Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах за 2021 год.

Организация	ООО СЗ "РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-БК"
ИНН	6670488803
Единица измерения	в тыс. руб.

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
						Выбыло			Переоценка				
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	427	(18)	-	-	-	(43)	-	-	-	427	(60)
	5110	за 2020г.	-	-	427	-	-	(18)	-	-	-	427	(18)
в том числе:	5101	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
						Выбыло				
			первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанная на расходы за период	первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2020г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2020г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2020г.	-	427	-	(427)	-
в том числе: Сайт БЕЛОРЕЦКИЙ КВАРТАЛ	5181	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2020г.	-	427	-	(427)	-

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
						Выбыло объектов			Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5201	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2020г.	245	414 123	-	-	414 369
в том числе: ЖК Белорецкий-2 (1 дом)	5241	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2020г.	245	326 940	-	-	327 185
ЖК Белорецкий-2 (Паркинг МКД №2)	5242	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2020г.	-	30 403	-	-	30 403
ЖК Белорецкий-2 (2 дом)	5243	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2020г.	-	56 781	-	-	56 781

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
						выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка			первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	-	-	102324	-	-	-	-	102324	-
	5311	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2021г.	-	-	102324	-	-	-	-	102324	-
	5312	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
						выбыло					
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы - всего	5400	за 2021г.	-	-	2 512 365	(1761236)	0	0	X	751 129	-
	5420	за 2020г.	-	-	25 850	(25 850)	-	-	X	-	-
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	-	-	269	(130)	-	-	-	140	-
	5421	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	-	-	2 512 096	(1761107)	-	-	-	750989	-
	5425	за 2020г.	-	-	25 850	(25 850)	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5408	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:	5446	-	-	-

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
					поступление		выбыло							
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	1 007 639	-	1 166 637	-	(1007639)	-	-	-	-	-	1 166 637	-
	5521	за 2020г.	-	-	1 007 639	-	-	-	-	-	-	-	1 007 639	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021г.	1 007 639	-	1 166 637	-	(1007639)	-	-	-	-	-	1 166 637	-
	5524	за 2020г.	-	-	1 007 639	-	-	-	-	-	-	-	1 007 639	-
	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	6 367	-	748 001	-	(557091)	-	-	-	-	-	197 277	-
	5530	за 2020г.	-	-	6 367	-	-	-	-	-	-	-	6 367	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2021г.	6 367	-	57 053	-	(6367)	-	-	-	-	-	57 053	-
	5532	за 2020г.	-	-	6 367	-	-	-	-	-	-	-	6 367	-
Прочая	5513	за 2021г.	-	-	690 948	-	(550724)	-	-	-	-	-	140 224	-
	5533	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2021г.	1 014 006	-	1 914 638	-	(1564730)	-	-	X	X	X	1 363 914	-
	5520	за 2020г.	-	-	1 014 006	-	-	-	-	X	X	X	1 014 006	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе: расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

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 2021г.	1 637 986	867 687	27 627	(1739272)	(20432)	-	-	-	773 596
	5571	за 2020г.	0	1 634 436	3 550	0	-	-	-	-	1 637 986
в том числе: кредиты	5552	за 2021г.	450 030	797 317	22 830	(699198)	(17537)	-	-	-	553 442
	5572	за 2020г.	-	449 696	334	0	-	-	-	-	450 030
займы	5553	за 2021г.	84 855	2 900	4 797	(32435)	(2895)	-	-	-	57 222
	5573	за 2020г.	-	81 639	3 216	0	-	-	-	-	84 855
Задолженность перед участниками по ДДУ	5554	за 2021г.	1 007 639		-	(1007639)	-	-	-	-	-
	5574	за 2020г.	-	1 007 639	-	-	-	-	-	-	1 007 639
Задолженность по договорам аренды	5555	за 2021г.	95 462	67 471	-	-	-	-	X	X	162 933
	5575	за 2020г.	-	95 462	-	-	-	-	X	X	95462
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	33 288	3 216 097	-	(1726413)	-	-	-	-	1 522 972
	5580	за 2020г.	0	33 288	-	-	-	-	-	-	33 288
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	33 288	203 720	-	(77879)	-	-	-	-	159 129
	5581	за 2020г.	-	33 288	-	-	-	-	-	-	33 288
авансы полученные	5562	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	-	12 880	-	-	-	-	-	-	12 793
	5583	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2021г.	-	1 849 345	-	(1648534)	-	-	-	-	200 811
	5586	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Задолженность перед участниками по ДДУ	5567	за 2021г.	-	1 150 152	-	-	-	-	X	X	1 150 152
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2021г.	1 671 274	4 083 764	27 627	(3465685)	(20432)	X	X	X	2 296 568
	5570	за 2020г.	-	1 667 724	3 550	-	-	X	X	X	1 671 274

