

ООО «Терра Парк»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 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 2023 г. составила - 8 379,0 тыс. руб., в том числе:

- оплата по окладу – 7 056,7 тыс. руб.
- премии – 569,0 тыс. руб.
- оплата отпуска – 272,6 тыс. руб.
- списание задолженности по договорам купли-продажи за отработанный 2023 г.- 145,4 тыс. руб., по договорам займа – 170,0 тыс. руб. (выплаты в натуральной форме)
- компенсация за использование личного а/транспорта и сотового телефона – 130,4 тыс. руб.;
- оплата больничного листа – 34,9 тыс. руб.

Среднегодовая численность работников за отчетный период составила – 51 человек (за 2022 год – 52 человека).

1.5 Состояние чистых активов Общества :

	На 31 декабря 2023 года	На 31 декабря 2022 года	На 31 декабря 2021 года
Динамика чистых активов Общества, в тыс.рублей	1 808 802	1 706 749	1 074 148

1.6 Величина налогооблагаемой прибыли :

По данным налогового учета прибыль составила за 2023 год - 192 652 тыс.рублей (в 2022 году – 117 328 тыс. рублей)

1.7 Информация о дочерних и зависимых организациях:

Наименование компании	Доля участия, %	Вид, кол-во акций, шт.	Сумма, тыс.руб
ООО СЗ «ЦИ и УП»	100,00		10
АО «ВК и ЭХ»	50,00	Обыкновенные, 15 024 853	18 000
ООО «КОМПАС»	99,99551831		223 120

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,
 - 1 автомобиль и прочее имущество,
 - 140 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 2023г. сдавалась в аренду следующим предприятиям: ООО «АСП-АКВА», ООО «Агроторг», ООО «Инвест- Кама», ООО «Кворикс», ООО «Нефтегазстройинжиниринг», ООО «Ресурс-Инвест», ООО «Цех металлоконструкций» 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 31.12.2023 г. произведена переоценка основных средств (земельных участков) в количестве 11 штук, общей площадью 582 188 м2 , которые отвечают признаку однородности, исходя из назначения использования « под многоэтажное жилищное строительство», которая подтвердила рыночную стоимость земельных участков в размере 133 912 тыс.рублей.(подтверждена отчетом оценщика ООО «Столица» №107-Н/2024 на 31.12.2023г

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	
			пер она- чальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортиза- ции	Убыток от обесценения	Переоценка	первона- чальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация
						первона- чальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация					
Основные средст а (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023 г.	1 529 539	(40 115)	2 963	(1158 455)	2 558	(1 723)	-	-	374 047	(39 280)
	5210	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)
в том числе: Офисное оборудование	5201	за 2023 г.	723	(723)	84	-	-	-	-	-	807	(723)
	5211	за 2022 г.	2 230	(2 222)	0	(1 507)	1 499	0	-	-	723	(723)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5202	за 2023 г.	777	(777)	-	-	-	-	-	-	777	(777)
	5212	за 2022 г.	2 716	(2 702)	-	(1 939)	1 934	(9)	-	-	777	(777)
Сооружения	5203	за 2023 г.	26 380	(13 673)	126	(3 318)	1 602	(1 019)	-	-	23 188	(13 090)
	5213	за 2022 г.	25 806	(18 663)	574	-	-	(972)	-	5 963	26 380	(13 672)
Здания	5204	за 2023 г.	190 289	(22 220)	2 550	(1 064)	403	(384)	-	-	191 775	(22 201)
	5214	за 2022 г.	192 108	(62 848)	-	(1 819)	1 819	(295)	(4 486)	43 590	190 289	(22 220)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5205	за 2023 г.	2 471	(1 953)	-	-	-	(60)	-	-	2 471	(2 013)
	215	за 2022 г.	2 303	(2 218)	349	(181)	181	(18)	(2)	104	2 471	(1 953)

Транспортные средства	5206	за 2023 г.	2 052	(769)	-	(753)	553	(260)	-	-	1 299	(476)
	5216	за 2022 г.	1 535	(1 535)	1299	(782)	983	(217)	-	-	2 052	(769)
Прочие объекты, требующие государственной регистрации, относимые к статье 130 ГК РФ к недвижимости	5207	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5217	за 2022 г.	556 166	(460 204)	-	(556 166)	392 923	(5 006)	-	72 287	0	-
Земельные участки	5208	за 2023 г.	1 306 847	-	203	(1 153 320)	-	-	-	-	153 730	-
	5218	за 2022 г.	1 529 752	-	-	(222 905)	-	-	-	-	1 306 847	-

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	83 239	91 479	700 190
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	184 914	353 477	354 245
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 2023 года Общество имеет на забалансовом счете арендованные основные средства на сумму **184 914** тыс.рублей, а именно:
- земельные участки- 10 единиц, расположенные в г.Нижнекамске, офисное помещение – 1 единица.

№ 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	17 325 293,18
2	01-12-91 от 05.05.2012г.	48 922	16:53:010102:74	29 254 631,95
3	01-13-347 от 14.10.2013г.	138	16:53:040304:29	597 810,78
4	01-12-243 от 10.09.2012г.	60 000	16:53:041001:7	32 743 992,00
5	01-13-303 от 09.09.2013г.	351	16:53:040104:5480	1 409 086,52
6	01-13-303 от 09.09.2013г.	352	16:53:040104:5481	1 498 560,87
7	01-12-145 от 28.06.2012г.	16 890	16:53:040304:15	72 583 464,34
8	ТО-10-071-0808 от 30.12.2005г.	5 600	16:53:04 01 04:0128	24 492 707,12
9	01-16-107 от 30.05.2016г.	6	16:53:040304:474	0,00
10	01-23-82 от 08.08.2023г.	1 240	16:53:040105:351	4 914 623,69

11	субаренды № 74/1 от 01.07.2020 г		94 196 95
	ВСЕГО:	161 902	184 914 367,40

Также имеются основные средства, сдаваемые в аренду на сумму – составила 83 239 тыс.рублей, представлены в разрезе арендаторов:

Контрагенты	Объект	Сумма, тыс.руб.
ООО КФ «ПСМУС»	Бетонная площадка (лит.Г2)	248
	Гаражи нежилое (лит.З)	1 042
	Нежилое помещение пос.Строителей д.6А пом.3	111
ИП Ефимов Э.П.	Склад красок, нежилое (лит.Д)	297
ООО «АМАНА»	Нежилое строение, производственные, материальный склад корпус В (лит.М)	61
ООО «Промтехсервис»	Нежилое строение, производственные, материальный склад корпус В (лит.М)	69
ООО «АСП Аква»	Офис,(г.Нижнекамск, пр.Шинников, 2)	21 797
ООО СК «Хазар»	Нежилое помещение №1001, РТ, г.Казань, ул.Четаева, д.5А	778
ООО «Госжилинспекция РТ»	Нежилое помещение (г.Нижнекамск , пр.Строителей ,6а)	319
ООО «Инвесткама»	Главный производственный корпус, нежилое (лит.А)	2 117
ООО «Межрегиональная сырьевая компания»	Бетонная площадка, нежилое (Лит.Г2)	170
ООО «Агроторг»	Нежилое помещение (г.Нижнекамск , ул.Солнечная д.1)	9 690
ООО «БиоХим»	Нежилое помещение Главный производственный корпус лит.А	524
ООО «Ресурс-Инвест»	Офис,(г.Нижнекамск, пр.Шинников, 2)	1 629
ООО «Кворикс»	Нежилое помещение №1002, РТ, г.Казань, ул.Четаева, д.5А	4 435
ООО «Теплосервис»	Нежилое помещение (г.Нижнекамск , пр.Строителей ,6а)	389
ООО «Промсталь»	Бетонная площадка, нежилое (лит.г2)	17
	Проходная, нежилое (лит.А)	65
ООО «СУМР»	Гаражи, нежилое (лит.З)	66
	Теплая закрытая стоянка (блок цехов), нежилое (лит. Н)	1 515
	КПП, нежилое (лит.Б)	48
ООО «Индустрия»	Нежилое помещение (г.Нижнекамск , пр.Строителей ,6а)	80
ООО «ПИНТА»	Бытовое помещение, нежилое (лит.З)	88
	Склад металлический , нежилое (лит.С)	671
ООО СТ «КАМА»	Нежилое помещение (г.Нижнекамск , пр.Строителей ,6а)	84
ООО «Спецпроммонтаж»	Нежилое помещение (г.Нижнекамск , пр.Строителей ,6а)	761

