

# ООО Специализированный застройщик «Рентек К-5»

## ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 ГОД

### Содержание

|                                                                                    |          |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. Общие сведения.....</b>                                                      | <b>2</b> |
| 1.1. Сведения об Обществе и видах деятельности                                     | 2        |
| 1.2. Состав руководящего органа Общества                                           | 2        |
| 1.3. Сведения об уставном капитале Общества                                        | 2        |
| <b>2. Основные элементы учетной политики Общества на 2023 год.....</b>             | <b>2</b> |
| 2.1. Информация об изменениях в учетной политике, вводимых с 01.01.2023 года       | 3        |
| <b>3. Раскрытие основных элементов бухгалтерской отчетности.....</b>               | <b>3</b> |
| <b>3.1 Оборотные активы</b>                                                        | <b>3</b> |
| <b>3.2 Запасы</b>                                                                  | <b>4</b> |
| <b>3.3 Денежные средства</b>                                                       | <b>4</b> |
| <b>3.3. Дебиторская задолженность</b>                                              | <b>4</b> |
| <b>3.4. Долгосрочные обязательства</b>                                             | <b>4</b> |
| <b>3.5. Краткосрочные обязательства</b>                                            | <b>4</b> |
| <b>3.6. Кредиторская задолженность</b>                                             | <b>4</b> |
| <b>3.7. Сведения о принятых обязательствах по договорам долевого участия .....</b> | <b>4</b> |
| <b>3.8. Капитал</b>                                                                | <b>5</b> |
| <b>3.9. Доходы и расходы</b>                                                       | <b>5</b> |
| <b>3.10. Информация о связанных сторонах и операциях с ними .....</b>              | <b>5</b> |
| <b>4. Прочие пояснения.....</b>                                                    | <b>6</b> |
| 4.1. Данные о совокупных затратах на оплату использованных энергетических ресурсов | 6        |
| 4.2. Информация о государственной помощи                                           | 6        |
| 4.3. Информация об экологической деятельности Общества                             | 6        |
| 4.4. Информация по прекращаемой деятельности                                       | 6        |
| 4.5. Соблюдение допущения о непрерывности деятельности                             | 6        |
| 4.6. События после отчётной даты                                                   | 7        |

## **1. Общие сведения**

Настоящие Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах (далее – Пояснения к ББ и ОФР) являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО Специализированный застройщик «Рентек К-5» за период с 01.01.2023 года по 31.12.2023 года. Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации. Все показатели, приведенные в данных Пояснениях к ББ и ОФР, приведены в тысячах рублей.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является «31» декабря 2023 года.

### **1.1. Сведения об Обществе и видах деятельности**

ООО Специализированный застройщик «Рентек К-5» (далее по тексту «Общество») учреждено как общество с ограниченной ответственностью «28» августа 2019 года.

ОГРН 1191832018696

ИНН / КПП 1841088421/184101001

Место нахождения: 426009, Удмуртская Республика, Ижевск г, ул. Ленина, д. 100, литер А, офис 9.

Основным видом деятельности является: осуществление функций заказчика-застройщика при строительстве жилого дома

Общество не имеет филиалов и представительств.

По итогам работы за 2023 год среднесписочная численность работающих в Обществе составляет 1 человек.

### **1.2. Состав руководящего органа Общества**

Высшим органом общества является общее собрание участников общества

Единоличный исполнительный орган Общества по состоянию на отчетную дату: генеральный директор.

В период: С 01 января по 10 сентября 2023 года генеральным директором Общества являлась Медведева Ольга Николаевна, а с 11 сентября по 31 декабря 2023 г. – Медведев Алексей Николаевич.

### **1.3. Сведения об уставном капитале Общества**

По состоянию на отчетную дату владельцем 100 % доли в уставном капитале Общества являлся Медведев Алексей Николаевич. Размер уставного капитала – 10 тыс. рублей.

## **2. Основные элементы учетной политики Общества на 2023 год**

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н.

