/4550-01/01 от 17.09.2020г.

На конец 2022 года Общество имеет полученные обязательства по платежам на сумму - 82 648,5 тыс.руб.:

Наименование	Сумма ,тыс. руб.	Ссылка на договор
-Самилов В.И.	82 648,5	Договор поручительства №2453/ф от 28.12.2018 г.

3.Информация об учетной политике.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом от 06.12.2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, ответственность за организацию бухгалтерского учета организации, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет ее руководитель. Ведение бухгалтерского учета осуществляет бухгалтерия.

В бухгалтерской отчетности отражены данные об активах, обязательствах ,капитале ,доходах и расходах организации с учетом событий после отчетной даты, подтверждающих существовавшие на отчетную дату хозяйственных условий ,в которых организация вела свою деятельность, или свидетельствующих о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях деятельности организации, в которых невозможно применения допущения непрерывности деятельности к деятельности организации в целом или какой-либо существенной ее части.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением активов, по которым в установленном порядке созданы резервы, а также оценочных обязательств.

Бухгалтерская отчетность сформирована на основе следующей и исходя из следующих допущений:

- активы и обязательства организации существуют обособленно от активов и обязательств собственников этой организации и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- принятая организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

3.1 Учет основных средств :

3.1.1. Критерии отнесения активов в состав основных средств

В составе основных средств отражены здания, сооружения, машины и оборудование, транспортные средства, производственный и хозяйственный инвентарь, земельные участки и другие соответствующие объекты, стоимость которых за единицу превышает 40 000 руб., со сроком полезного использования более 12 месяцев.

3.1.2. Оценка основных средств.

Объекты основных средств, принимаются к учету по первоначальной стоимости, равной фактическим затратам на приобретение (сооружение, изготовление). Первоначальной стоимостью объектов основных средств, приобретенных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, признается стоимость ценностей, переданных организацией. Стоимость ценностей устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно организация определяет стоимость аналогичных ценностей.

Переоценка основных средств производится один раз в год по группе основных средств «Земельные участки», отвечающие признакам однородности в части вида разрешенного использования «Под многоквартирное жилищное строительство», путем пересчета первоначальной стоимости на основании данных отчета независимого оценщика по состоянию на 31 декабря отчетного года.

3.1.3. Амортизация объектов ОС

Амортизация по всем группам однородных объектов основных средств начисляется линейным способом по нормам, рассчитанным исходя из срока полезного использования объекта.

Амортизация не начисляется по земельным участкам и полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса.

3.1.4. Ремонт основных средств

Ремонт основных средств осуществляется без создания резерва на ремонт ОС.

Фактические затраты на ремонт ОС включаются в расходы по мере выполнения ремонтных работ в том периоде, в котором они были осуществлены.

3.1.5. Учет арендованных основных средств.

Арендованные основные средства учитываются на забалансовом счете в оценке, предусмотренной в договоре аренды.

3.1.6. Учет основных средств, переданных в аренду.

Основные средства, переданные в аренду, учитываются на забалансовом счете по арендаторам и объектам основных средств по первоначальной стоимости.

3.1.7. Инвентаризация основных средств.

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности проводится инвентаризация ОС по состоянию на 01 октября отчетного года.

3.2 Незавершенные вложения во внеоборотные активы.

3.2.1. Незавершенные вложения во внеоборотные активы включают:

- объекты недвижимости, незаконченные строительством и не принятые в эксплуатацию;
- оборудование, требующее монтажа;
- иные вложения во внеоборотные активы, не принятые в состав основных средств, доходных вложений в материальные ценности, нематериальных активов.

3.3 Финансовые вложения.

3.3.1. Порядок учета затрат на приобретение ценных бумаг.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, которая включает в себя сумму фактических затрат на их приобретение, за вычетом НДС и других возмещаемых налогов.

3.3.2. Способ оценки финансовых вложений при их выбытии.

При выбытии финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, организацией оценка финансовых вложений производится по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

3.3.3. Признание доходов и расходов по финансовым вложениям.

Доходы и расходы по финансовым вложениям признаются в составе прочих доходов и расходов.

3.3.4. Данные о резерве под обесценение финансовых вложений.

По финансовым вложениям, в виде выданных займов, в случае просрочки срока возврата или установления факта неплатежеспособности заемщика, создается резерв под обесценения финансовых вложений в виде займов по состоянию на 31 декабря отчетного года.

3.3.5. Стоимость и виды ценных бумаг и иных финансовых вложений, обремененных залогом.

Финансовые вложения, обремененные залогом учитываются на забалансовом счете в оценке, предусмотренной в договоре залога.

3.3.6. Инвентаризация финансовых вложений.

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности проводится инвентаризация финансовых вложений по состоянию на 31 декабря отчетного года.

3.4 Учет материально-производственных запасов (далее - МПЗ)

3.4.1. Единица учета МПЗ.

Учет запасов ведется по каждому наименованию в количественном и суммовом выражении.

3.4.2. Оценка МПЗ и порядок принятия их к учету.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, формирование которой осуществляется без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонения в стоимости МПЗ».

3.4.3. Метод оценки при списании МПЗ в производство и ином выбытии.

На основании отпуск МПЗ в производство осуществляется методом средней себестоимости.

3.5 Учет готовой продукции.

3.5.1. Учет готовой продукции ведется по фактической себестоимости без применения счета 40 «Выпуск продукции (работ, услуг)».

В составе готовой продукции учитываются жилые дома, квартиры, инженерные сети и другие объекты.

3.5.2. Оценка первоначальной стоимости готовой продукции

Готовая продукция зачисляется на счет 43 «Готовая продукция» по фактическим прямым затратам, сформированным на счете 08.30 в момент регистрации права собственности на объекты недвижимости и доли в них.

3.5.3. Изменение первоначальной стоимости готовой продукции

Учитывая специфику деятельности, стоимость готовой продукции увеличивается на:

- расходы по регистрации объектов недвижимости;
- расходы, связанные с содержанием объектов недвижимости до момента реализации.

3.6 Учет товаров

3.6.1. В составе товаров учитываются жилье, приобретенное на вторичном рынке и другие товары, приобретенные по договорам купли-продажи с целью последующей реализации.

3.7 Учет расходов будущих периодов (далее - РБП)

3.7.1. В составе РБП учитываются расходы, произведенные в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам.

3.7.2. Расходы будущих периодов подлежат списанию равномерно в течение периода, к которому они относятся.

3.7.3. Сроки списания РБП регулируются организацией самостоятельно (устанавливаются приказом руководителя), если иное не следует из законодательных или иных нормативных актов, относящихся к данному объекту учета.

К расходам будущих периодов относятся следующие виды расходов:

- расходы на страхование;
- лицензии;
- расходы на приобретение программного обеспечения без передачи исключительных прав на программы;
- прочие расходы, относящиеся к будущим периодам.

3.8 Задолженность покупателей и заказчиков.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом НДС. Нереальная к взысканию (безнадежная) задолженность списывается с баланса в полной сумме, включая НДС, если произошло одно из следующих событий:

- истек срок исковой давности;
- организация-должник ликвидирована;
- организация-должник исключена из ЕГРЮЛ как недействующее предприятие;
- судебный пристав-исполнитель вынес постановление об окончании исполнительного производства.