ООО «СанВит»»	Нежилое помещение (г.Нижнекамск , пр.Строителей ,6а)	112
ООО «ННЗМ СК»»	Нежилое помещение (г.Нижнекамск , пр.Строителей ,6а)	230
ООО «СпецНефтьЭнергоГаз»	Нежилое помещение (г.Нижнекамск , пр.Строителей ,6а)	101
ЧУ ДПО Застава	Нежилое помещение (г.Нижнекамск , пр.Строителей ,6а)	105
ООО «КонтурЗаводСтрой»	Нежилое помещение (г.Нижнекамск , пр.Строителей ,6а)	115
ООО ПК «Юнайтед Каталист Технолоджис»	Офис,(г.Нижнекамск, пр.Шинников, 2)	720
ООО «КОМПАС»	Офис,(г.Нижнекамск, пр.Шинников, 2)	362
ООО «Нефтегазстройинжиниринг»	Офис,(г.Нижнекамск, пр.Шинников, 2)	720
ООО «Свартехмонтаж»	Главный производственный корпус, нежилое (лит.А)	1323
ООО «Химические промышленные технологии»	Нежилое помещение №1002, РТ, г.Казань, ул.Четаева, д.5А	906
ООО «Силикон»	Нежилое помещение №1002, РТ, г.Казань, ул.Четаева, д.5А	1 047
АНО РАРК	Нежилое помещение (г.Нижнекамск , пр.Строителей ,6а)	143
ООО «Цех металлоконструкций»	Блок цехов, нежилое (лит.К)	3 963
АО ЮВТ АЭРО	Ангар	19 293
ПАО НКНХ	Земельный участок	6 513
Прочие		374

Таблица №2

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	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 2023 г.	26 079	4 138	-	(2760)	27 457
	5250	за 2022 г.	53 154	2 298	(27 150)	(2 223)	26 079
в том числе: Железнодорожные пути через производственную базу УПТК инв.№8 000 015	5241	за 2023 г.	6 714	-	-	-	6 714
	5251	за 2022 г.	6 714	-	-	-	6 714
Контора с пристроем	5242	за 2023г.	-	1 378	-	-	1 378
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
Кран рельсовый г/п 5тн (управляемый с пола)	5243	за 2023 г.	77	-	-	-	77
	5253	за 2022 г.	77	-	-	-	77
Ангар под вертолет а/п Бегишево	5248	за 2023 г.	19 288	-	-	-	19 288
	5254	за 2022 г.	19 288	0	-	-	19 288
Вагон-бытовка размеры 5м*2,4м*2,5м	5244	за 2023 г.	-	126		(126)	0
	5255	за 2022 г.	-	-	-	-	-

Гаражи (14 боксов)	5245	за 2023 г.	-	2 450		(2450)	-
	5256	за 2022 г.	-	-	-	-	-
Комп.ASUS PRIME	5246	за 2023 г.	0	84	-	(84)	0
	5257	за 2022 г.	-	-	-	-	-
Проходная площадью 31,4 м2 Вокзал с гостиничным комплексом 16:30:030301:876	5247	за 2023 г.	-	100		(100)	-
	5258	за 2022 г.	-	-	-	-	-
	5247	за 2023 г.					
	5247	за 2022 г.	27 075	75		(27 150)	
Плита эл.ЭП-4ЖШ с пароконвектоматом	5247	за 2023 г.					
		за 2022 г.		223		(223)	
Посудомоечная машина МПК-500Ф	5247	за 2023 г.					
		за 2022 г.		126		(126)	
Сисieta видеонаблюдения Адм.здание	5247	за 2023 г.					
		за 2022 г.		370		(370)	
Сисieta видеонаблюдения Кр.Ключ	5247	за 2023 г.					
		за 2022 г.		205		(205)	
Автомобиль Фольцваген Pollo	5247	за 2022 г.					
				1299		(1299)	

2.2 Наличие и движение финансовых вложений.

ООО «Терра Парк» имеет финансовые вложения, в акции АО ВК и ЭХ (ИНН 1651035245) и является материнской компанией ООО «Компас» (ИНН 1651091680).

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 2023 г.	608 974	(138 386)	-	229 508	(50)			379 466	(138 336)
	5311	за 2022 г.	385 854	(138 386)	223 120	-	-			608 974	(138 386)
в том числе: Взносы в УК др.Обществ	5302	за 2023 г.	608 974	(138 386)	-	229 508	(50)			379 466	(138 336)
	5312	за 2022 г.	385 854	(138 386)	223 120	-	-			608 974	(138 386)
Займы	5303	за 2023 г.	-	-	-	-	-			-	-
	5313	за 2022 г.	-	-	-	-	-			-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023 г.	917 917	-	190 776	3 472	-			1 105 221	-
	5315	за 2022 г.	711 573	(4 369)	233 264	26 920	(4 369)			917 917	-
в том числе:											

Займы	5306	за 2023 г.	917 917	-	190 776	3 472				1 105 221	-
	5316	за 2022 г.	707 204	-	233 264	22 551	-			917 917	-
Приобретение права требования	5307	за 2023 г.	-	-	-	-	-			-	-
	5317	за 2022 г.	4 369	(4 369)	-	4 369	(4 369)			-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023 г.	1 526 891	(138 386)	190 776	232 980	(50)			1 484 687	(138 336)
	5310	за 2022 г.	1 097 427	(142 755)	456 384	26 920	(4 369)			1 526 891	(138 386)

Общество имеет финансовые вложения в виде займов выданных, задолженность по которым на 31.12.2023г. составила 1 105 221 тыс. рублей, в том числе в разрезе заемщиков:

Контрагенты	Сумма, тыс. руб.	Срок возврата
ООО ЭНХим	774 333	31.12.2024г.
ООО ЦИ и УП	3 643	31.12.2024г.
ООО СЗ ЦИ и УП (с 20.12.2021г)	43 923	31.12.2024г.
ООО Ресурс Инвест	100 351	31.12.2024г.
ООО Полибиохим	135 750	31.12.2024г
ООО КОМПАС	44	31.12.2024г
ООО ГУК Поволжье	47 177	31.12.2024г

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 2023 г.	524 371		524 371	837 821	(686 887)		-	X	675 305	-	675 305
	5420	за 2022 г.	222 112		222 112	397 800	(95 541)		-	X	524 372	-	524 371
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023 г.	17 273		17 273	8 655	(22 821)		-	5 630	3 107	-	3 107
	5421	за 2022 г.	17 104		17 104	2 892	(2 722)		-	-	17 274	-	17 274
Готовая продукция	5402	за 2023 г.	337 590		337 590	328 403	(340 384)		-	(87 189)	325 609	-	325 609

	5422	за 2022 г.	199 882		199 882	5 908	(31 583)		-	163 383	337 590	-	337 590
Товары для перепродажи	5403	за 2023 г.	4 242		4 242	688	(688)		-	-	4 242	-	4 242
	5423	за 2022 г.	4 242		4 242	1 714	(1 714)		-	-	4 242	-	4 242
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023 г.	-		-	-	-		-	-	-	-	-
	5424	за 2022 г.	-		-	-	-		-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023 г.	165 266		165 266	500 075	(322 994)		-	-	342 347	-	342 347
	5425	за 2022 г.	885		885	164 381	-		-	-	165 266	-	165 266
Перевод с ОС сч.01.02 на сч 43 ГП	5406	за 2023 г.	-		-	519 730	(519 730)		-	-	-	-	-
	5426	за 2022 г.	-		-	222 905	(59 522)		-	(163 383)-	-	-	-

2.4 Дебиторская задолженность.

