

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

1. Общие сведения

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

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

ИНН/КПП: 2320225462/232001001

ОГРН: 1142366013855

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

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

Единоличный исполнительный орган:

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

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

Виды осуществляемой деятельности:

41.20 – Строительство жилых и нежилых зданий;

68.10.21 – Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества;

68.10.22 – Покупка и продажа собственных нежилых зданий и помещений.

Численность сотрудников: по состоянию на 31 декабря 2023 года – 3 (три) человека.

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

2. Учетная политика:

Учетная политика для целей бухгалтерского учета на 2023 год утверждена приказом генерального директора от 23 декабря 2022 года № 2022-УП/1. В отчетном периоде учетная политика не изменялась.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

а) нарушение должником сроков исполнения обязательства;

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

в) возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

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

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

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

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

- оценочное обязательство на оплату отпусков определяется на дату составления годовой отчетности;
- сумма оценочного обязательства рассчитывается исходя из среднего заработка в отчетном периоде, за который составляется отчетность;
- возникающая разница между суммами созданного и неиспользованного оценочного обязательства включается в состав прямых расходов;

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

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

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

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

3. Расшифровка статей бухгалтерского баланса на 31.12.2023г.:

Пояснения № 001

Строка 1150 – 30 848 тыс. рублей:

По состоянию на 31.12.23г. на сч. 01 «Основные средства» по первоначальной стоимости учитываются:

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

ИТОГО: 35 534 тыс. руб.

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

Накопленная амортизация по состоянию на 31.12.2023г. составляет:

- по нежилому зданию проходной – 3 800 тыс. руб.;
- по строительному оборудованию – 512 тыс. руб.;
- по прочему оборудованию – 374 тыс. руб.

ИТОГО: 4 686 тыс. руб.

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

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

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

При начислении амортизации объектов основных средств в бухгалтерском учете применяется линейный способ. Годовая сумма

амортизационных отчислений определяется исходя из первоначальной стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта. В течение отчетного года амортизационные отчисления по объектам основных средств начисляются ежемесячно в размере 1/12 годовой суммы.

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

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

Объекты основных средств в отчетном периоде не переоценивались.

Основные средства на 31 декабря 2023г. представлены следующим образом:

(тыс.руб.)

	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Приспособления и мебель	Незавершенное строительство	Авансы на незавершенное	прочие	всего
Первоначальная стоимость На 31.12.2022г.	19 000	734	-	50	-	-	15 750	35 534
Поступление в 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Перемещение в 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Выбытие в 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Первоначальная стоимость на 31.12.2023г.	19 000	734	-	50	-	-	15 750	35 534
Накопленная амортизация на 31.12.2022г.	1 900	312	-	50	-	-	175	2 437
Начислено за 2023г.	1 900	200	-	-	-	-	149	2 249
Выбытие в 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Амортизация на 31.12.2023г.	3 800	512	-	50	-	-	324	4 686
Остаточная балансовая стоимость На 31.12.2022г.	17 100	422	-	-	-	-	15 575	33 097
На 31.12.2023г.	15 200	222	-	-	-	-	15 426	30 848

Наименование ОС	На начало года		Изменения за период		На конец периода	
	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	поступило объектов	выбыло объектов	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Земельные участки	15 200	-	-	-	15 200	-
Офисная техника	600	225	-	-	600	374
Нежилое недвижимое имущество	19 000	1 900	-	-	19 000	3 800
Оборудование (кроме офисного)	734	312	-	-	734	512
ИТОГО:	35 534	2 437	-	-	35 534	4 686

Статья 1150 = 35 534 – 4 686 = 30 848 тыс. руб.

Пояснения № 002

Статья 1170 – 175 564 тыс. рублей:

По статье 1170 отражена сумма выданных долгосрочных займов в размере 175 564 тыс. руб.

