



ООО «К-РИШУВИЛ»

Russian Federation, 680021, Khabarovsk, Leningradskaya St., 53, k/1/of. 303 Tel. (4212) 73-57-70
Российская Федерация, 680021, г.Хабаровск, ул.Ленинградская, 53, корп.1, оф.303 Тел. (4212) 73-57-70

11 марта 2022г.

г.Хабаровск

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2021 ГОД ООО «К-РИШУВИЛ»

Общие сведения организации

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «К-РИШУВИЛ»

Юридический и почтовый адрес: 680021, г.Хабаровск, ул.Ленинградская, д. 53, корпус 1, офис 303

Дата государственной регистрации: 06 октября 2014г., ОГРН 1142724007690.
Свидетельство о государственной регистрации серия 27, № 002306486

ИНН/КПП 2724195439 / 272401001

Уставный капитал общества составляет 15 000,00 руб.

Состав учредителей:

Учредитель	Местонахождение	Доля в уставном капитале Общества, %
КЕРЕНГ КОНСТРАКШН ИНДАСТРИАЛ КОМПАНИ ЛИМИТЕД – юридическое лицо	Республика Корея	33,34
КОРПОРЕЙШН СВ ИНДАСТРИАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ – юридическое лицо	Республика Корея	33,33
Ли Санхен – физическое лицо	Республика Корея	33,33

Конечные бенефициары:

- Генеральный директор «КЕРЕНГ КОНСТРАКШН ИНДАСТРИАЛ КОМПАНИ ЛИМИТЕД» Ли Сун Чан;

- Генеральный директор «КОРПОРЕЙШН СВ ИНДАСТРИАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ» Кан Сун О;

- Ли Санхен.

**Субъекты, способные контролировать или оказывать влияние на
деятельность ООО «К-РИШУВИЛ»**

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания
1	КЕРЕНГ КОНСТРАКШН ИНДАСТРИАЛ КОМПАНИ ЛИМИТЕД	Республика Корея	Учредитель компаний	26.03.2021г.
2	КОРПОРЕЙШН СВ ИНДАСТРИАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ	Республика Корея	Учредитель компаний	06.10.2014г.
3	Ли Санхен	Республика Корея	Учредитель компаний	22.04.2015г.

**Субъекты, на которые ООО «К-РИШУВИЛ» оказывает влияние, либо
контролируемые ООО «К-РИШУВИЛ»**

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания
1	ООО «КР-ИНДАСТРИ»	680021, Российская Федерация, г.Хабаровск, ул.Ленинградская, д.53, корп.1, оф. 303	Дочерняя компания после учреждения	13.02.2015г.

Основными видами деятельности ООО «К-РИШУВИЛ» являются:

- строительство жилых и нежилых зданий;
- сдача внаем собственного недвижимого имущества.

Дополнительный вид деятельности – оказание консультационных и юридических услуг.

Численность сотрудников организации по состоянию на 31.12.2021г. составила 5 человек.

Исполнительный орган – генеральный директор Чжон Ёнчоль.

18.02.2016г. Общество получило разрешение на строительство объекта «Жилой дом с офисами и подземной автопарковкой на ул.Ленина, 12, 14 в Центральном районе г.Хабаровска».

Производственно-финансовая деятельность в 2021г. осуществлялась Обществом на протяжении всего периода и была направлена на организацию мероприятий по подготовке к

строительству объекта, а также предоставление услуг по сдаче внаем собственного недвижимого имущества.

В Обществе применяется автоматизированная форма ведения учета. Бухгалтерский учет осуществляется с применением компьютерных программ «1С: Предприятие 8.3», «1С: Зарплата и управление персоналом 8.2».

В 2021 г. перед составлением годовой бухгалтерской отчетности Обществом проведена годовая инвентаризация (приказ № 15/12/1-п от 15.12.2021г). Инвентаризация имущества и обязательств проведена по состоянию на 31.12.2021г. В процессе инвентаризации недостатки имущества не выявлены.

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший в день совершения операции. Курсовые разницы, возникшие в течение года по операциям с активами и обязательствами, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, отнесены на счет прочих доходов и расходов.

1. Сведения об учетной политике организации

Положение по учетной политике, применяемой Обществом, утверждено приказом руководителя от 31.12.2019г. № 31/12/1-П, составлено в соответствии с положениями Федерального закона № 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» и требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» и прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

В связи с переходом с 2021г. на учет по ФСБУ 5/2019 «Запасы» приказом от 31.12.2020г. № 31/12/1-П внесено изменение к учетной политике в части учета запасов, спецодежды и спецоснастки.