Основные элементы (существенные способы):

- Объект принимается к учету в качестве основного средства, если он предназначен для использования в уставной деятельности организации и для управленческих нужд. При этом соблюдаются условия: объект предназначен для использования в течение длительного времени (свыше 12 месяцев); организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта; стоимость объекта превышает 100 000 руб.;

- Для каждого объекта основных средств организация определяет срок полезного использования. Сроком полезного использования считается период, в течение которого использование объекта основных средств будет приносить экономические выгоды организации. (п. 8 ФСБУ 6/2020) Срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из:

- а) ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;

- б) ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;

в) ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;

г) планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения. (п.9 ФСБУ 6/2020)

Амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным способом.;

- Единицей учета материально-производственных запасов является номенклатурный номер материальных запасов. Аналитический учет материалов осуществляется на основании оборотных ведомостей. При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии все группы материалов оцениваются по средней себестоимости.

-Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов создается по каждой единице материально-производственных запасов, принятой в бухгалтерском учете.;

- Деятельность в долевом строительстве регулируется Законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

Застройщик осуществляет строительство многоквартирных домов с привлечением денежных средств участников долевого строительства при условии размещения таких денежных средств на счетах эскроу. Расходы, связанные с возведением объектов строительства, отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 20 "Основное производство" в аналитике статьям затрат.

Расходы на содержание заказчика застройщика учитываются на счете 20 "Основное производство" и не могут составлять более чем десять процентов от проектной стоимости строительства.

Финансовый результат от строительства застройщик определяет по окончании строительства на дату подписания документа о передаче объекта долевого строительства и когда завершено расходование денежных средств, полученных застройщиком от участников долевого строительства.

Финансовый результат у застройщика по деятельности, связанной со строительством, включает в себя разницу: между договорной стоимостью объекта и фактическими затратами по строительству с учетом затрат по содержанию застройщика.

Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

- Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.;

-Общество формирует оценочное обязательство перед работниками на оплату отпусков и страховых взносов, которые будут начислены на сумму отпускных по состоянию на отчетную дату.;

- Выручка от выполнения конкретной работы, оказания конкретной услуги, продажи конкретного изделия признается в бухгалтерском учете по мере готовности, если возможно определить готовность работы, услуги, изделия.;

- Для целей формирования финансового результата деятельности общехозяйственные (управленческие) расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном периоде их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности (с отнесением на счет 90 "Продажи").

В 2022 г. вступили в силу Федеральные стандарты бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

## **2.1. Информация об изменениях в учетной политике, вводимых с 01.01.2023 года**

Изменения в учетной политике, вводимые с 01.01.2023 года, отсутствуют.

## **3. Раскрытие основных элементов бухгалтерской отчетности**

### **3.1 Оборотные активы**

Общая величина оборотных активов за отчетный период увеличились на 532 083 тыс. руб. за счет:

- уменьшения денежных средств на 109 608 тыс. руб., увеличения дебиторской задолженности на 124 728 тыс. руб. и запасов на 516 963 тыс. руб.

### 3.2 Запасы

| Наименование показателя                                     | Период     | На начало года | Изменения за период   |                         | На конец года |
|-------------------------------------------------------------|------------|----------------|-----------------------|-------------------------|---------------|
|                                                             |            | себестоимость  | поступления и затраты | выбыло<br>себестоимость | себестоимость |
| Запасы - всего                                              | За 2023 г. | 246 158        | 516 963               |                         | 763 121       |
|                                                             | за 2022 г. | 55 293         | 190 865               |                         | 246 158       |
| в том числе:<br>Расходы в<br>незавершенное<br>строительство | За 2023 г. | 246 158        | 516 963               |                         | 763 121       |
|                                                             | за 2022 г. | 55 293         | 190 865               |                         | 246 158       |

### 3.3 Денежные средства

| Денежные средства по видам | Сумма денежных средств на начало периода | Сумма денежных средств на конец периода |
|----------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Денежные средства          | 154 839                                  | 45 231                                  |
| в т.ч. Касса               | 9                                        | 9                                       |
| Расчетный счет             | 182                                      | 66                                      |
| Аккредитив                 | 154 648                                  | 45 156                                  |

### 3.3. Дебиторская задолженность

| Наименование показателя                         | Период     | На начало периода            |                                         | На конец периода             |                                         |
|-------------------------------------------------|------------|------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|
|                                                 |            | Учетная по условиям договора | Величина резерва по сомнительным долгам | Учетная по условиям договора | Величина резерва по сомнительным долгам |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего |            | 66 811                       |                                         | 191 539                      |                                         |
|                                                 | За 2022 г. | 9 113                        |                                         | 66 811                       |                                         |
| в том числе:<br>авансы выданные                 |            | 66 811                       |                                         | 191 539                      |                                         |
|                                                 | За 2022 г. | 9 113                        |                                         | 66 811                       |                                         |