Списание задолженности производится на основании акта об инвентаризации расчетов и приказа руководителя Общества. Указанная задолженность учитывается на забалансовом счете 007 в течение 5 лет.

Задолженность, по которой сроки исполнения обязательства должником нарушены и обеспечение долга залогом, задатком, поручительством и тому подобным отсутствует, - отражена в бухгалтерском балансе за минусом резерва по сомнительным долгам.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу, при этом индивидуально оценивается каждый долг.

Резерв по сомнительным долгам создается в размере 100 % от размера задолженности при периоде просрочки исполнения обязательства должником более 180 дней.

В случае наличия информации, с высокой степенью надежности подтверждающей отсутствие исполнения обязательства должником, резерв по сомнительным долгам создается в размере 100 % независимо от периода просрочки. Решение о создании резерва утверждается руководителем Общества.

3.9 Уставный капитал.

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости обыкновенных акций, приобретенных акционерами. Величина уставного капитала соответствует размеру установленному в уставе Общества. В соответствии с законодательством РФ в Обществе создан резервный фонд в размере 5% от уставного капитала. Так как накопленная величина резервного фонда соответствует установленному размеру, в отчетном периоде отчисления в резервный фонд не производились.

3.10 Кредиты и займы полученные.

Задолженность по полученным кредитам и займам подразделяется на долгосрочную (срок погашения по условиям договора превышает 12 месяцев) и краткосрочную (срок погашения по условиям договора не превышает 12 месяцев). Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную производится в момент, когда до погашения основной суммы долга остается менее 365 дней.

Проценты по полученным кредитам и займам рассчитываются на конец каждого месяца и включаются в состав прочих расходов или в стоимость инвестиционного актива. Под инвестиционным активом понимается объект имущества организации, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени (период, превышающий 12 месяцев) и существенных расходов на приобретение, сооружение, изготовление. Стоимость приобретения, сооружения, изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает 10 000 000 рублей. Дополнительные расходы, связанные с получением и обслуживанием кредитов и займов, относятся на прочие расходы того отчетного периода, в котором они были произведены.

3.11 Оценочные обязательства (в том числе резервы на оплату отпусков).

Общество признает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков определяется на каждую отчетную дату (на 31 марта, 30 июня, 30 сентября, 31 декабря) и рассчитывается в следующем порядке: среднедневной заработок каждого работника умножается на количество календарных дней неиспользованного отпуска, умноженное на суммарную ставку взносов во внебюджетные фонды.

В случае если на дату определения оценочного обязательства величина оценочного обязательства в связи с предстоящими выплатами отпускных работникам, отраженная по кредиту счета 96 «Резервы предстоящих расходов» меньше, чем величина оценочного обязательства определенная по приведенной выше формуле, оценочное обязательство увеличивается на разницу между этими величинами. Доначисленная сумма оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности. Если наоборот, то величина оценочного обязательства уменьшается на разницу между этими величинами.

Списанная сумма оценочного обязательства относится на прочие доходы.

3.12 Доходы и расходы.

Выручка от реализации продукции (работ, услуг) признается по мере отгрузки продукции (работ, услуг), в отчетности отражена за минусом НДС.

3.12.1. Доходами от обычных видов деятельности признается:

- доходы от реализации жилых и нежилых помещений, а также долей в них;
- доходы в виде арендной платы за сданные в аренду другим лицам нежилых помещений, земельных участков, а также прочих материальных ценностей;
- доходы от реализации земельных участков;
- доходы от реализации покупных товаров;

Остальные доходы являются прочими.

В частности к прочим доходам относятся:

- доходы от реализации основных средств;
- доходы от реализации прочих материальных ценностей;
- доходы в виде процентов по договорам займа;
- доходы в виде санкций за несоблюдение условий договоров;
- доходы прошлых лет, выявленные в отчетном периоде;
- доходы от сдачи имущества в доверительное управление.

3.12.2 Расходами организации по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с извлечением соответствующих доходов.

Остальные расходы, в том числе штрафные санкции и пени, считаются прочими расходами.

3.12.3. Затраты включают:

- прямые затраты,
- косвенные затраты;

Прямые затраты в полной сумме отнесены в дебет счета 20 «Основное производство» по мере их осуществления.

Кроме того, к прямым затратам относится фактическая себестоимость квартир, жилых домов и прочих объектов, затраты по которым сформированы на счете 43 «Готовая продукция». По мере передачи (продажи и т.п.) готовых объектов их стоимость подлежит списанию в дебет счета 90 «Продажи».

К косвенным затратам отнесены затраты, связанные в целом с деятельностью Общества (затраты по содержанию АУП).

Расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», списываются в конце каждого месяца в качестве условно-постоянных в дебет счета 90 «Продажи».

3.13 Изменения в учетной политике Общества на 2022 г.

В учетную политику Общества в течение 2022 г. изменения не вносились.

3.14 Данные прошлых отчетных периодов.

Корректировка данных прошлых отчетных периодов не производилась.

3.15 Информация по отчетным сегментам.

Обществом в 2022 году отчетные сегменты не выделялись, ввиду невыполнения условий для их выделения в соответствии с п.10 ПБУ 12/2010.

3.16 Информация об участии в совместной деятельности.

Организация в 2022 году не являлась участником договора о совместной деятельности.

3.17 Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом отсутствует.

3.18 Информация о прибыли, приходящейся на акцию

По итогам финансовой деятельности Общества за 2022 год прибыль составила составил -527 845 тыс. рублей.

3.19. Информация об условных обязательствах, условных активах и оценочных обязательствах

- Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов во внебюджетные фонды. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника. При этом среднедневной заработок сотрудника определяется в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных.

3.20 Информация по прекращаемой деятельности.

В ООО «Терра Парк» нет факторов деятельности, отвечающие данному понятию.

Приоритетным направлением деятельности общества в 2022 году планируется развитие и поддержка собственной ресурсной базы, реализация инвестиционных проектов, максимизация прибыли.

ООО «Терра Парк», с целью извлечения прибыли и в рамках развития малоэтажного строительства в Республике Татарстан, в качестве инвестора-застройщика начало строительство жилого комплекса на территории Красноключинского сельского поселения муниципального образования Нижнекамского муниципального района. расположенного на левом берегу реки Кама.

«Жилая застройка в поселке "Красный Ключ". РТ, Нижнекамский муниципальный район, Красноключинское сельское поселение, п.Красный Ключ» будет возведена на находящихся в собственности земельных участках общей площадью 393 971 кв.м., благоприятно географически расположенных около лесного массива, береговой зоны реки Кама и в непосредственной близости от города Нижнекамска.

Исходя из концепции застройки жилого комплекса запланировано строительство и последующая реализация следующих объектов жилищной застройки:

- 1 1160 квартир в 58 домах малоэтажной многоквартирной застройки (5 этажей) общей площадью квартир 87 808 кв.м.;
- 120 квартир в 6 домах малоэтажной многоквартирной застройки (5 этажей) общей площадью квартир 5 488 кв.м. на земельных участках кад№16:30:060303:687-692,
- 148 земельных участков под индивидуальное жилищное строительство ..