Сумма дебиторской задолженности на 01.01.2023 г. составила 405 156 тыс.руб., в том числе по покупателям и заказчикам 178 426 тыс.руб.;

на 31.12.2023 г. – 570 783 тыс.руб., в том числе по покупателям и заказчикам –192 482 тыс.руб. соответственно.

Общая сумма сомнительной дебиторской задолженности, в отношении которой был создан резерв, по состоянию на 31.12.2023 г. составила 177 230 тыс.руб., в том числе по покупателям и заказчикам – 177 253 тыс.руб.

Наличие и движение дебиторской задолженности представлено в таблице №5.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	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
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающи- еся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансо- вый результа- т	восста- новлени- е резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023 г.	-	-										
	5521	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023 г.	-	-										
	5522	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023 г.	-	-										
	5523	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023 г.	-	-										
	5524	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023 г.	-	-										
	5525	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-

Краткосрочная дебиторская задолженность - всего													
	5510	за 2023 г.	405 156	(177 305)	2 579 861		(2 413 919)	(315)	75			570 783	(177 230)
	5530	за 2022 г.	259 907	(164 701)	1 301 464		(1 156 086)	(8 382)	147	(4 369)	(129)	405 156	(177 305)
в том числе:													
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023 г.	178 426	(172 328)	1 967 638		(1 953 582)	(315)	75			192 482	(172 253)
	5531	за 2022 г.	226 481	(164 093)	873 280		(921 335)	(8 382)	147			178 426	(172 328)
Авансы выданные	5512	за 2023 г.	201 074		492 371		(457 297)					236 148	
	5532	за 2022 г.	8 343		199 937		(7 206)					201 074	
Прочая	5513	за 2023 г.	25 656	(4 977)	119 852		(3040)	(315)				142 153	(4 977)
	5533	за 2022 г.	25 083	(608)	228 247		(227 545)			(4 369)	(129)	25 656	(4 977)
76.09 Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	5514	за 2023 г.	20 020	(4 977)	119 749		(2 748)					137 021	(4 977)
	5534	за 2022 г.	16 304	(608)	228 238		(224 522)			(4 369)		20 020	(4 977)
73.01 Расчеты по предоставленным займам	5515	за 2023 г.	1 951				(170)					1 781	
	5535	за 2022 г.	2 121					(170)				1 951	
71.01 Расчеты с подотчетными лицами	5516	за 2023 г.	9		13		9					13	
	5536	за 2022 г.	4		9		(4)					9	
76.03 Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	5517	за 2023 г.	515				(138)					377	
	5537	за 2022 г.	1 093				(578)					515	-
76.06 Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	5519	за 2023 г.	3 076					(145)				2 931	
	5539	за 2022 г.	3 322				(116)	(129)				3 076	
68 Расчеты по налогам и сборам		за 2023 г.	85		90		(145)					30	
		за 2022 г.	2 237				(2 152)					85	
69 Иная дебиторская задолженность		за 2023 г.	-		-							-	
		за 2022 г.	2				(2)					-	
Итого	5500	за 2023 г.	405 156	(177 305)	2 579 861		2 413 919	(315)	75			570 783	(177 230)
	5520	за 2022 г.	259 907	(164 701)		(1 156 086)	(8 382)	147		(129)		405 156	(177 305)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	177 230	177 230	177 305	177 305	164 701	164 701
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	172 253	172 253	172 328	172 328	164 093	164 093
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	4 977	4 977	4 977	4 977	608	608

2.5 Кредиторская задолженность.

Сумма кредиторской задолженности на 01.01.2023 г.составила 1 864 629 тыс.руб., на 31.12.2023 г.–975 836 тыс.руб., в том числе по поставщикам – 14 443 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 2023 г.	1 602 192	698 675		(1 857 465)					443 402
	5571	за 2022 г.	1 649 744	252 727		(300 279)					1 602 192
в том числе: кредиты											
	5552	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2023 г.	1 602 192	698 675		(1 857 465)	-	-	-	-	443 402
	5573	за 2022 г.	1 649 744	252 727		(300 279)					1 602 192
прочая	5554	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023 г.	262 437	1 890 477	58 202	(1 678 723)					532 393
	5580	за 2022 г.	94 832	541 943	8 252	(382 590)					262 437
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками											
	5561	за 2023 г.	7 759	523 036		(516 352)					14 443
	5581	за 2022 г.	5 821	196 274		(194 336)					7 759

авансы полученные	5562	за 2023 г.	122 284	1 072 438		(970 730)					223 992
	5582	за 2022 г.	13 397	116 677		(7 789)					122 284
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023 г.	114 919	243 932		(116 418)					242 433
	5583	за 2022 г.	62 520	201 055	8 252	(156 908)					114 919
кредиты	5564	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023 г.	57	875		(42)					890
	5585	за 2022 г.		115		(58)					57
прочая	5566	за 2023 г.	17 418	50 196	58 202	(75 181)					50 635
	5586	за 2022 г.	13 094	27 822		(23 499)					17 417
70 Расчеты с персоналом по оплате труда	5567	за 2023 г.	-	23 460		(23 460)					-
	5587	за 2022 г.		22 176		(22 176)					-
71.01 Расчеты с подотчетными лицами	5568	за 2023 г.	65	633		(688)					10
	5588	за 2022 г.	8	708		(651)					65
62.07 Авансы по договорам купли-продажи (по домам)	5569	за 2023 г.	-	5 508							5 508
	5589	за 2022 г.									
79.03 Расчеты по договору доверительного управления имуществом		за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
76.09 Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами		за 2023 г.	17 286	20 595		(756)					37 125
		за 2022 г.	13 019	4 938		(672)					17 285
% по кредитам и займам		за 2023 г.	67		58 202	(50 277)					7 992
		за 2022 г.	67								67
Итого	5550	за 2023 г.	1 864 629	2 589 152	58 202	3 536 188					975 795
	5570	за 2022 г.	1 744 576	794 670	8 252	(682 869)					1 864 629

Финансовая деятельность ООО «Терра Парк» в 2023 году представлена получением краткосрочных и долгосрочных процентных займов и кредитов. Общая сумма задолженности (без учета начисленных процентов) на 31.12.2023г. составила 444 292 тыс. руб.

Наименование кредитора	Сумма задолженности (без учета процентов), тыс. руб.	Срок возврата
НО «Жилищный фонд при Президенте РТ	443 402	31.12.2023
ООО «КВСС»	890	

2.6 Расшифровка доходов и расходов организации.

В результате финансово-хозяйственной деятельности за 2023 год был получен убыток в размере 68 495 тыс.руб.