### 3.4. Долгосрочные обязательства

Общая величина долгосрочных обязательств за 2023 г. по сравнению с прошлым годом увеличилась на 645 004 тыс. руб., за счет: - увеличения заемных средств на 645 004 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 по строке 1410 отражены займы, полученные от АО "Банк ДОМ.РФ" со сроком погашения:

- КД №90-271/КЛ-21 от 10.11.2021 до 28.09.2024 г.
- КД №90-275/КЛ-22 (сублимит 01) до 30.09.2025 г.
- КД №90-275/КЛ-22 (сублимит 02) до 30.12.2025 г.

### 3.5. Краткосрочные обязательства

Общая величина краткосрочных обязательств за 2023 г. по сравнению с прошлым годом уменьшилась на 113 670 тыс. руб., за счет: - уменьшения кредиторской задолженности на 113 670 тыс. руб.

### 3.6. Кредиторская задолженность

| Наименование показателя                                             | Период     | Остаток на начало года | Остаток на конец периода |
|---------------------------------------------------------------------|------------|------------------------|--------------------------|
| Долгосрочная кредиторская задолженность – всего, в том числе займы: | За 2023 г. |                        |                          |
|                                                                     | За 2022 г. |                        |                          |
| Краткосрочная кредиторская задолженность - всего                    | За 2023 г. | 167 594                | 53 924                   |
|                                                                     | За 2022 г. | 18 160                 | 167 594                  |
| в том числе:<br>расчеты с поставщиками и подрядчиками               | За 2023 г. | 147 414                | 3 533                    |
|                                                                     | За 2022 г. | 18 160                 | 147 414                  |
| Расчеты по налогам и сборам                                         | За 2023 г. |                        | 79                       |
|                                                                     | За 2022 г. |                        |                          |
| Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами                   | За 2023 г. | 20 180                 | 50 312                   |
|                                                                     | За 2022 г. |                        | 20 180                   |

### 3.7. Сведения о принятых обязательствах по договорам долевого участия

Денежные средства участников долевого строительства, привлекаемые Обществом на строительство МКД размещаются на счетах эскроу. Все участники долевого строительства в отношении МКД вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в соответствии с Федеральным Законом №214-ФЗ в уполномоченном банке АО «Банк ДОМ.РФ».

Общество заключило 338 договоров участия в долевом строительстве на общую сумму 1 295 714 тыс. руб.

Для учета выданных обеспечений обязательств и платежей предназначен забалансовый счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные». В уполномоченный банк АО «Банк ДОМ.РФ» за 2023 год поступило денежных средств от дольщиков в размере 709 861 тыс. руб.

### 3.8. Капитал

Уставный капитал Общества по состоянию на отчетную дату составил 10 тыс. рублей.

Нераспределенная прибыль (убыток) по состоянию на отчетную дату составляет 1 662 тыс. руб. За 2023 г. получена прибыль 2 174 тыс. руб.

Чистые активы по состоянию на 31.12.2023 года составили 1 672 тыс. руб., т.е. увеличились на 2 174 тыс. руб. по сравнению с прошлым годом. Чистые активы Общества больше уставного капитала на 1 662 тыс. руб. Увеличение чистых активов планируется после ввода МКД в 1 квартале 2024 года, доходом будет являться финансовый результат.

### 3.9. Доходы и расходы

Основным видом деятельности для целей бухгалтерского учета Общества является: осуществление функций заказчика-застройщика при строительстве жилого дома. Доходом будет являться финансовый результат по окончании строительства МКД.

#### Расшифровка доходов и расходов

| Наименование показателя | 2023 год      |                | 2022 год      |                |
|-------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
|                         | Сумма выручки | Сумма расходов | Сумма выручки | Сумма расходов |
| Управленческие расходы  |               |                |               |                |
| Проценты к получению    | 1 288         |                | 3             |                |
| Прочие доходы/расходы   | 1 080         | (1)            | 41            | (389)          |
| Налог на прибыль        |               | (193)          |               |                |
| Чистая прибыль (убыток) | 2 174         |                |               | (345)          |

### 3.10. Информация о связанных сторонах и операциях с ними

По состоянию на 31.12.2023 г. ООО СЗ «РЕНТЕК К-5» контролируется Медведевым А.Н., которому принадлежит 100% доли в уставном капитале ООО СЗ «РЕНТЕК К-5».