3.21 Информация о связанных сторонах.

Информация о связанных сторонах и сделках с ними представлена в таблицах ниже:

Раскрытие информации о связанных сторонах в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

Связанная сторона	Вид операции	Данные за 2022г.			Данные за 2021г..		
		Объем операции	Условия и сроки завершения	Сальдо расчетов на 31.12.2022г., тыс.руб	Объем операции	Условия и сроки завершения	Сальдо расчетов на 31.12.2021г., тыс.руб.
ООО «СЗ ЦИиУП»	Договор аренды офиса	94,13	31.12.2022г.	315,53	-	-	221,40
ООО «СЗ ЦИиУП»	Договора займа (%)	865,55	31.12.2022г.	3 599,56	1 246,19	31.12.2021г.	3 696 75
ООО «СЗ ЦИиУП»	Договора займа (тело)	34 904, 88	31.12.2022г.	40 262 30	-	31.12.2021г.	15 874,24
АО «ВК и ЭХ»	Договор на водоснабжение и стоки	738,27	31.12.2022г.	198, 70	144,42	31.12.2021г.	39,70
АО «ВК и ЭХ»	Дивиденды за 2021г.	-	-	-	-	-	-
ООО «Бэхетле Агро»	Договора займа (%)	-	-	513,36	168, 87	31.12.2021г.	513,36
ООО «Нижнекамский грузовой порт»	Договор аренды офиса	-	-	74,74	-	-	-
ООО «Компас»	Договор аренды офиса	35,53	31.12.2022г.	7,11			
ООО «Компас»	Договор займа(тело+%)	62,09	31.12.2022г.	62,09			
SILVER AVIATION LIMITED	Золотая акция	-		-	-		-
ООО «АВРОРА»	Вклад в УК	-			-		-
ООО «Компас»	Вклад в УК	223 120,1					

3.22. Иная информация, обязательная для раскрытия в бухгалтерской отчетности.

Чрезвычайных фактов в хозяйственной деятельности Общества в отчетном периоде не было.

Курсовых разниц в отчетном периоде не возникло, в связи с отсутствием операций пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях;

Стоимость объектов ОС, не подлежащих амортизации, составляет 1 306 847 тыс. рублей, а именно земельные участки;

Договоры, предусматривающие исполнение обязательств неденежными средствами, в отчетном периоде Обществом не заключались.

Государственную помощь Общество в отчетном периоде не получало.

Бюджетные средства Обществу в отчетном периоде не выделялись.

Нематериальные активы в отчетном периоде в Обществе отсутствуют.

В отчетном периоде Общество не выдавало векселя и не размещало облигаций.

В отчетном периоде были получены займы на сумму 252 842 тыс.руб и в прочие расходы были включены проценты по кредитам и займам в сумме 0,03 тыс. рублей.

Кредиты Общество не получало.

Проценты в стоимость инвестиционных активов не включались.

Изменений применяемых налоговых ставок по сравнению с предыдущим отчетным периодом не было.

По предоставленным займам оценка по дисконтированной стоимости не осуществлялась.

В отчетном периоде действующие договоры лизинга отсутствуют;

В отчетном периоде Общество не являлось участником в договорах долевого участия в строительстве;

В отчетном периоде Общество не привлекало кредиты и займы для долевого строительства;

В отчетности Общества прочие доходы и расходы отражаются развернуто, отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства свернуто.

Применяемая ставка по налогу на прибыль – 20%.

Сумма текущего налога на прибыль определяется организацией путем корректировки условного расхода по налогу на прибыль на сумму признанного в отчетном периоде постоянного налогового расхода (ПНР), а также на сумму разницы между признанными и погашенными в отчетном периоде отложенными налоговыми активами (ОНА) и обязательствами (ОНО).

Информация об отложенных налоговых активах и обязательствах, учтенных при определении текущего налога на прибыль, представлена в таблице

Отложенные налоговые активы/ обязательства	Обороты за 2022 г., тыс.руб		Обороты за 2021 г., тыс.руб	
	возникло	погашено	возникло	погашено
Отложенные налоговые активы	904	13 767	4 527	4 386
Отложенные налоговые обязательства	53 374	30 889	0	75 504

Уменьшение ОНА в отчетном периоде связано с погашением убытков прошлых лет, путем уменьшения налогооблагаемой прибыли отчетного периода, а увеличение ОНА в отчетном периоде связано с разницей в оценке активов и обязательств, которые были учтены при определении налоговой базы по налогу на прибыль, над суммами, сформировавшими бухгалтерскую прибыль;

Признание ОНО в отчетном периоде связано:

- с разницей в оценке активов и обязательств, которые были учтены при определении налоговой базы по налогу на прибыль, над суммами, сформировавшими бухгалтерскую прибыль;

Уменьшение (погашение) ОНО в отчетном периоде связано с превышением сумм амортизации, сформировавших бухгалтерскую прибыль, над суммами амортизации, уменьшающими налоговую базу по налогу на прибыль.

В Обществе имеются финансовые вложения в виде вкладов в уставный капитал других организаций и выданных займов; В составе денежных средств и денежных эквивалентов отражены денежные средства на расчетном счете Общества. У Общества не имеются, по состоянию на отчетную дату возможности привлечь дополнительные денежные средства.

В Обществе отсутствуют денежные средства (или их эквиваленты), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования Обществом.

В связи с тем, что сегменты Обществом не выделяются, Общество не раскрывает информацию о денежных потоках от текущих, инвестиционных и финансовых операций по каждому отчетному сегменту.

Средства в аккредитивах, открытых в пользу организации в отчетном периоде отсутствуют.

В связи с тем, что расширения масштабов деятельности нет, Общество не раскрывает информацию о сумме денежных потоков, связанных с поддержанием деятельности организации на уровне существующих объемов производства, отдельно от денежных потоков, связанных с расширением масштабов этой деятельности.

3.23 Раскрытие информации о затратах на энергетические ресурсы

В отчетном периоде совокупные затраты на приобретение и потребление всех видов энергетических ресурсов составили 7 814 тыс. руб.: потребленная электроэнергия – 723,7 тыс. кВт на сумму 5 511 тыс.руб., потребленная теплоэнергия – 1 048 Гк на сумму 2 026 тыс.руб., потребление ХПВ – 2 394 куб м. на сумму 121, 6 тыс. руб., газ – 20 309 куб м. – 155,3 тыс.руб.

3.24 Влияние условий распространения Covid-19 на деятельность Общества

Ситуация, связанная с распространением Covid-19, оказала отрицательное влияние на деятельность Общества по сдаче имущества в аренду: освободились площади для сдачи арендаторам. В связи с принятыми государством мерами по поддержке арендаторов не было возможности провести индексацию арендной платы.

3.25 Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 13/2000 «Учет государственной помощи»

Общество не имеет государственной помощи, подлежащей раскрытию в настоящих пояснениях.