Стр. 2110 Выручка	326 887
Выручка от реализации квартир и ж/домов	290 685
Выручка от реализации покупных товаров	689
Выручка от сдачи имущества в аренду	35 513

стр 2120 Себестоимость продаж, в т.ч.	187 185
Себестоимость реализованных ж/домов	169 840
Цена приобретенных покупных товаров	688
Затраты по сдаче имущества в аренду	16 657
Расходы по оказанию услуг по организации рейсов	0
стр 2100 Валовая прибыль	139 702
стр 2210 Коммерческие расходы	0
стр 2220 Управленческие расходы, в т.ч.	25 244
- Амортизация	487
- Аренда	82
- Информационные услуги	117
- Командировочные расходы	26
- Коммунальные услуги	2 203
- Аудиторские услуги и оценка	50
- Материальные расходы	433
- Обслуживание служебного транспорта	286
- Обязательное и добровольное страхование имущества	94
- Оплата труда	17 770
- Почтовые, телеграфные расходы	29
- Страховые взносы	3 321
- Услуги связи	6
- Нотариальные услуги в пределах тарифа	15
- Услуги по обслуживанию комп. техники	6
- Затраты по текущему ремонту	0
- Услуги механизмов	84
- прочие, обучение	235
стр 2200 Прибыль от продаж	114 458
стр 2310 Доходы от участия в других организациях:	93 325
стр 2320 Проценты к получению	956
- Доходы от полученных % по договорам займа с юр.лицами	956
стр 2330 Проценты к уплате	(58 202)
- % по банковским кредитам	0
- % по займам полученным	58 202
стр 2340 Прочие доходы, в т.ч.	1 725 713

- Доходы от реализации ЗУ	1 612 998
- Доходы от реализации материалов	373
- Доходы от реализации зап.частей	7 701
- Доходы от реализации ОС	8 746
- Восстановление резерва по сомнительным долгам	50
- Доходы, связанные с участием в других организациях	93 335
- Доходы от реализации сервитута	2 223
-Уступка аренды	273
- Страховое возмещение	14
стр 2350 Прочие расходы, в т.ч.	(324 044)
- Расходы, связанные с реализацией материалов	17 465
- Расходы, связанные с выходом из ООО	229 509
- Расходы, связанные с реализацией ЗУ	29 951
- Остаточная стоимость ОС	1 965
- Расходы, связанные с ликвидацией и списанием имущественных прав и ОС	616
- Материальная помощь с отчислениями	134
- Земельный налог	32 837
- Налог на имущество	3 944
- Транспортный налог	0
- НДС на затраты	391
- Услуги банка	63
- Расходы по аренде земли	2 598
- Регистрационные сборы и платежи	603
- Расходы на культурно-массовые мероприятия и т.п.	272
- Штрафы ,пени ,неустойки, предусмотренные договорами	223
- Пени по налогам и сборам	3 474
стр 2460 Прочее, в т.ч.	(334)

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	1 383	2 529	(1 554)		2 358
в том числе:						

Резерв на оплату отпусков	5701	1 383	2 529	(1 554)		2 358
---------------------------	------	-------	-------	---------	--	-------

2.8 Обеспечения обязательств и платежей выданные, полученные.

На конец 2023 года Общество имеет выданные обязательства (по оценочной стоимости) по платежам на сумму – 944 205 тыс.руб.: в т.ч.

- поручительства и залоги:

Наименование	Сумма, тыс. руб.	Ссылка на договор
- НО Жилищный фонд при Президенте РТ, в том числе:	491 462	
	206 742	Договор об ипотеке и права аренды №2454/ф от 28.12.2018г.
	284 720	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 2023 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 100 000 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 2023 г.

В учетную политику Общества в течение 2023 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 2023 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 2023 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 2023 год убыток.

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 2024 году планируется развитие и поддержка собственной ресурсной базы, реализация инвестиционных проектов, максимизация прибыли.

В рамках реализации проекта застройки были выполнены кадастровые работы по межеванию данного земельного участка на 4 новых (кад.№16:30:060303:68

.№16:30:060303:683, кад.№16:30:060303:684 и кад.№16:30:060303:685) и проведены публичные слушания с целью изменения вида разрешенного использования вновь образованных земельных участков с сельскохозяйственного производства на жилищное строительство и индивидуальное жилищное строительство. Исходя из архитектурно-планировочного решения были проведены кадастровые работы по образованию на вышеперечисленных земельных участках 227 новых земельных участков для строительства на них малоэтажной многоквартирной жилой застройки (5 этажей), улично-дорожной сети, а также реализации непосредственно земельных участков, введенными к ним инженерными сетями водоснабжения, канализации, связи, газоснабжения и электроснабжения для последующего строительства собственниками и жителями жилых домов по индивидуальным проектам.

В целях реализации данного проекта в 2022 г.-2023 г. были привлечены заемные средства по договору целевого займа №407/ф от 24.03.2022г. с Некоммерческой Организацией «Государственный жилищный фонд при Раисе Республики Татарстан» на сумму:

- 508 000 000,00 руб. для финансирования первой очереди,
- 443 401 945,05руб. для финансирования второй очереди.

Согласно эскизному проекту, строительство планируется осуществлять в 6 этапов:

- 1 очередь – жилые дома №1-6
- 2 очередь – жилые дома №7-14
- 3 очередь – жилые дома №15-29
- 4 очередь – жилые дома №30-41
- 5 очередь – жилые дома №42-52
- 6 очередь – жилые дома №53-63

На выполнение проектных работ по жилым домам №1-6 заключены договора с ООО «Стройпроект» № ПР-17/20 от 03.11.2020г., ПР-18/21 от 15.06.2021 г., ПР-19/21 от 15.06.2021 г., ПР-40/21 от 16.12.2021 г., ПР-41/21 от 21.12.2021 г., ПР-39/22 от 17.08.2022 г.

По состоянию на 31.12.2023г. выполнено строительно-монтажных работ по 1-й очереди за 2022г.-2023 г. на сумму 426 116 902,81 руб. (в т.ч. НДС).

Оплачено подрядчику ООО «СЗ ЦИиУП» на 31.12.2023г. – 429 389 523,00 руб.

На строительство 2-ой очереди (жилые дома №7-14) заключен договор строительного подряда №71-23 от 29.05.2023г. с ООО «СЗ ЦИиУП».

Количество жилых домов – 8 шт.

Количество квартир – 160 шт.

Общая площадь квартир (с учетом 100% лоджий) – 11 160 кв.м.

По состоянию на 31.12.2023г. выполнено строительно- монтажных работ по 2-й очереди за 2022г.-2023г. на сумму 153 841 873,86 руб. (в т.ч. НДС).

Оплачено подрядчику ООО «СЗ ЦИиУП» на 31.12.2023г. – 207 232 046,09 руб.

На подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе холодного водоснабжения заключен договор с АО «ВК и ЭХ» № 60В/22 от 06.09.2022 г.

На подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе водоотведения заключен договор с АО «ВК и ЭХ» № 60К/22 от 06.09.2022 г.

На подключение (технологическое присоединение) энергопринимающих устройств для энергоснабжения многоквартирных домов в количестве 63 единиц заключен договор с ООО «ПЭС-НК» № 304 от 03.08.2022 г.

На подключение (технологическое присоединение) газоиспользующего оборудования и объекта кап. строительства 6 многоквартирных жилых домов к сетям газораспределения заключен договор с ООО «Газпром трансгаз Казань» № 2400-0496-ТП от 01.11.2022 г.

В 2023 г. получены разрешения на ввод следующих объектов в эксплуатацию:

- 20.09.2023 г. – ж/д № 1 (ул. Залесная, д.2);
- 25.09.2023 г. – ж/д № 4 (ул. Залесная, д.4);
- 06.12.2023 г. – ж/д № 2 (ул. Залесная, д.2А);
- 06.12.2023 г. – ж/д № 5 (ул. Залесная, д.4А).