Наличие и движение финансовых вложений (тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
	Сумма займов	Сумма начисленных процентов	Возврат займов	Выдача заемных средств	Начисление процентов	Сумма займов	Сумма начисленных процентов
Выданные долгосрочные займы (всего)	112 364	4 523	42 500	105 700	4 676	175 564	8 181
Договор займа № 1/17 от 04.05.17г.	10 000	905	0	0	200	10 000	1 105
Договор займа № 2/18 от 18.04.18г.	7 500	706	0	0	150	7 500	856
Договор займа № 3/18 от 06.08.18г.	5 000	439	0	0	100	5 000	539
Договор займа б/н от 23.11.21г.	20 000	662	20 000	0	102 (возврат 764)	0	0
Договор займа б/н от 23.09.21г.	10 000	922	0	0	800	10 000	1 722
Договор займа № 4/22 от 14.03.22г.	12 914	207	0	0	258	12 914	465
Договор займа б/н от 04.05.22г.	12 650	441	0	0	1 012	12 650	1 453
Договор займа № 5/22 от 12.07.22г.	8 300	78	0	0	166	8 300	244
Договор займа № 6/22 от 05.09.22г.	4 000	23	0	0	80	4 000	103
Договор займа б/н от 09.09.22г.	10 000	89	10 000	0	51 (возврат 140)	0	0
Договор займа б/н от 03.11.22г.	12 000	51	12 000	0	62 (возврат 113)	0	0
Договор займа б/н от 23.05.23г.	-	-	0	500	12	500	12
Договор займа б/н от 17.05.23г.	-	-	0	20 000	933	20 000	933
Договор займа б/н от 10.02.23г.	-	-	500	500	1 (возврат 1)	0	0
Договор займа № 7/23 от 12.04.23г.	-	-	0	79 900	661	79 900	661

Договор займа б/н от 28.07.23г.	-	-	0	4 800	88	4 800	88
---------------------------------------	---	---	---	-------	----	-------	----

Пояснения № 003

Статья 1190 – 0 тыс. руб.

Вложения во внеоборотные активы (тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало года	Изменения за период		На конец периода
		Затраты за период	Списано	
Жилой комплекс по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Тимирязева, 34Б, в том числе:	55 960	-	55 960	-
Жилой дом № 1	13 512	-	13 512	-
Жилой дом № 2	42 448	-	42 448	-

Пояснения № 004

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

Наличие и движение запасов (тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало года	Изменения за период		На конец периода
		Поступления и затраты	Выбытие	
Сырье, материалы	0	47	47	0
Товары для перепродажи (объекты недвижимого имущества)	3 337	24 741	24 741	3 337
ИТОГО	3 337	24 788	24 788	3 337

Товары для перепродажи – нежилое помещение в многоквартирном жилом доме по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Пасечная, д. 47 (3 337 тыс. руб.), жилые помещения в ЖК «Гранд Парк» по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Тимирязева, д. 34Б (ЖД № 1,2) (24 741 тыс. руб.).

Пояснения № 005

Статья 1230 – 12 387 тыс. руб. включает в себя:

Наличие и движение дебиторской задолженности (тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало года	Изменения за период		На конец периода
		Поступление	Выбытие	
Авансы поставщикам и подрядчикам	3 706	17 964	18 067	3 603
Задолженность покупателей и заказчиков	300	97 700	97 700	300
Расчеты по налогам	26	4 792	4 515	303
Расчеты по сборам	17	0	17	0
Проценты причитающиеся к получению по договорам займа	4 523	4 676	1 018	8 181
Расчеты с прочими контрагентами (участниками долевого строительства)	53 346	3 579	56 925	0
ИТОГО	61 918	128 711	178 242	12 387

Величина резерва по сомнительным долгам равна 0,00 руб.

Наиболее крупные дебиторы по состоянию на 31.12.2023г.

(тыс.руб.)

Дебитор	Сумма
ООО «Сити Парк»	3 972
ООО «Строй Инвест»	3 263

ИП Аракелян В.В.	1 400
ООО «М-Стройюг»	933
АО «Сочигоргаз»	862
ООО «АЛЪЯНС-БЕТОН»	683

Пояснения № 006

Статья 1250 – 28 412 тыс. руб.:

- остаток денежных средств на расчетном счете на 31.12.23г. – 24 162 тыс. руб.;

- остаток денежных средств в кассе на 31.12.23г. – 4 250 тыс. руб.