3.26 Раскрытие информации в соответствии с Письмом Минфина РФ № ПЗ-7/2011 «О бухгалтерском учете, формировании и раскрытии в бухгалтерской отчетности информации об экологической деятельности организации»

Деятельность Общества всегда сопряжена с риском нанесения ущерба окружающей среде. Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств.

3.27 Раскрытие информации в соответствии с Информацией Минфина РФ № ПЗ-8/2011 «О формировании в бухгалтерском учете и раскрытии в бухгалтерской отчетности организации информации об инновациях и модернизации производства»

В 2022 году не осуществлялось затрат по незаконченным и неоформленным научно-исследовательским, опытно-конструкторским и технологическим работам, связанным с инновациями и модернизацией производства, в частности, а нанотехнологиями, с повышением энергоэффективности производства, в экологических новациями и др.

В 2022 году не осуществлялось затрат по модернизации основных средств для совершенствования технологии и организации производства, улучшения качества продукции в ходе модернизации производственного (технологического) процесса, внедрения и освоения новых технологий производства.

В 2022 году не получено государственной помощи, связанной с получением на инновации и модернизацию производства.

В 2022 году не получено займов и кредитов на приобретение (создание) инвестиционных активов в рамках проектов, связанных с инновациями и модернизацией производства.

3.28 Раскрытие информации в соответствии с Информацией Минфина РФ № ПЗ-9/2012 «О раскрытии информации о рисках хозяйственной деятельности организации в годовой бухгалтерской отчетности»

Правовые риски, связанные с изменением валютного и таможенного регулирования налогового законодательства – отсутствуют.

Страновые и региональные риски, связанные с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и регионе (регионах), отсутствуют репутационный риск, связанный с уменьшением числа заказчиков (клиентов) Общества в последствии негативного представления о качестве реализуемого ею продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказании услуг, участия в ценовом сговоре отсутствует.

2. Анализ финансового положения и эффективности деятельности

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "ТЕРРА ПАРК"

Период: с 01.01.2022 по 31.12.2022

Оглавление

- 1.1. Структура имущества и источники его формирования
- 1.2. Оценка стоимости чистых активов организации
- 1.3. Анализ финансовой устойчивости организации
 - 1.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации
 - 1.3.2. Анализ финансовой устойчивости по величине излишка (недостатка) собственных оборотных средств
- 1.4. Анализ ликвидности
 - 1.4.1. Расчет коэффициентов ликвидности
 - 1.4.2. Анализ соотношения активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения
- 2. Анализ эффективности деятельности организации
 - 2.1. Обзор результатов деятельности организации
 - 2.2. Анализ рентабельности
 - 2.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)
 - 2.4. Производительность труда
- 3. Выводы по результатам анализа
 - 3.1. Оценка ключевых показателей
 - 3.2. Рейтинговая оценка финансового состояния организации
- 4. Приложения
 - 4.1. Определение неудовлетворительной структуры баланса
 - 4.2. Расчет рейтинговой оценки финансового состояния

1. Анализ финансового положения

Анализ финансового положения и эффективности деятельности Общество с ограниченной ответственностью "ТЕРРА ПАРК" выполнен за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 г. (1 год). Деятельность организации отнесена к отрасли "Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению" (класс по ОКВЭД 2 – 64), что было учтено при качественной оценке значений финансовых показателей.

1.1. Структура имущества и источники его формирования

Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	2 082 821	1 993 203	66,8	51,2	-89 618	-4,3

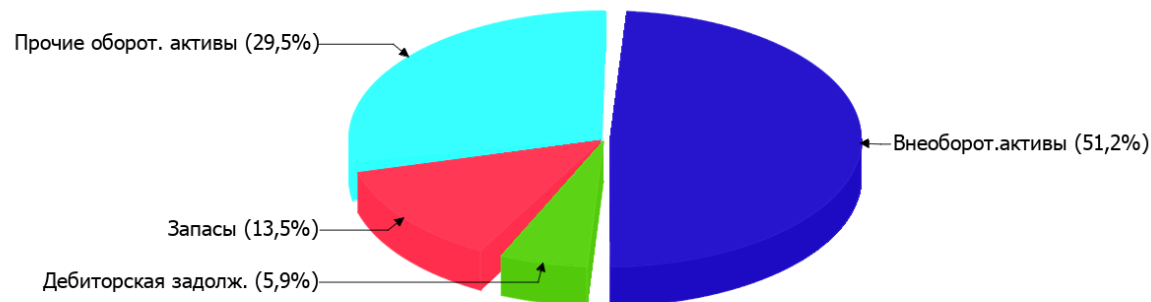
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
в том числе: основные средства	1 815 377	1 515 502	58,2	38,9	-299 875	-16,5
нематериальные активы	—	—	—	—	—	—
2. Оборотные, всего	1 035 668	1 900 082	33,2	48,8	+864 414	+83,5
в том числе: запасы	222 112	524 371	7,1	13,5	+302 259	+136,1
дебиторская задолженность	95 206	227 851	3,1	5,9	+132 645	+139,3
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	718 331	1 147 801	23	29,5	+429 470	+59,8
Пассив						
1. Собственный капитал	1 074 148	1 706 749	34,4	43,8	+632 601	+58,9
2. Долгосрочные обязательства, всего	1 947 785	1 922 716	62,5	49,4	-25 069	-1,3
в том числе: заемные средства	1 649 744	1 602 191	52,9	41,2	-47 553	-2,9
3. Краткосрочные обязательства*, всего	96 556	263 820	3,1	6,8	+167 264	+173,2
в том числе: заемные средства	67	124	<0,1	<0,1	+57	+85,1
Валюта баланса	3 118 489	3 893 285	100	100	+774 796	+24,8

* Без доходов будущих периодов, возникших в связи с безвозмездным получением имущества и государственной помощи, включенных в собственный капитал.

Активы на 31.12.2022 характеризуются примерно равным соотношением внеоборотных средств и текущих активов (51,2% и 48,8% соответственно). Активы организации за весь рассматриваемый период увеличились на 774 796 тыс. руб. (на 24,8%). Учитывая рост активов, необходимо отметить, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – на 58,9%. опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов следует рассматривать как положительный фактор.

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:

Структура активов организации на 31 декабря 2022 г.



Рост величины активов организации связан, в первую очередь, с ростом следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех положительно изменившихся статей):

- запасы – 302 259 тыс. руб. (27,8%)
- долгосрочные финансовые вложения – 223 120 тыс. руб. (20,5%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 218 757 тыс. руб. (20,1%)
- краткосрочные финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) – 210 713 тыс. руб. (19,4%)

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост наблюдается по строкам:

- нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) – 679 350 тыс. руб. (78,2%)
- кредиторская задолженность – 166 938 тыс. руб. (19,2%)

Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "основные средства" в активе и "долгосрочные заемные средства" в пассиве (-299 875 тыс. руб. и -47 553 тыс. руб. соответственно).