Уровень существенности, закрепленный Обществом в учетной политике для целей бухгалтерского учета составляет 5% от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

Первоначальная стоимость ОС Общества погашается линейным способом по нормам амортизации, установленным в зависимости от срока полезного использования ОС согласно Классификации ОС, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1.

В случае приобретения основных средств, бывших в употреблении, срок полезного использования по этому имуществу определять следующим образом - срок полезного использования уменьшается на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущим собственником.

Активы, в отношении которых выполняются условия, служащие основанием для принятия их к бухгалтерскому учету в качестве объектов основных средств, стоимостью не более 40 000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе материально-производственных запасов и списываются в состав расходов по мере отпуска в эксплуатацию.

Общество не создает резерва на ремонт ОС. Затраты по ремонту основных средств включаются в себестоимость продукции (работ, услуг) отчетного периода.

Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению руководителя организации в случаях, когда проведение инвентаризации обязательно, и в порядке, определенном Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными Приказом Минфина России от 13.06.1995 № 49.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд (офисная бумага, картриджи, канцелярские принадлежности, расходные материалы для офисной техники). Единицей учета запасов является номенклатурный номер. При выбытии запасы оцениваются по средней себестоимости по методу средней взвешенной

оценки за предыдущий месяц. Последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 отражаются перспективно. В составе запасов учитывается спецодежда и спецоснастка, чей срок использования не превышает 12 месяцев или длительность операционного цикла.

Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции признается по моменту отгрузки (сдачи работ, услуг).

Учет расходов ведется на счетах 20 «Основное производство» и 26 «Общехозяйственные расходы».

В дебет 20 «Основное производство» счета списываются прямые расходы, связанные с исполнением инвестиционного договора (заработная плата работников, взносы в фонды с заработной платы, командировочные расходы, расходы на рекламу, канцтовары, расходы на обслуживание офисной техники, расходы на обучение работников и пр.);

- связанные с оказанием услуг аренды жилых и нежилых помещений (коммунальные платежи, расходы на содержание помещений, начисленная амортизация по этим помещениям).

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» учитываются расходы для нужд управления, не связанных непосредственно с производственным процессом. К этим расходам относятся: заработная плата работников, взносы в фонды с заработной платы, расходы на аудиторские услуги, налог на имущество, плата за негативное воздействие на окружающую среду, расходы на компенсацию за использование личного автомобиля в служебных целях, расходы на обучение работников, расходы на консультационные услуги, расходы по страхованию ответственности застройщика и пр.

Начисленная заработная плата и взносы в фонды работникам, занятым в строительстве, отражается на счете 20. Расходы на оплату труда и страховые взносы сотрудников, работу которых нельзя непосредственно отнести ни к одному виду деятельности (генеральный директор, главный бухгалтер, ведущий юрисконсульт), распределяются по видам деятельности на 20 и 26 счет пропорционально размеру расходов, сформированных на этих счетах, в общей сумме расходов.

В бухгалтерском учете для равномерного включения предстоящих расходов создается резерв на предстоящую оплату отпусков работникам. Резерв на оплату отпусков включает не только сумму расходов на заработную плату, но и взносы на обязательное пенсионное страхование, взносы на страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний. Создание резерва относится на расходы по обычным видам деятельности.

Полученные займы и кредиты учитываются в составе краткосрочных либо долгосрочных заемных средств, в соответствии с условиями договора, а именно:

- при сроке погашения, не превышающем 12 месяцев, займы и кредиты учитываются в составе краткосрочной задолженности по кредитам и займам;
- при сроке погашения, превышающем 12 месяцев – в составе долгосрочной задолженности по кредитам и займам.

2. Пояснения к бухгалтерскому балансу

Основные средства

			руб.
Строка баланса	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.	
1150	477 135 657,75	444 717 684,50	

Наличие и движение основных средств организации представлены в Разделе 2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021г.

Помимо основных средств по данной строке отражаются затраты на строительство объекта, которые по мере возникновения накапливаются по дебету счета 08-3 «Строительство объектов основных средств» нарастающим итогом с начала строительства. На 31.12.2021г. сумма таких затрат составила **245 069 265,75 руб.**

Доходные вложения в материальные ценности

Из состава основных средств организации выделены основные средства, предназначенные для предоставления организацией за плату во временное пользование с целью получения дохода:

руб.

Строка баланса	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
1160	21 995 457,55	22 931 434,39

Прочие внеоборотные активы

Строка баланса	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
1190	5 218 940,00	0,00

Прочие внеоборотные активы отражают сумму дебиторской задолженности, которая в дальнейшем при ее погашении, будет отражена в составе затрат на строительство объекта по строке 1150 «Основные средства». По состоянию на 31.12.2021г. общая сумма такой задолженности составила **43 440 242,87 руб.** Ввиду того, что строительство откладывается на неопределенный срок, данная задолженность не погашается. Большая её часть признана сомнительной по причине истечения срока исковой давности. Сформирован резерв по сомнительным долгам в размере **38 221 302,87 руб.** Оставшаяся сумма задолженности отражена по строке 1190.