После чего ж/д № 1,2,4,5 и квартиры в данных ж/д были поставлены на кадастровый учет:

- 12.10.2023 г. – ж/д № 1 (ул. Залесная, д.2), квартиры № 1-20;
- 12.10.2023 г. – ж/д № 4 (ул. Залесная, д.4), квартиры № 1-20;
- 18.12.2023 г. – ж/д № 2 (ул. Залесная, д.2А), квартиры № 1-20;
- 18.12.2023 г. – ж/д № 5 (ул. Залесная, д.4А), квартиры № 1-20.

Затраты списаны со счета 20.02 «Затраты по строительству ЖК «Красный Ключ» на счет 43 «Готовая продукция» по фактической стоимости, исходя из площади, определенной паспортом объекта, с целью дальнейшей реализации и извлечения прибыли по договорам купли-продажи:

- 01.10.2023 г. – ж/д № 1 (ул. Залесная, д.2) на сумму 79 826 385,35 руб.;
- 02.10.2023 г. – ж/д № 4 (ул. Залесная, д.4) на сумму 79 193 542,68 руб.;
- 06.12.2023 г. – ж/д № 2 (ул. Залесная, д.2А) на сумму 82 178 104,13 руб.;
- 06.12.2023 г. – ж/д № 5 (ул. Залесная, д.4А) на сумму 81 796 771,27 руб.

В 2023 г. произведена частичная реализация квартир:

- ж/д № 1 (ул. Залесная, д.2) реализовано 19 квартир на сумму 130 871 900,00 руб.;
- ж/д № 4 (ул. Залесная, д.4) реализовано 17 квартир на сумму 117 540 500,00 руб.;
- ж/д № 5 (ул. Залесная, д.4А) реализовано 6 квартир на сумму 42 273 000,00 руб.

Остаток незавершенного с строительства (по ж/д № 3,6 – 15, ГРПШ) на 31.12.2023 г. составляет 342 347 154,80 руб.

3.21. 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 1 529 752 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 в прочие расходы были включены проценты по кредитам и займам в сумме 1 727 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 2023 г., тыс.руб.		Обороты за 2022 г., тыс.руб.	
	возникло	погашено	возникло	погашено
Отложенные налоговые активы	2	18	904	13 767
Отложенные налоговые обязательства	691	258 905	53 374	30 889

Признание ОНА в отчетном периоде связано с начислением в бухгалтерском учете резерва по сомнительным долгам и обязательства по исковым требованиям.

Уменьшение (погашение) 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.

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

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

3.23 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.

3.24 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 2023 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 2023 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 2023 году не получено государственной помощи, связанной с получением на инновации и модернизацию производства.

В 2023 году не получено займов и кредитов на приобретение (создание) инвестиционных активов в рамках проектов, связанных с инновациями и модернизацией производства.

3.25 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 01.01.2023 по 31.12.2023

Оглавление

Ошибка! Неверная ссылка закладки.
Ошибка! Источник ссылки не найден.
Ошибка! Источник ссылки не найден.
Ошибка! Источник ссылки не найден.
Ошибка! Источник ссылки не найден.
Ошибка! Источник ссылки не найден.
Ошибка! Источник ссылки не найден.
Ошибка! Источник ссылки не найден.
Ошибка! Источник ссылки не найден.
Ошибка! Источник ссылки не найден.
Ошибка! Источник ссылки не найден.
Ошибка! Источник ссылки не найден.
Ошибка! Источник ссылки не найден.
Ошибка! Источник ссылки не найден.
Ошибка! Источник ссылки не найден.
Ошибка! Источник ссылки не найден.
Ошибка! Источник ссылки не найден.
Ошибка! Источник ссылки не найден.

Ошибка! Источник ссылки не найден.
Ошибка! Источник ссылки не найден.
Ошибка! Источник ссылки не найден.

1. Анализ финансового положения

Анализ финансового положения и эффективности деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЕРРА ПАРК" выполнен за период 01.01.2023–31.12.2023 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

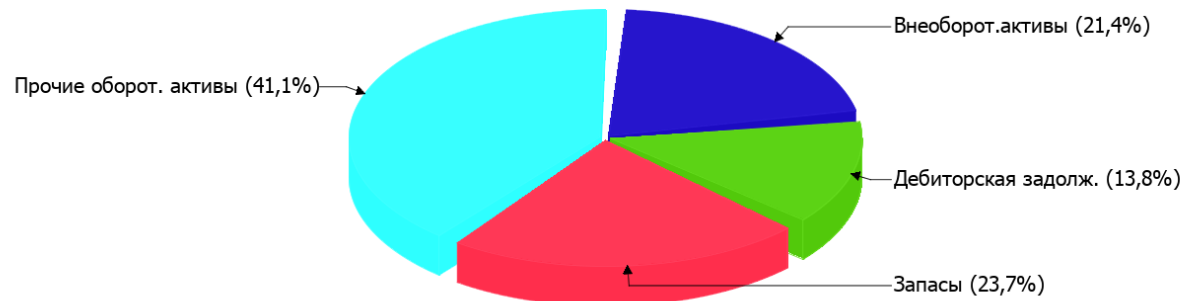
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2022	31.12.2023	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	1 993 203	610 451	51,2	21,4	-1 382 752	-69,4
в том числе: основные средства	1 515 502	362 224	38,9	12,7	-1 153 278	-76,1
нематериальные активы	—	—	—	—	—	—
2. Оборотные, всего	1 900 082	2 238 815	48,8	78,6	+338 733	+17,8
в том числе: запасы	524 371	675 305	13,5	23,7	+150 934	+28,8
дебиторская задолженность	227 851	393 553	5,9	13,8	+165 702	+72,7
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	1 147 801	1 169 928	29,5	41,1	+22 127	+1,9
Пассив						
1. Собственный капитал	1 706 749	1 808 802	43,8	63,5	+102 053	+6
2. Долгосрочные обязательства, всего	1 922 716	505 713	49,4	17,7	-1 417 003	-73,7
в том числе: заемные средства	1 602 191	443 402	41,2	15,6	-1 158 789	-72,3
3. Краткосрочные обязательства*, всего	263 820	534 751	6,8	18,8	+270 931	+102,7
в том числе: заемные средства	124	8 882	<0,1	0,3	+8 758	+71,6 раза
Валюта баланса	3 893 285	2 849 266	100	100	-1 044 019	-26,8

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

Активы на последний день анализируемого периода (31.12.2023) характеризуются следующим соотношением: 21,4% внеоборотных активов и 78,6% текущих. Активы организации за весь анализируемый период уменьшились на 1 044 019 тыс. руб. (на 26,8%). Несмотря на снижение активов, собственный капитал увеличился на 6%, что, в целом, говорит о позитивном изменении имущественного положения организации.

Структура активов организации в разрезе основных групп представлена ниже на диаграмме:

Структура активов организации на 31 декабря 2023 г.



Снижение величины активов организации связано, главным образом, со снижением следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех отрицательно изменившихся статей):

- основные средства – **1 153 278** тыс. руб. (**74,5%**)
- долгосрочные финансовые вложения – **229 459** тыс. руб. (**14,8%**)
- денежные средства и денежные эквиваленты – **165 177** тыс. руб. (**10,7%**)

Одновременно, в пассиве баланса снижение наблюдается по строкам:

- долгосрочные заемные средства – **1 158 789** тыс. руб. (**47,3%**)
- переоценка внеоборотных активов – **1 033 862** тыс. руб. (**42,2%**)
- отложенные налоговые обязательства – **258 214** тыс. руб. (**10,5%**)

Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "краткосрочные финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)" в активе и "нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" в пассиве (**+187 304** тыс. руб. и **+1 135 915** тыс. руб. соответственно).