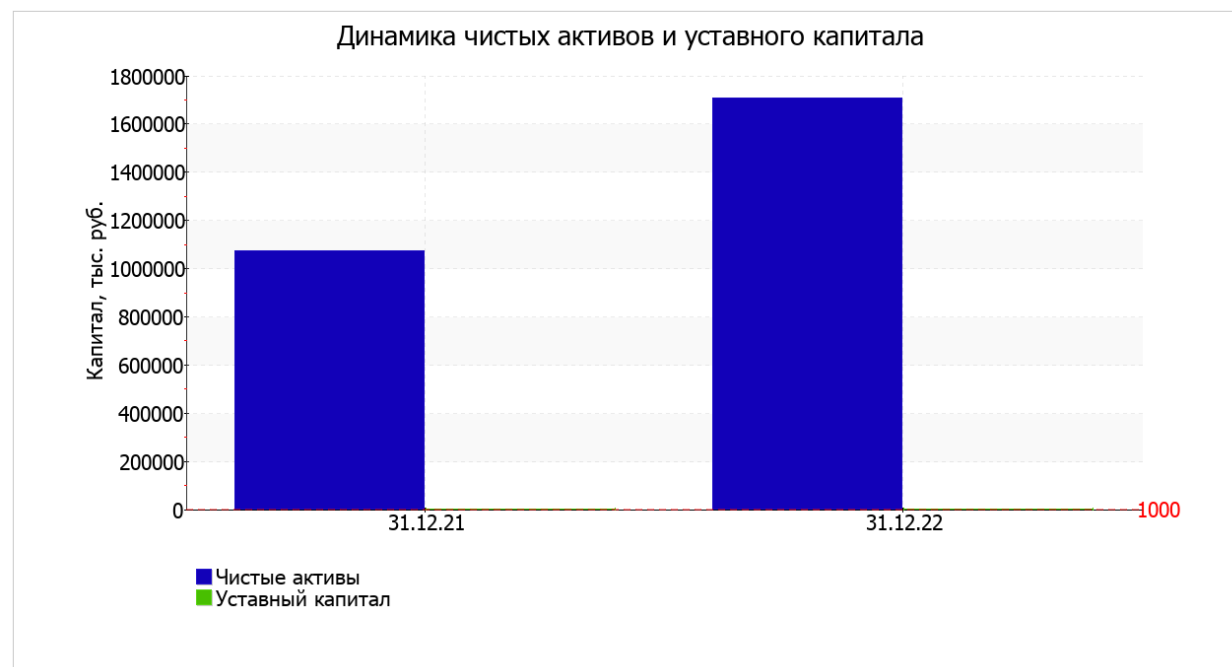
значение собственного капитала на 31.12.2022 составило 1 706 749,0 тыс. руб. за последний год имел место существенный рост собственного капитала, на 632 601,0 тыс. руб.

1.2. Оценка стоимости чистых активов организации

Показатель	Значение показателя		Изменение	
	в тыс. руб.	в % к валюте баланса	тыс. руб.	± % (гр.3-

	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)	(гр.3-гр.2)	гр.2) : гр.2)
1. Чистые активы	1 074 148	1 706 749	34,4	43,8	+632 601	+58,9
2. Уставный капитал	1 000	1 000	<0,1	<0,1	—	—
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	1 073 148	1 705 749	34,4	43,8	+632 601	+58,9

Чистые активы организации на последний день анализируемого периода (31.12.2022) namного (в 1 706,7 раза) превышают уставный капитал. Это положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того следует отметить увеличение чистых активов на 58,9% в течение анализируемого периода. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку. Ниже на графике представлено изменение чистых активов и уставного капитала.



1.3. Анализ финансовой устойчивости организации

1.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

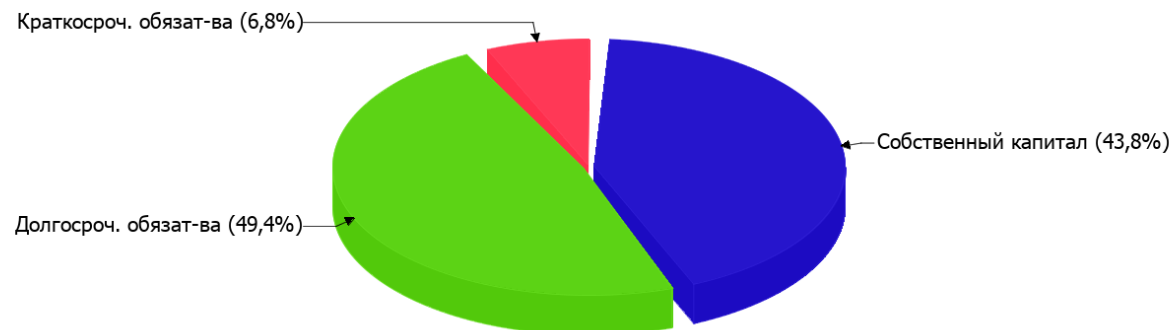
Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2021	31.12.2022		

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2021	31.12.2022		
1. Коэффициент автономии	0,34	0,44	+0,1	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение: не менее 0,45 (оптимальное 0,55-0,7).
2. Коэффициент финансового левериджа	1,9	1,28	-0,62	Отношение заемного капитала к собственному. нормальное значение: 1,22 и менее (оптимальное 0,43-0,82).
3. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-0,97	-0,15	+0,82	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
4. Индекс постоянного актива	1,94	1,17	-0,77	Отношение стоимости внеоборотных активов к величине собственного капитала организации.
5. Коэффициент покрытия инвестиций	0,97	0,93	-0,04	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение: 0,75 и более.
6. Коэффициент маневренности собственного капитала	-0,94	-0,17	+0,77	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: 0,1 и более.
7. Коэффициент мобильности имущества	0,33	0,49	+0,16	Отношение оборотных средств к стоимости всего имущества. Характеризует отраслевую специфику организации.
8. Коэффициент мобильности оборотных средств	0,69	0,6	-0,09	Отношение наиболее мобильной части оборотных средств (денежных средств и финансовых вложений) к общей стоимости оборотных активов.
9. Коэффициент обеспеченности запасов	-4,54	-0,55	+3,99	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
10. Коэффициент краткосрочной задолженности	0,05	0,12	+0,07	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31 декабря 2022 г. составил 0,44. Полученное значение свидетельствует о ее значительной зависимости от кредиторов по причине недостатка собственного капитала. коэффициент автономии сильно вырос за последний год (на 0,1).

На диаграмме ниже наглядно представлена структура капитала организации:

Структура капитала организации на 31 декабря 2022 г.



значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами на 31.12.2022 составило **-0,15**. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами резко вырос за год (на **0,82**). на 31.12.2022 значение коэффициента характеризуется как неудовлетворительное.

в течение анализируемого периода коэффициент покрытия инвестиций слабо уменьшился (до **0,93**; **-0,04**). Значение коэффициента на 31 декабря 2022 г. полностью соответствует нормативному значению (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **93%**).

на последний день анализируемого периода коэффициент обеспеченности материальных запасов составил **-0,55**. коэффициент обеспеченности материальных запасов за весь анализируемый период повысился на **3,99**. на последний день анализируемого периода значение коэффициента обеспеченности материальных запасов является критическим.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина долгосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину краткосрочной задолженности (87,9% и 12,1% соответственно). При этом в течение анализируемого периода доля краткосрочной задолженности выросла на 7,3%.