Запасы

Строка баланса	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
1210	33 000,00	55 000,00

Наличие и движение запасов предприятия отражены в Разделе 4 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021г.

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

Строка баланса	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
1220	2 405 390,10	2 440 422,08

В течение 2021 года, по мере возникновения затрат на строительство объекта, сумма НДС, относящаяся с этим расходом, накапливается на счете 19.08 «НДС при строительстве основных средств» до момента окончания строительства.

Дебиторская задолженность

Строка баланса	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
1230	6 200 439,34	5 031 189,38

Наличие и движение дебиторской задолженности предприятия представлены в Разделе 5 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021г.

Денежные средства и денежные эквиваленты

Строка баланса	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
1250	4 281 905,18	3 007 597,44

По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражается сумма денежных средств на конец года на расчетном счете предприятия.

Прочие оборотные активы

Строка баланса	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
1260	10 614,89	24 452,29

Строка 1260 по состоянию на 31.12.2021г. отражает суммы расходов по страхованию ответственности Застройщика перед участниками долевого строительства, а также расходы на использование лицензии программы «1С: Предприятие», которые относятся к будущим периодам.

Заемные средства

Строка баланса	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
1410	844 684 078,54	809 652 240,41

В составе долгосрочных обязательств (строка 1410) числится задолженность по договорам займа:

- перед АСПК «Керенг» по Договору займа б/н от 15.10.2014г. в размере 7 300 000 дол. США. (542 335 980,00 руб.). Кроме суммы займа в составе долгосрочных обязательств отражены начисленные проценты, сумма которых на 31.12.2021г. составила 3 090 180,37 дол.США. (226 145 609,79 руб.).

- перед ООО «ТЕХ*ФАСОН» по Договору займа б/н от 28.04.2017г. в сумме 62 580 000,00 руб. Начисленные проценты по этому договору по состоянию на 31.12.2021г. составили 13 622 488,75 руб.

Прочие обязательства

Строка баланса	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
1450	4 512 880,00	4 512 880,00

В составе прочих обязательств числится сумма обязательств по заключенным договорам участия в долевом строительстве.

Кредиторская задолженность

Строка баланса	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
1520	5 609 625,33	5 685 470,00

Наличие и движение кредиторской задолженности предприятия представлены в Разделе 5 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021г.

Оценочные обязательства

Строка баланса	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
1540	715 322,85	530 861,12

В составе оценочных обязательств отражается сумма резерва на оплату предстоящих отпусков.

3. Пояснения к отчету о финансовых результатах

1. Выручка (доходы) от реализации.

Выручка от продажи признается по моменту отгрузки (сдачи работ, услуг). В составе основных доходов организации числятся доходы, связанные с оказанием услуг аренды и услуг застройщика.

Выручка

Строка отчета о финансовых результатах	2021г.	2020г.	Доходы от реализации
2110	8 145 999,96	8 145 999,96	Доходы от оказания услуг аренды
2110	47 504,04	47 504,04	Доходы от оказания услуг застройщика
Итого	8 193 504,00	8 193 504,00	

Себестоимость продаж

Учет затрат на производство ведется в разрезе структурных подразделений и видов затрат и аккумулируется в течение месяца на счете 20.01. По окончании отчетного периода расходы в части содержания застройщика списываются непосредственно в дебет счета 90.02

«себестоимость продаж». Разница между суммами расходов на содержание застройщика и расходами, признаваемыми в отчетном периоде, относится на стоимость строительства (дебет счета 08.03).

Строка отчета о финансовых результатах	2021 г.	2020 г.	Затраты на производство
2120	3 182 958,53	3 600 530,01	Коммунальные платежи, амортизация, заработная плата, взносы с заработной платы
2120	1 847,24	636,14	Расходы на содержание застройщика
Итого	3 184 805,77	3 601 166,15	

Управленческие расходы, коммерческие расходы

Отражаются на счете 26 в течение месяца, и полностью списываются по его окончании в дебет счета 90.08 без распределения по видам деятельности.