Пояснения № 007

Статья 1310 – 10 тыс. рублей:

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

Пояснения № 008

Статья 1370 – 244 249 тыс. руб.

244 249 тыс. рублей – нераспределенная прибыль ООО «СЗ «РЕНТА ИНВЕСТ»

Чистая прибыль (убыток) за отчетный период составил – 35 274 тыс. руб.

Пояснения № 009

Статья 1450 - по состоянию на 31.12.2023г. величина прочих

долгосрочных обязательств составляет 0 руб., все обязательства по договорам долевого участия в строительстве Жилого комплекса «Гранд Парк» по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Тимирязева, 34б исполнены в полном объеме.

Пояснения № 010

Статья 1520 – 5 144 тыс. руб.:

Наличие и движение кредиторской задолженности (тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало года	Изменения за период		На конец периода
		Поступление	Выбытие	
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	2 174	25 789	25 492	2 471
Расчеты по налогам	51	6 242	3 802	2 491
Расчеты по вносам	79	755	789	45
Расчеты по оплате труда	134	2 954	2 951	137
ИТОГО	2 438	35 740	33 034	5 144

Наиболее крупные кредиторы по состоянию на 31.12.2023г.

(тыс.руб.)

Кредитор	Сумма
ООО «Отопительные системы»	2 073

Пояснения № 011

Статья 1540 – 1 145 тыс. руб. - резерв на оплату отпусков сотрудников

по состоянию на 31.12.23г.

Оценочные обязательства (тыс. руб.)

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода

Резерв на оплату отпусков	1 089	240	184	0	1 145
---------------------------	-------	-----	-----	---	-------

4. Основные показатели деятельности ООО

«специализированный застройщик «РЕНТА ИНВЕСТ» за 2023 год:

Пояснения № 012

По статье 2110 отражена сумма выручки за 2023 год – 97 700 тыс. руб.

- выручка от продажи недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «СЗ «РЕНТА ИНВЕСТ» в ЖК «Гранд Парк» по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Тимирязева, д. 34Б. составила – 97 700 тыс. руб.

Пояснения № 013

По статье 2120 отражены следующие затраты:

- себестоимость проданных объектов недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «СЗ «РЕНТА ИНВЕСТ» в ЖК «Гранд Парк» по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Тимирязева, д. 34Б – 24 741 тыс. руб.,
- оплата риэлторских, юридических услуг – 6 566 тыс. руб.,
- оплата государственной пошлины за регистрацию сделок с недвижимым имуществом – 220 тыс. руб.,
- прочие расходы (затраты на онлайн-регистрацию ДКП, имущественные налоги) – 132 тыс. руб.

ИТОГО: 31 659 тыс. руб.

Пояснения № 014

По статье 2320 отражены начисленные проценты по выданным займам к получению за 2023 год – 4 676 тыс. руб.

(тыс. руб.)

Наименование показателя	2023 год	
	Сумма договора	Начисление процентов
Выданные долгосрочные займы (всего)	218 064	4 676
Договор займа № 1/17 от 04.05.17г.	10 000	200
Договор займа № 2/18 от 18.04.18г.	7 500	150
Договор займа № 3/18 от 06.08.18г.	5 000	100
Договор займа б/н от 23.11.21г.	20 000	102
Договор займа б/н от 23.09.21г.	10 000	800
Договор займа № 4/22 от 14.03.22г.	12 914	258
Договор займа б/н от 04.05.22г.	12 650	1 012
Договор займа № 5/22 от 12.07.22г.	8 300	166
Договор займа № 6/22 от 05.09.22г.	4 000	80
Договор займа б/н от 09.09.22г.	10 000	51

Договор займа б/н от 03.11.22г.	12 000	61
Договор займа б/н от 23.05.23г.	500	12
Договор займа б/н от 17.05.23г.	20 000	933
Договор займа б/н от 10.02.23г.	500	1
Договор займа 7/23 от 12.04.23г.	79 900	661
Договор займа б/н от 28.07.23г.	4 800	89

Пояснения № 015

В состав прочих доходов по статье 2340 включены:

- доходы от экономии целевых средств дольщиков аккумулируемых на счетах застройщика – 2 070 тыс. руб.;
 - прочие доходы – 10 тыс. руб.
- ИТОГО: 2 080 тыс. руб.**

Пояснения № 016

В состав прочих расходов по статье 2350 включены:

- расходы, связанные со строительством и содержанием объектов строительства – 16 884 тыс. руб.
 - расходы на оплату услуг банка – 100 тыс. руб.;
 - оплата за неосновательное обогащение по решению арбитражного суда – 14 993 тыс. руб.;
 - штрафы, пени, неустойки к уплате – 8 тыс. руб.;
 - прочие расходы - 93 тыс. руб.
- ИТОГО: 32 078 тыс. руб.**

Прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за 2023 год составила 35 274 тыс. руб.

5. Краткий анализ структуры имущества и источников его формирования

- 1) Активы по состоянию на 31.12.23г. характеризуются соотношением: доля текущих активов составляет 17,6%, а внеоборотных средств – 82,4%.

Активы организации за 2023 год уменьшились на 17 707 тыс. руб. (на 6,6%). Это связано, с окончанием строительства ЖК «Гранд Парк» и передачей объектов (квартир и нежилых помещений) участникам долевого строительства.

Хотя имело место снижение активов, собственный капитал увеличился на 16,9%, что, в целом, свидетельствует о положительной динамике имущественного положения организации.

- 2) В пассиве баланса значительное снижение произошло по строке «прочие долгосрочные обязательства» (- 55 743 тыс. руб.).

- 3) Чистые активы организации на 31.12.23г. намного (в 24 425,9 раза) превышают уставный капитал. Это положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к

величине чистых активов организации. К тому же необходимо отметить увеличение чистых активов на 16,9 % за 2023 год. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в тоже время их увеличение за 2023 год говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку.

Показатель	Значение показателя				Изменение	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб.	%
	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23		
Чистые активы	208 985	244 259	77,9	97,5	+ 35 274	+ 16,9
Уставный капитал	10	10	< 0,1	< 0,1	-	-
Превышение чистых активов над уставным капиталом	208 975	244 249	77,9	97,5	+ 35 274	+ 16,9

6. События после отчетной даты:

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2023 год, фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации, не было.

7. Условные обязательства и активы:

Условных обязательств и условных активов не возникало.

8. Связанные (аффилированные) стороны:

В 2023 году ООО «СЗ «Рента Инвест» арендовала нежилое недвижимое имущество у ИП Раганяна Юрия Амбарцумовича (начислено арендной платы за офисные помещения за 2023 год – 900 тыс. руб.).

9. Существующие и потенциальные иски против Общества:

Общество не участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово – хозяйственной деятельности. Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств для Общества, по состоянию на 31 декабря 2023г. не был создан.

10. Вознаграждение персоналу Общества и суммы операций по ним:

Основной управленческий персонал: генеральный директор, главный бухгалтер.

ФИО/ должность	Сумма начисленных вознаграждений, руб.					
	Оплата труда	Оплата ежегодного отпуска	Краткосрочн ые вознагражде ния	Долгосроч ные вознаграж дения	Начисленны е налоги и обязательны е платежи	Оплата лечения, коммуналь ных услуг и т.д.
Раганян А.Е. менеджер отдела продаж	609 472,00	-	-	-	205 372,64	-
Евтухова М.С. главный бухгалтер	895 456,00	-	-	-	279 836,90	-
Мишин С.С. Генеральный директор	1 101 693,00	-	-	-	347 624,78	-

Популовский С.А. зам. Главного инженера	190 272,73	156 800,52	-	-	107 613,53	-
Итого:	2 796 893,73	156 800,52	-	-	940 447,85	

11. Политика управления финансовыми рисками:

Кредитный риск.

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

Риск по финансовым обязательствам.

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

Риск ликвидности.

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

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

12. Управление капиталом:

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

13. Предположения относительно функционирования Общества в ближайшем будущем:

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

14. Отчетность по сегментам:

Общество не имеет сегментов и не составляет по ним отчетность.