1.3.2. Анализ финансовой устойчивости по величине излишка (недостатка) собственных оборотных средств

Показатель собственных оборотных средств (СОС)	Значение показателя		Излишек (недостаток)*	
	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)	на 31.12.2021	на 31.12.2022
СОС1 (рассчитан без учета долгосрочных и краткосрочных пассивов)	-1 008 673	-286 454	-1 230 785	-810 825
СОС2 (рассчитан с учетом долгосрочных пассивов; фактически равен чистому оборотному капиталу, Net Working Capital)	939 112	1 636 262	+717 000	+1 111 891
СОС3 (рассчитанные с учетом как долгосрочных пассивов, так и краткосрочной задолженности по кредитам и займам)	939 179	1 636 386	+717 067	+1 112 015

*Излишек (недостаток) СОС рассчитывается как разница между собственными оборотными средствами и величиной запасов и затрат.

Поскольку на 31.12.2022 наблюдается недостаток только собственных оборотных средств, рассчитанных по 1-му варианту (СОС1), финансовое положение организации по данному признаку можно характеризовать как нормальное. При этом нужно обратить внимание, что все три показателя покрытия собственными оборотными средствами запасов за анализируемый период улучшили свои значения.

1.4. Анализ ликвидности

1.4.1. Расчет коэффициентов ликвидности

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2021	31.12.2022		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	10,73	7,2	-3,53	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 2.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	8,43	5,21	-3,22	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	7,44	4,35	-3,09	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (7,2) соответствует норме. Несмотря на это следует отметить, что за весь рассматриваемый период коэффициент снизился на -3,53.

Коэффициент быстрой ликвидности тоже имеет значение, укладывающееся в норму (5,21). Это свидетельствует о достаточности ликвидных активов (т. е. наличности и других активов, которые можно легко обратить в денежные средства) для погашения краткосрочной кредиторской задолженности.

Коэффициент абсолютной ликвидности имеет значение, соответствующее норме (4,35). При этом за год имело место ухудшение значения показателя – коэффициент абсолютной ликвидности снизился на -3,09.

1.4.2. Анализ соотношения активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения

Активы по степени ликвидности	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост за анализ. период, %	Норм. соотношение	Пассивы по сроку погашения	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост за анализ. период, %	Излишек/ недостаток платежей. средств тыс. руб., (гр.2 - гр.6)
А1. Высоколиквидные активы (ден. ср-ва + краткосрочные фин. вложения)	1 147 801	+59,8	≥	П1. Наиболее срочные обязательства (привлеченные средства) (текущ. кред. задолж.)	262 313	+175	+885 488
А2. Быстрореализуемые активы (краткосрочная деб. задолженность)	227 851	+139,3	≥	П2. Среднесрочные обязательства (краткосроч. обязательства кроме текущ. кредит. задолж.)	1 507	+27,6	+226 344
А3. Медленно реализуемые активы (прочие оборот. активы)	524 430	+136,1	≥	П3. Долгосрочные обязательства	1 922 716	-1,3	-1 398 286
А4. Труднореализуемые активы (внеоборотные активы)	1 993 203	-4,3	≤	П4. Постоянные пассивы (собственный капитал)	1 706 749	+58,9	+286 454

Из четырех соотношений, характеризующих наличие ликвидных активов у организации, выполняется два. Высоколиквидные активы покрывают наиболее срочные обязательства организации, превышая их величину в 4,4 раза. В соответствии с принципами оптимальной структуры активов по степени ликвидности, краткосрочной дебиторской задолженности должно быть достаточно для покрытия среднесрочных обязательств (краткосрочной задолженности за минусом текущей кредиторской задолженности). В данном случае у организации достаточно быстрореализуемых активов для полного погашения среднесрочных обязательств (больше в 151,2 раза).

2. Анализ эффективности деятельности организации

2.1. Обзор результатов деятельности организации

Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности Общество с ограниченной ответственностью "ТЕРРА ПАРК" за год и аналогичный период прошлого года.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за весь анализируемый период организация получила прибыль от продаж в размере 274 130 тыс. руб., что равняется 65,2% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на 33 628 тыс. руб., или на 10,9%.

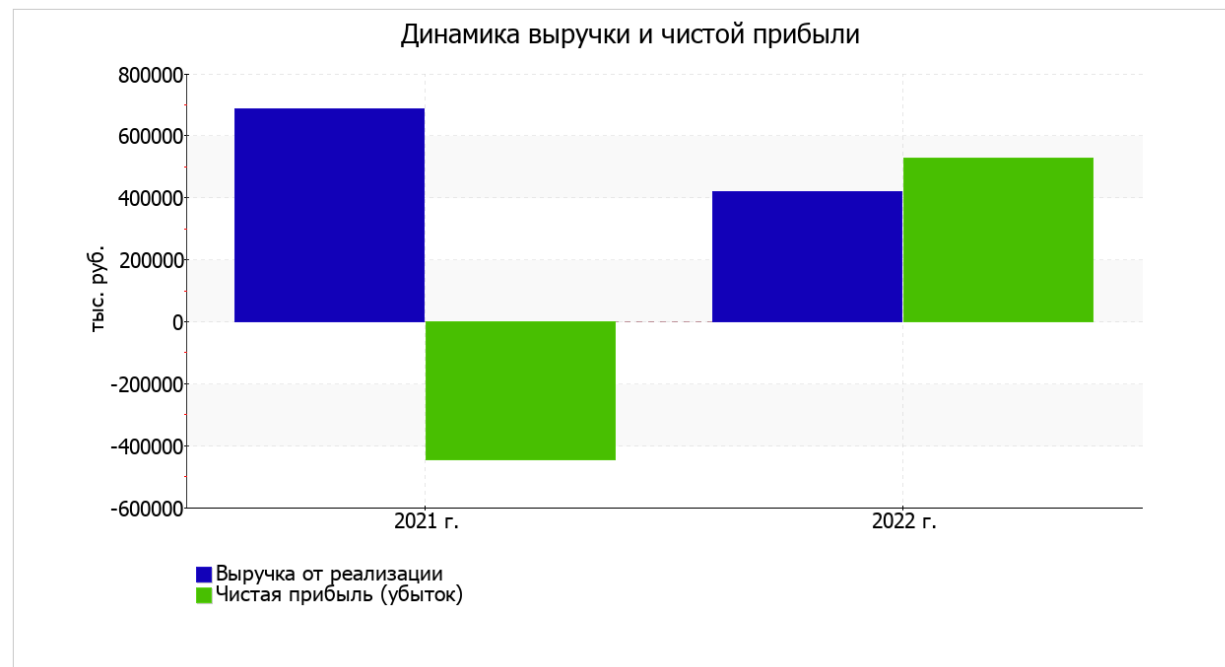
По сравнению с прошлым периодом в текущем уменьшилась как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на 265 005 и 231 377 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (-61,2%) опережает изменение выручки (-38,7%)

Изучая расходы по обычным видам деятельности, следует отметить, что организация как и в прошлом году учитывала общехозяйственные (управленческие) расходы в качестве условно-постоянных, относя их по итогам отчетного периода на счет реализации.