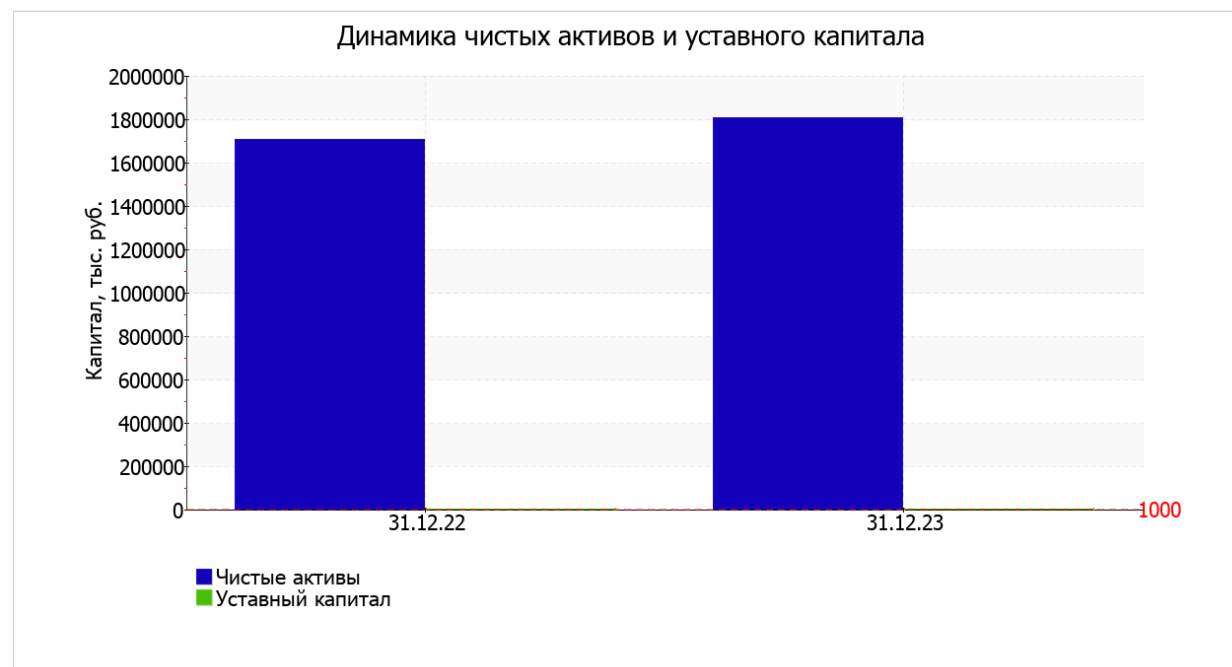
за год собственный капитал организации ощутимо вырос до **1 808 802,0** тыс. руб. (т.е. на **102 053,0** тыс. руб., или на **6%**).

1.2. Оценка стоимости чистых активов организации

Показатель	Значение показателя				Изменение	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2022	31.12.2023	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)		

Показатель	Значение показателя				Изменение	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2022	31.12.2023	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)		
1. Чистые активы	1 706 749	1 808 802	43,8	63,5	+102 053	+6
2. Уставный капитал	1 000	1 000	<0,1	<0,1	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	1 705 749	1 807 802	43,8	63,4	+102 053	+6

Чистые активы организации на 31.12.2023 намного (в 1 808,8 раза) превышают уставный капитал. Это положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же следует отметить увеличение чистых активов на 6% за весь рассматриваемый период. 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

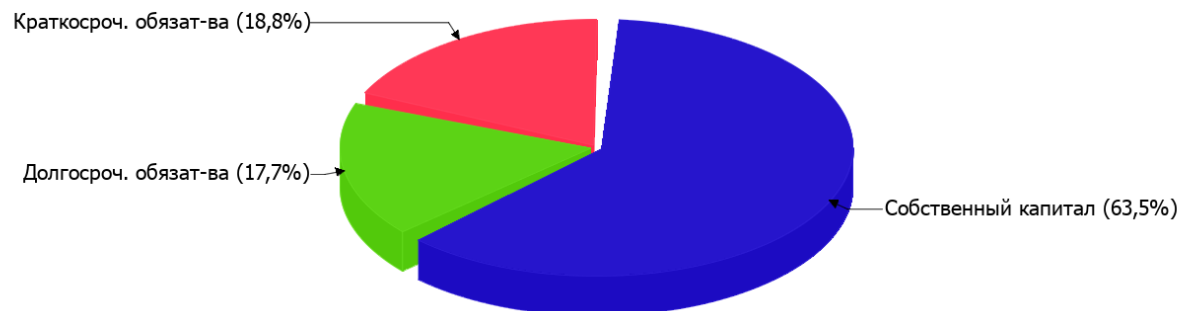
Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2022	31.12.2023		

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2022	31.12.2023		
1. Коэффициент автономии	0,44	0,63	+0,19	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение: 0,45 и более (оптимальное 0,55-0,7).
2. Коэффициент финансового левериджа	1,28	0,58	-0,7	Отношение заемного капитала к собственному. нормальное значение: 1,22 и менее (оптимальное 0,43-0,82).
3. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-0,15	0,54	+0,69	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
4. Индекс постоянного актива	1,17	0,34	-0,83	Отношение стоимости внеоборотных активов к величине собственного капитала организации.
5. Коэффициент покрытия инвестиций	0,93	0,81	-0,12	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение: 0,75 и более.
6. Коэффициент маневренности собственного капитала	-0,17	0,66	+0,83	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: 0,1 и более.
7. Коэффициент мобильности имущества	0,49	0,79	+0,3	Отношение оборотных средств к стоимости всего имущества. Характеризует отраслевую специфику организации.
8. Коэффициент мобильности оборотных средств	0,6	0,52	-0,08	Отношение наиболее мобильной части оборотных средств (денежных средств и финансовых вложений) к общей стоимости оборотных активов.
9. Коэффициент обеспеченности запасов	-0,55	1,77	+2,32	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: не менее 0,5.
10. Коэффициент краткосрочной задолженности	0,12	0,51	+0,39	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации по состоянию на 31.12.2023 составил 0,63. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит об оптимальной величине собственного капитала (63% в общем капитале организации). прирост коэффициента автономии в течение анализируемого периода составил 0,19.

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме:

Структура капитала организации на 31 декабря 2023 г.



за весь анализируемый период коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами стремительно увеличился на 0,69 и составил 0,54. коэффициент на 31 декабря 2023 г. демонстрирует вполне соответствующее нормальному значению.

за весь анализируемый период имело место явное снижение коэффициента покрытия инвестиций до 0,81 (на 0,12). Значение коэффициента по состоянию на 31.12.2023 соответствует норме.

за весь рассматриваемый период коэффициент обеспеченности материальных запасов резко вырос – с -0,55 до 1,77 (на 2,32). на 31 декабря 2023 г. значение коэффициента обеспеченности материальных запасов является очень хорошим.

Коэффициент краткосрочной задолженности организации показывает на практически равное соотношение долгосрочной и краткосрочной задолженности (48,6% и 51,4% соответственно). При этом в течение анализируемого периода доля долгосрочной задолженности уменьшилась на 39,3%.

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 (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)	на 31.12.2022	на 31.12.2023
СОС1 (рассчитан без учета долгосрочных и краткосрочных пассивов)	-286 454	1 198 351	-810 825	+523 046
СОС2 (рассчитан с учетом долгосрочных пассивов; фактически равен чистому оборотному капиталу, Net Working Capital)	1 636 262	1 704 064	+1 111 891	+1 028 759
СОС3 (рассчитанные с учетом как долгосрочных пассивов, так и краткосрочной задолженности по кредитам и займам)	1 636 386	1 712 946	+1 112 015	+1 037 641

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

По всем трем вариантам расчета на 31 декабря 2023 г. наблюдается покрытие собственными оборотными средствами имеющихся у организации запасов, поэтому финансовое положение по данному признаку можно характеризовать как абсолютно устойчивое. Следует обратить внимание, что несмотря на хорошую финансовую устойчивость два из трех показателей покрытия собственными оборотными средствами запасов за весь рассматриваемый период ухудшили 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
	31.12.2022	31.12.2023		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	7,2	4,19	-3,01	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	5,21	2,92	-2,29	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	4,35	2,19	-2,16	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] при норме 2 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение 4,19. При этом за год имело место ухудшение значения показателя – коэффициент снизился на -3,01.