Строка отчета о финансовых результатах	2021г.	2020г.	Управленческие расходы
2220	843 822,27	712 357,03	Оплата труда, страховые взносы
2220	498 235,00	523 410,00	Налог на имущество
2220	100 000,00	102 500,00	Аудиторские услуги
2220	3 095,75	3 000,00	Хоз. расходы, оргтехника
2220	13 493,38	13 530,32	Расходы по страхованию ответственности застройщика
2220	35 920,00	0,00	Обучение персонала
2220	63 418,94	18 518,17	Нотариальные, почтовые, прочие расходы
Итого	1 557 985,34	1 373 315,52	

Прочие доходы

Строка отчета о финансовых результатах	2021 г.	2020 г.	Прочие доходы, руб.
2340	89 321 793,12	132 949 179,56	Курсовая разница
2340	5 218 940,00	0,00	Восстановление Резерва по сомнительным долгам
Итого:	94 540 733,12	132 949 179,56	

Прочие расходы

Строка отчета о финансовых результатах	2021 г.	2020г.	Прочие расходы, руб.
2350	93 632 966,57	247 500 978,56	Курсовые разницы
2350	34 669,16	51 436,00	Услуги банка
2350	0,00	43 440 242,87	Начисление Резерва по сомнительным долгам
2350	336 000,00	0,00	Списание оборудования
2350	59 640,00	0,00	Прочие расходы (госпошлина, штрафы, НДС)
Итого	94 063 275,73	290 992 657,43	

Налог на прибыль (с применением новых правил ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций", утв. приказом Министерства финансов РФ от 19.11.2002 г. № 114н. Приказ Минфина России от 20.11.2018 № 236н)

Показатели	Строка отчета о финансовых результатах	2021г.	2020г.
Текущий налог на прибыль (налог на прибыль, отраженный по строке 180 листа 02 Декларации по налогу на прибыль)	2411	0,00	0,00
Отложенный налог на прибыль (суммарное изменение ОНА и ОНО)	2412	117 743,11	22 276 842,55
Налог на прибыль	2410	117 743,11	22 276 842,56

4. Раскрытие существенных операций со связанными сторонами

К связанным сторонам Общества относятся:

- «КЕРЕНГ КОНСТРАКШН ИНДАСТРИАЛ КОМПАНИ ЛИМИТЕД»;
- «КОРПОРЕЙШН СВ ИНДАСТРИАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ»;
- Ли Санхен.

Решением собрания учредителей от 19.03.2021г. утверждено увеличение уставного капитала Общества за счет внесения дополнительного денежного вклада третьим лицом в размере 5 000 рублей на основании заявления третьего лица «КЕРЕНГ КОНСТРАКШН ИНДАСТРИАЛ КОМПАНИ ЛИМИТЕД» (Республика Корея) в лице генерального директора Ли Сун Чан.

Уставный капитал Общества составляет 15 000 рублей.

В течение 2021г. со связанными сторонами Обществом не заключались какие-либо договоры, не производились какие-либо выплаты.

5. Информация о вознаграждении управленческому персоналу

Размер выплат генеральному директору, имеющему статус временно пребывающего высококвалифицированного иностранного специалиста (гражданин Республики Корея), определен трудовым договором. Вознаграждение генеральному директору, выплаченное в 2021 г., составило 2 506 777,36 руб., в том числе премия в размере 223 000 руб.

6. События после отчетной даты

В связи с проведением специальной военной операции на территории Украины с 24.02.2022г. и введением санкций со стороны многих государств в отношении России, наблюдается резкий скачок курса доллара по отношению к рублю. ПАО ВТБ – обслуживающий нашу компанию банк попал под санкции, включен в черный список SDN (блокирующие санкции США), а также отключен от системы SWIFT. В связи с чем, валютные переводы за рубеж недоступны.

Ввиду непрогнозируемого изменения курса доллара после отчетной даты, а также стремительным подорожанием строительных материалов, начало строительства объекта «Жилой дом с офисами и подземной автопарковкой по ул. Ленина 12,14 в Центральном районе г. Хабаровска» «Richeville-Sky» переносится на неопределенный период времени.

7. Чистые активы

Наименование показателя	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.
Чистые активы	(271 914)	(275 965)	(143 417)

В результате финансово-хозяйственной деятельности в течение 2021 года Общество получило прибыль в размере 4 047 тыс. руб. Однако стоимость чистых активов по состоянию на 31.12.2021г. составляет минус 271 914 тыс. руб. Недостаточность чистых активов составила 271 929 тыс. руб.

Несмотря на сложную ситуацию, которая наблюдается в нашей стране в связи с введением санкций и ростом курса доллара США, руководство нашего предприятия не планирует прекращать деятельность в ближайшее время. В Россию прибыли специалисты из Южной Кореи, которые прорабатывают вопросы возможного финансирования строительства будущего проекта, ведут расчёты, встречаются с руководителями подрядных организаций, поставщиками строительных материалов, а также с представителями банков для дальнейшего сотрудничества.

Генеральный директор



Чжон Ёнчоль

Главный бухгалтер



Худяк Е. А.