прибыль от прочих операций за последний год составила 393 989 тыс. руб., что на 1 125 860 тыс. руб. больше, чем сальдо прочих доходов-расходов за аналогичный период прошлого года. При этом величина прибыли от прочих операций составляет 143,7% от абсолютной величины прибыли от продаж за анализируемый период.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне- годовая величина, тыс. руб.
	2021 г.	2022 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1. Выручка	685 556	420 551	-265 005	-38,7	553 054
2. Расходы по обычным видам деятельности	377 798	146 421	-231 377	-61,2	262 110
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	307 758	274 130	-33 628	-10,9	290 944
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-730 144	393 989	+1 124 133	↑	-168 078
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-422 386	668 119	+1 090 505	↑	122 867
5а. EBITDA (прибыль до процентов, налогов и амортизации)	-379 313	674 636	+1 053 949	↑	147 662
6. Проценты к уплате	1 727	—	-1 727	-100	864
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-21 064	-140 274	-119 210	↓	-80 669
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	-445 177	527 845	+973 022	↑	41 334
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	-68 495	527 845	+596 340	↑	229 675
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	679 350	x	x	x

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли Общество с ограниченной ответственностью "ТЕРРА ПАРК" в течение всего анализируемого периода.



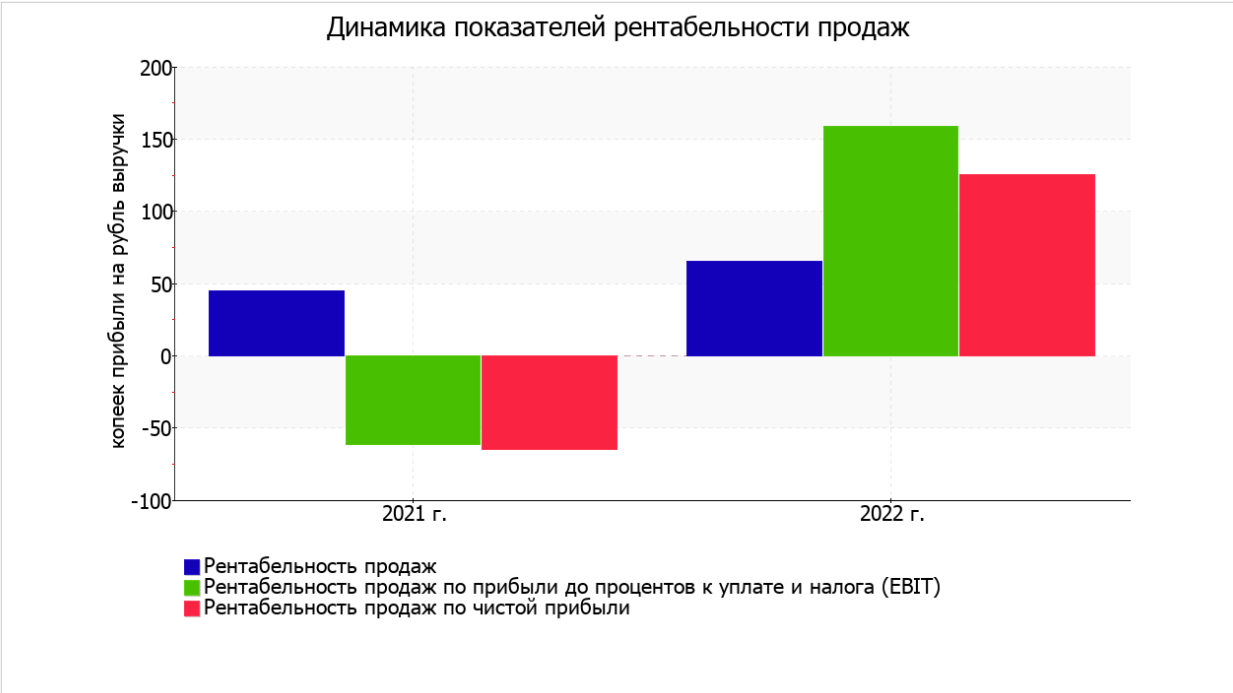
2.2. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2021 г.	2022 г.	коп., (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: не менее 11%.	44,9	65,2	+20,3	+45,2
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-61,6	158,9	+220,5	↑
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	-64,9	125,5	+190,4	↑
Справочно: Прибыль от продаж на рубль, вложенный в производство и реализацию продукции (работ, услуг)	81,5	187,2	+105,7	+129,8
Коэффициент покрытия процентов к уплате (ICR), коэфф. нормальное значение: 1,5 и более.	-244,6	—	+244,6	↑

Представленные в таблице показатели рентабельности за 2022 год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности Общество с ограниченной ответственностью "ТЕРРА ПАРК".

Рентабельность продаж за период 01.01–31.12.2022 составила 65,2%. При этом имеет место рост рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (+20,3%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВIT) к выручке организации, за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 составил 158,9%. Это значит, что в каждом рубле выручки Общество с ограниченной ответственностью "ТЕРРА ПАРК" содержалось 158,9 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



Далее в таблице представлены три основных показателя, характеризующие рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2022 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	38	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 9% и более.
Справочно: Рентабельность собственного капитала (ROE), рассчитанная по совокупному финансовому результату	38	Отношение совокупного финансового результата к средней величине собственного капитала.
Рентабельность активов (ROA)	15,1	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 3% и более.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2022 г.	
Справочно: Рентабельность активов (ROA), рассчитанная по совокупному финансовому результату	15,1	Отношение совокупного финансового результата к средней стоимости активов.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	20,1	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.
Рентабельность производственных фондов	13,4	Отношение прибыли от продаж к средней стоимости основных средств и материально-производственных запасов.
Справочно: Фондоотдача, коэфф.	0,3	Отношение выручки к средней стоимости основных средств.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала Общество с ограниченной ответственностью "ТЕРРА ПАРК" обеспечил чистую прибыль в размере **0,38** руб.

рентабельность активов за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 демонстрирует очень хорошее значение, равное **15,1%**.

2.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

Далее в таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата вложенных в предпринимательскую деятельность средств, а также показатель оборачиваемости кредиторской задолженности при расчетах с поставщиками и подрядчиками.

Показатель оборачиваемости	Значение в днях	Коэфф. 2022 г.
	2022 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 408 и менее дн.)	1 274	0,3
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.)	930	0,4
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 149 и менее дн.)	140	2,6
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	155	2,4
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 670 и менее дн.)	3 043	0,1
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	1 207	0,3

* Приведен расчет показателя в днях. Значение коэффициента равно отношению 365 к значению показателя в днях.

Данные об оборачиваемости активов за последний год свидетельствуют о том, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 3043 календарных дня (т.е. 8 лет). При этом требуется 930 дней, чтобы расходы организации по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка материально-производственных запасов.

2.4. Производительность труда

Эффективность использования трудовых ресурсов характеризует показатель производительности труда. В данном случае производительность труда рассчитана как отношение выручки от реализации к средней численности работников.

за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 значение производительности труда составило 8 010 тыс. руб./чел.

3. Выводы по результатам анализа

3.1. Оценка ключевых показателей

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели Общество с ограниченной ответственностью "ТЕРРА ПАРК".