Для коэффициента быстрой ликвидности нормативным значением является 1. В данном случае его значение составило 2,92. Это означает, что у ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЕРРА ПАРК" достаточно активов, которые можно в сжатые сроки перевести в денежные средства и погасить краткосрочную кредиторскую задолженность.

Третий из коэффициентов, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и краткосрочных финансовых вложений, имеет значение, соответствующее допустимому (2,19). Несмотря на это следует отметить, что за весь анализируемый период коэффициент снизился на -2,16.

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)
A1. Высоколиквидные активы (ден. ср-ва + краткосрочные фин. вложения)	1 169 928	+1,9	≥	П1. Наиболее срочные обязательства (привлеченные средства) (текущ. кред. задолж.)	523 511	+99,6	+646 417
A2. Быстрореализуемые активы (краткосрочная деб. задолженность)	393 553	+72,7	≥	П2. Среднесрочные обязательства (краткосроч. обязательства кроме текущ. кредит. задолж.)	11 240	+7,5 раза	+382 313
A3. Медленно реализуемые активы (прочие оборот. активы)	675 334	+28,8	≥	П3. Долгосрочные обязательства	505 713	-73,7	+169 621
A4. Труднореализуемые активы (внеоборотные активы)	610 451	-69,4	≤	П4. Постоянные пассивы (собственный капитал)	1 808 802	+6	-1 198 351

Как видно из таблицы, на 31.12.2023 соблюдаются все четыре неравенства, что говорит об идеальном соотношении активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

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 весь анализируемый период и аналогичный период прошлого года.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за последний год организация получила прибыль от продаж в размере 114 458 тыс. руб., что составило 35% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на 159 672 тыс. руб., или на 58,2%.

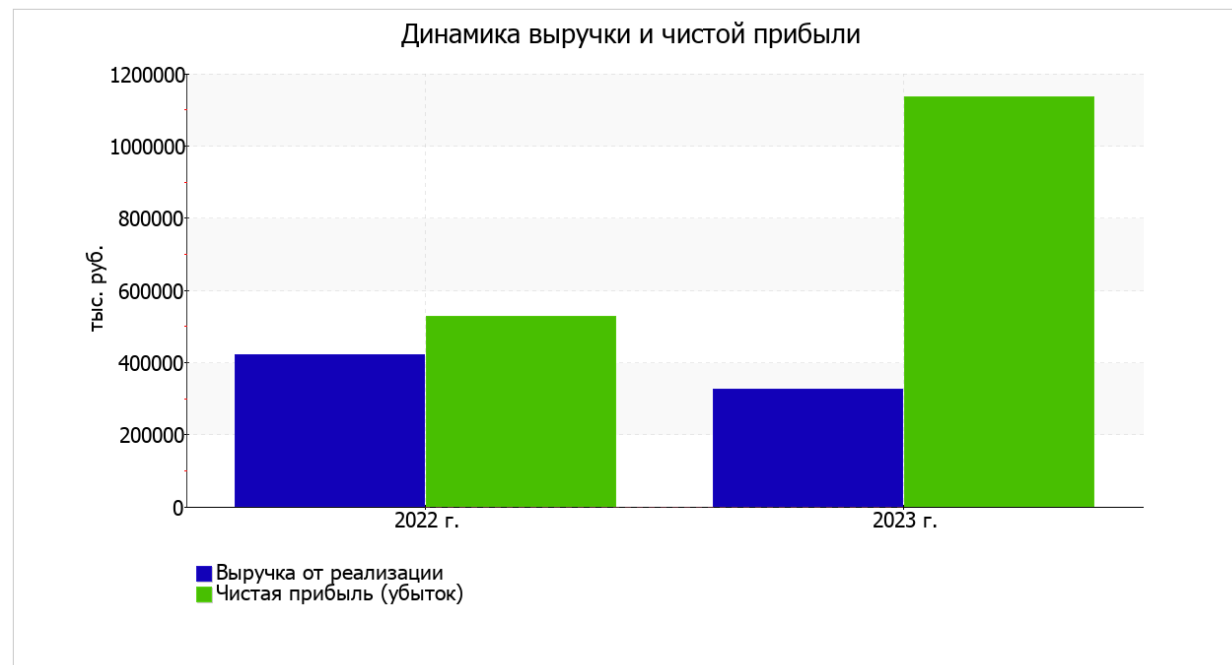
По сравнению с прошлым периодом в текущем наблюдалось уменьшение выручки от продаж на 93 664 тыс. руб. при одновременном увеличении на 66 008 тыс. руб. расходов по обычным видам деятельности.

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 весь рассматриваемый период составила 1 344 423 тыс. руб., что на 950 434 тыс. руб. (в 3,4 раза) больше, чем прибыль за аналогичный период прошлого года. При этом величина прибыли от прочих операций составляет 1 174,6% от абсолютной величины прибыли от продаж за анализируемый период.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне- годовая величина, тыс. руб.
	2022 г.	2023 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1. Выручка	420 551	326 887	-93 664	-22,3	373 719
2. Расходы по обычным видам деятельности	146 421	212 429	+66 008	+45,1	179 425
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	274 130	114 458	-159 672	-58,2	194 294
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	393 989	1 402 625	+1 008 636	+3,6 раза	898 307
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	668 119	1 517 083	+848 964	+127,1	1 092 601
5а. EBITDA (прибыль до процентов, налогов и амортизации)	7 185 222	3 240 143	-3 945 079	-54,9	5 212 683
6. Проценты к уплате	—	58 202	+58 202	—	29 101
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-140 274	-322 966	-182 692	↓	-231 620
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	527 845	1 135 915	+608 070	+115,2	831 880
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	527 845	1 135 915	+608 070	+115,2	831 880
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	1 135 915	x	x	x

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЕРРА ПАРК" в течение всего анализируемого периода.