В ходе своей обычной деятельности Общество совершает операции с организациями, являющимися связанными сторонами в соответствии с российским законодательством. Перечень связанных сторон сгруппирован исходя из содержания отношений между организациями с учетом требования приоритета содержания перед формой.

| № п/п | Наименование связанной стороны | Местонахождение (страна регистрации)                                                | Характер отношений                                        | % прямого или косвенного участия | Виды операций*                               | Объем операций со связанными сторонами за 2023 год, руб. |                                                                 |
|-------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|       |                                |                                                                                     |                                                           |                                  |                                              | Общий объем операций за отчетный период                  | Объем незавершенных расчетов на конец отчетного периода (Дз/Кз) |
| 1     | Медведев Алексей Николаевич    | 426009, Удмуртская Республика, город Ижевск, улица К. Либкнехта, д.18, кв. 191      | Учредитель                                                | 100                              | Вексельное обязательство                     | 13 508 290,43                                            | КЗ 135 323 239,74                                               |
| 2     | ООО «РЕНТЕК СТРОЙ»             | 426011, Удмуртская Республика, город Ижевск ул. Удмуртская д. 261, литер ПР1 оф. 33 | по учредителю и руководителю Медведев Алексей Николаевич; | 100                              | поступление работ, услуг, оплата работ услуг | 20 271 579,22<br>34 363 455,00                           | КЗ 4 582 114,16<br>ДЗ 4 767 621,94                              |
| 3     | ООО СЗ «Рентек К-4»            | 426009, Удмуртская Республика, город Ижевск ул. Ленина д. 100 оф. 7                 | по учредителю и руководителю Медведев Алексей Николаевич; | 100                              | Поступление работ, услуг                     | 30 132 413,16                                            | КЗ 50 312 374,22                                                |
| 4     | ООО «Фаворит»                  | 426009, Удмуртская Республика, город Ижевск ул. Ленина д. 100 оф. 5                 | по учредителю и руководителю Медведев Алексей Николаевич; | 100                              | услуги аренды                                | 65 880,00                                                | КЗ 131 760,00                                                   |
| 5     | ООО «Рентек Инвест»            | ИЖЕВСК ГОРОД, ЛЕНИНА УЛИЦА, ДОМ 100, ЛИТЕР А, ОФИС 27                               | по учредителю и руководителю Медведев Алексей Николаевич; | 100                              | Инвестиционный договор                       | 30 132 413,16                                            | ДЗ 30 132 413,16                                                |

Вознаграждения ключевому управленческому персоналу в 2023 г. не производились.  
Конечная контролирующая сторона - физическое лицо, которая прямо или косвенно владеет Обществом (более 25%), или имеет возможность контролировать его действия по другим основаниям – Медведев Алексей Николаевич.

#### **4. Прочие пояснения**

**4.1. Данные о совокупных затратах на оплату использованных энергетических ресурсов**  
Расходы на энергоресурсы учтены в составе арендной платы на недвижимое имущество.

**4.2. Информация о государственной помощи**  
В 2023 году Обществом субсидии не предоставлялись.

**4.3. Информация об экологической деятельности Общества**  
Деятельность Общества не 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 непредвиденных значительных обязательств.

**4.4. Информация по прекращаемой деятельности**  
Прекращение деятельности Общества не планируется.

**4.5. Соблюдение допущения о непрерывности деятельности**  
Бухгалтерская отчетность ООО СЗ «Рентек К-5» подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.  
Руководство Общества оценивает способность организации в обозримом будущем продолжать свою деятельность, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.  
Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО СЗ «Рентек К-5» в обозримом периоде санкционной политики в отношении России, и связанных с этим последствий. По нашему мнению, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО СЗ «Рентек К-5» в обозримом периоде будет не существенным.  
Бухгалтерская отчетность Общества была подготовлена на основании допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения или необходимость ликвидации, или существенного сокращения деятельности, а, следовательно, обязательства Общества будут погашаться в установленном порядке.  
Руководство Общества считает, что продолжение подготовки бухгалтерской отчетности на основании вышеуказанного допущения является правомерным.

**4.6. События после отчетной даты**  
События после отчетной даты, условные обязательства и условные активы, которые могут существенно повлиять на оценку финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности организации по состоянию на отчетную дату, отсутствуют.

22 марта 2024 год

Генеральный директор



/А.Н. Медведев