Среди показателей, исключительно хорошо характеризующих финансовое положение и результаты деятельности организации, можно выделить такие:

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- отличная рентабельность активов (15,1% за период с 01.01.2022 по 31.12.2022);
- рост рентабельности продаж (+20,3 процентных пункта от рентабельности 44,9% за аналогичный период года, предшествующего отчётному);
- положительная динамика собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- коэффициент покрытия инвестиций имеет хорошее значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 93% от общего капитала организации);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составила 527 845 тыс. руб. (+973 022 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВIT) на рубль выручки организации (+220,5 коп. к -61,6 коп. с рубля выручки за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

С хорошей стороны финансовое положение и результаты деятельности организации характеризуют такие показатели:

- нормальная финансовая устойчивость по величине собственных оборотных средств;
- за последний год получена прибыль от продаж (274 130 тыс. руб.), но наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-33 628 тыс. руб.).

С отрицательной стороны финансовое положение Общество с ограниченной ответственностью "ТЕРРА ПАРК" характеризуют такие показатели:

- коэффициент автономии имеет неудовлетворительное значение (0,44);
- на последний день анализируемого периода значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (-0,15) соответствует норме.

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

3.2. Рейтинговая оценка финансового состояния организации

Финансовые результаты	Финансовое положение
-----------------------	----------------------

	AAA	AA	A	BBB	BB	B	CCC	CC	C	D
отличные (AAA)			•							
очень хорошие (AA)			•							
хорошие (A)	•	•	V	•	•	•	•	•	•	•
положительные (BBB)			•							
нормальные (BB)			•							
удовлетворительные (B)			•							
неудовлетворительные (CCC)			•							
плохие (CC)			•							
очень плохие (C)			•							
критические (D)			•							

Итоговый рейтинг финансового состояния Общество с ограниченной ответственностью "ТЕРРА ПАРК":

A
(хорошее)

По результатам проведенного выше анализа получены следующие результаты: финансовое положение Общество с ограниченной ответственностью "ТЕРРА ПАРК" – **+0,91**; результаты деятельности за весь анализируемый период – **+0,9**. Согласно рейтинговой шкале это A (хорошее положение) и A (хорошие результаты) соответственно. Данные оценки произведены с учетом как значений ключевых показателей на конец анализируемого периода, так и динамики показателей, включая их прогнозируемые значения на последующий год. На основе двух указанных оценок рассчитана итоговая рейтинговая оценка финансового состояния организации. Финансовому состоянию присвоена оценка A – хорошее.

Рейтинг "A" говорит о хорошем финансовом состоянии организации, ее способности отвечать по своим обязательствам в краткосрочной перспективе. Имеющие такой рейтинг организации относятся к категории заемщиков, для которых вероятность получения кредитов высока (хорошая кредитоспособность).

Следует обратить внимание на то, что данный рейтинг подготовлен по исходным данным в течение анализируемого периода. Но для получения достоверного результата необходим анализ минимум за 2-3 года.

4. Приложения

4.1. Определение неудовлетворительной структуры баланса

В следующей таблице рассчитаны показатели, рекомендованные в методике Федерального управления по делам о несостоятельности (банкротстве) (Распоряжение N 31-р от 12.08.1994; к настоящему моменту распоряжение утратило силу, расчеты приведены в справочных целях).

Показатель	Значение показателя		Изменение (гр.3-гр.2)	Нормативное значение	Соответствие фактического значения нормативному на конец периода
	на начало периода (31.12.2021)	на конец периода (31.12.2022)			
1. Коэффициент текущей ликвидности	10,85	7,24	-3,61	не менее 2	соответствует

Показатель	Значение показателя		Изменение (гр.3-гр.2)	Нормативное значение	Соответствие фактического значения нормативному на конец периода
	на начало периода (31.12.2021)	на конец периода (31.12.2022)			
2. Коэффициент обеспеченности собственными средствами	-0,97	-0,15	+0,82	не менее 0,1	не соответствует
3. Коэффициент восстановления платежеспособности	x	2,72	x	не менее 1	соответствует

Анализ структуры баланса выполнен за период с начала 2022 года по 31.12.2022 г.

Поскольку один из первых двух коэффициентов (коэффициент обеспеченности собственными средствами) на последний день анализируемого периода оказался меньше нормы, в качестве третьего показателя рассчитан коэффициент восстановления платежеспособности. Данный коэффициент служит для оценки перспективы восстановления организацией нормальной структуры баланса (платежеспособности) в течение полугода при сохранении имевшей место в анализируемом периоде динамики первых двух коэффициентов. Значение коэффициента восстановления платежеспособности (2,72) указывает на реальную возможность восстановления в ближайшее время нормальной платежеспособности.

4.2. Расчет рейтинговой оценки финансового состояния

Показатель	Вес показателя	Оценка			Средняя оценка (гр.3 x 0,25 + гр.4 x 0,6 + гр.5 x 0,15)	Оценка с учетом веса (гр.2 x гр.6)
		прошрое	настоящее	будущее		
I. Показатели финансового положения организации						
коэффициент автономии	0,25	-1	-1	+1	-0,7	-0,175
соотношение чистых активов и уставного капитала	0,1	+2	+2	+2	+2	+0,2
коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,15	-2	-1	+2	-0,8	-0,12
коэффициент текущей (общей) ликвидности	0,15	+2	+2	+2	+2	+0,3
коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,2	+2	+2	+2	+2	+0,4
коэффициент абсолютной ликвидности	0,15	+2	+2	+2	+2	+0,3
Итого	1	Итоговая оценка (итого гр.7 : гр.2):				+0,905
II. Показатели эффективности (финансовые результаты) деятельности организации						
рентабельность собственного капитала	0,3	+2	+2	+2	+2	+0,6
рентабельность активов	0,2	+2	+2	+2	+2	+0,4
рентабельность продаж	0,2	+2	+2	+2	+2	+0,4
динамика выручки	0,1	-2	-2	-2	-2	-0,2
оборачиваемость оборотных средств	0,1	-1	-1	-1	-1	-0,1
соотношение прибыли от прочих операций и выручки от основной деятельности	0,1	-2	-2	-2	-2	-0,2
Итого	1	Итоговая оценка (итого гр.7 : гр.2):				+0,9

Итоговая рейтинговая оценка финансового состояния Общество с ограниченной ответственностью "ТЕРРА ПАРК": $(+0,905 \times 0,6) + (+0,9 \times 0,4) = +0,9$ (А - хорошее)

Справочно: Градации качественной оценки финансового состояния

Балл		Условное обозначение (рейтинг)	Качественная характеристика финансового состояния
от	до (включ.)		
2	1,6	AAA	отличное
1,6	1,2	AA	очень хорошее
1,2	0,8	A	хорошее
0,8	0,4	BBB	положительное
0,4	0	BB	нормальное
0	-0,4	B	удовлетворительное
-0,4	-0,8	CCC	неудовлетворительное
-0,8	-1,2	CC	плохое
-1,2	-1,6	C	очень плохое
-1,6	-2	D	критическое

Генеральный директор

Д.А.Битунов