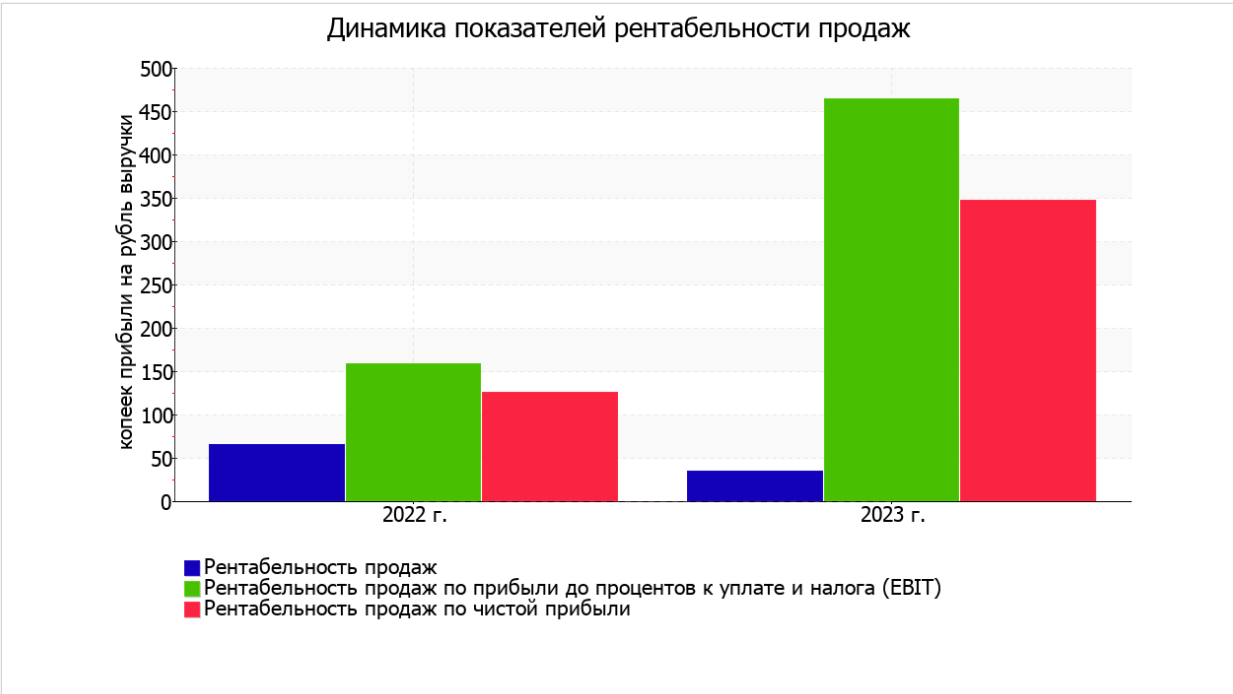
2.2. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2022 г.	2023 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: 11% и более.	65,2	35	-30,2	-46,3
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	158,9	464,1	+305,2	+192,1
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	125,5	347,5	+222	+176,9
Справочно: Прибыль от продаж на рубль, вложенный в производство и реализацию продукции (работ, услуг)	187,2	53,9	-133,3	-71,2
Коэффициент покрытия процентов к уплате (ICR), коэфф. нормальное значение: 1,5 и более.	—	26,1	+26,1	—

[За последний период] организация получила прибыль как от продаж, так и в целом от финансово-хозяйственной деятельности, что и обусловило положительные значения всех трех представленных в таблице показателей рентабельности.

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила прибыль в размере 35 копеек с каждого рубля выручки от реализации. Однако имеет место отрицательная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (-30,2 коп.).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) к выручке организации, за 2023 год составил 464,1%. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось 464,1 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



В следующей таблице представлена рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2023 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	64,6	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 9% и более.
Рентабельность активов (ROA)	33,7	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 3% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	51	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.
Рентабельность производственных фондов	7,4	Отношение прибыли от продаж к средней стоимости основных средств и материально-производственных запасов.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2023 г.	
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 0,646 руб. чистой прибыли. за последний год значение рентабельности активов, равное 33,7%, можно характеризовать как вполне соответствующее нормальному.

2.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

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

Показатель оборачиваемости	Значение в днях	Коэфф. 2023 г.
	2023 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 408 и менее дн.)	2 311	0,2
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.)	1 031	0,4
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 149 и менее дн.)	347	1,1
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	439	0,8
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 670 и менее дн.)	3 764	0,1
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	1 963	0,2

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

Оборачиваемость активов в течение анализируемого периода показывает, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 3764 календарных дня (т.е. 10 лет). При этом требуется 1031 день, 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 01.01–31.12.2023 производительность труда составила 6 347 тыс. руб./чел.

3. Выводы по результатам анализа

3.1. Оценка ключевых показателей

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения и результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЕРРА ПАРК" за последний год.

Приведенные ниже 11 показателей финансового положения и результатов деятельности организации имеют исключительно хорошие значения:

- коэффициент автономии имеет оптимальное значение (0,63);
- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами демонстрирует исключительно хорошее значение – 0,54;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент абсолютной ликвидности;
- чиста прибыль составляет значительный процент от совокупной стоимости активов организации (33,7% за 2023 год);
- идеальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- чистая прибыль за 2023 год составила 1 135 915 тыс. руб. (+608 070 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- положительная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) на рубль выручки организации (+305,2 коп. к 158,9 коп. с рубля выручки за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2022)).

Следующие 2 показателя финансового положения организации имеют положительные значения:

- увеличение собственного капитала ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЕРРА ПАРК" при том что, активы организации уменьшились на 1 044 019 тыс. руб. (на 26,8%);
- коэффициент покрытия инвестиций имеет нормальное значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 81% в общей сумме капитала организации).

Среди всех полученных в ходе анализа показателей имеется один, имеющий значение на границе нормативного – за 2023 год получена прибыль от продаж (114 458 тыс. руб.), однако наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-159 672 тыс. руб.).

Показателем, негативно характеризующим результаты деятельности организации, является следующий – значительное падение прибыльности продаж (-30,2 процентных пункта от рентабельности за такой же период прошлого года равной 65,2%).

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)		•								

Финансовые результаты	Финансовое положение									
	AAA	AA	A	BBB	BB	B	CCC	CC	C	D
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" – **+1,42**; результаты деятельности в течение анализируемого периода – **+0,81**. Согласно рейтинговой шкале это AA (очень 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 этих двух 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 составлен по исходным данным за весь рассматриваемый период. Но для получения достоверного результата необходим анализ минимум за 2-3 года.

4. Приложения

4.1. Определение неудовлетворительной структуры баланса

В приведенной ниже 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 (31.12.2022)	на конец периода (31.12.2023)			
1. Коэффициент текущей ликвидности	7,24	4,21	-3,03	не менее 2	соответствует
2. Коэффициент обеспеченности собственными средствами	-0,15	0,54	+0,69	не менее 0,1	соответствует
3. Коэффициент утраты платежеспособности	x	1,72	x	не менее 1	соответствует

Анализ структуры баланса выполнен за период с начала 2023 года по 31.12.2023 г.

Поскольку оба коэффициента по состоянию на 31.12.2023 оказались в рамках установленных для них норм, в качестве третьего показателя рассчитан коэффициент утраты платежеспособности. Данный коэффициент служит для оценки перспективы утраты предприятием нормальной структуры баланса (платежеспособности) в течение трех месяцев при сохранении имевшей место в анализируемом периоде динамики первых двух коэффициентов. Значение коэффициента утраты платежеспособности (1,72) указывает на низкую вероятность значительного ухудшения показателей платежеспособности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЕРРА ПАРК".

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	+2	+1	+1,1	+0,275
соотношение чистых активов и уставного капитала	0,1	+2	+2	+2	+2	+0,2
коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,15	-1	+2	+2	+1,25	+0,188
коэффициент текущей (общей) ликвидности	0,15	+2	+2	-1	+1,55	+0,233
коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,2	+2	+2	-1	+1,55	+0,31
коэффициент абсолютной ликвидности	0,15	+2	+2	-2	+1,4	+0,21
Итого	1	Итоговая оценка (итого гр.7 : гр.2):				+1,416
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	-1	+1,55	+0,31
динамика выручки	0,1	-1	-1	-1	-1	-0,1
оборачиваемость оборотных средств	0,1	-2	-2	-2	-2	-0,2
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):				+0,81

Итоговая рейтинговая оценка финансового состояния ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЕРРА ПАРК": (+1,416 x 0,6) + (+0,81 x 0,4) = +1,17 (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	BVB	положительное
0,4	0	BB	нормальное
0	-0,4	B	удовлетворительное
-0,4	-0,8	ССС	неудовлетворительное
-0,8	-1,2	СС	плохое

Балл		Условное обозначение (рейтинг)	Качественная характеристика финансового состояния
от	до (включ.)		
-1,2	-1,6	C	очень плохое
-1,6	-2	D	критическое

Генеральный директор:

Д.А.Битунов