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	0	18
Прочие затраты	5650	78 384	26 164
Итого по элементам	5660	78 384	26 182
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	78 384	26 182

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-
в том числе:	5701	-	-	-	-	-

Бухгалтерская отчетность ООО Специализированный застройщик "РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-БК" сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

8. Сведения об организации

Предприятие ООО Специализированный застройщик "РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-БК"
ИНН 6670488803 КПП667001001;
Зарегистрировано 21 ноября 2019 года. Инспекция Федеральной налоговой службы России по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга, ОГРН 1196658079287;
Местонахождение общества: 620075, г. Екатеринбург, ул. Кузнечная, дом 79, офис 1

Основными видами деятельности предприятия являются:
- Строительство жилых и нежилых зданий;
- Услуги заказчика застройщика;
- Услуги по агентским договорам

Уставный капитал общества составляет 10 000 руб.
Учредители Общества юридические лица:
ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-ЮГ»-50%
ООО «Концепция»-50%
Уставный капитал полностью сформирован и оплачен.

По договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющем с 21.11.2019 по настоящее время-управляющими являются:
ИП Кутепов Михаил Александрович и ИП Роготовский Максим Владимирович

8 июня 2021 года в соответствии с решением №10 от 01.06.2021 участников Общество ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «БЕЛОРЕЦКИЙ КВАРТАЛ» было принято решение о переименовании Общества в ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-БК»
ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-БК» в 2021 году является:
- Застройщиком многоэтажного жилого дома (№2 по ПЗУ)- 2.1 этап строительства.

Разрешение на строительство от 16.11.2020 № RU 66302000-2061-2020 выданное Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области;

Для осуществления строительства ЖК "Белорецкий квартал" Обществом заключены договоры аренды земельных участков.

На основании ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ ООО Специализированный застройщик «Ривьера-Инвест-БК», после получения разрешения на строительство и опубликования проектной декларации, привлекает для строительства денежные средства граждан путем заключения договоров участия в долевом строительстве жилых и нежилых помещений, а также денежные средства компаний-инвесторов с использованием эскроу счетов.

Среднесписочная численность за 2021г.составила 0 человек.

9. Сведения об учетной политике

В течение 2021 года ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-БК» в процессе ведения бухгалтерского и налогового учета соблюдалась единая методика отражения хозяйственных операций и оценки имущества в соответствии с Основными положениями учетной политики, утвержденными приказом руководителя б/н от 21.11.2019г.

При осуществлении бухгалтерского учета используется План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкцию по его применению, утвержденные Приказом Минфина России от 31.10.2000 № 94н.

В целях применения ПБУ 22/2010 существенной ошибкой является искажение показателя бухгалтерской отчетности более чем на 5 % от валюты баланса.

Элементы учетной политики в целях бухгалтерского учета:

1. Бухгалтерский учет ведет руководитель лично.
2. Применяется компьютерная технология обработки учетной информации.
3. Основные средства, вводимые в эксплуатацию на предприятии, подразделяются на группы согласно Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 01.01.02 № 1.
4. Способ начисление амортизации по основным средствам – линейный.
5. Затраты по достройке, дооборудованию, реконструкции и модернизации объектов

основных средств увеличивают первоначальную стоимость объектов.

6. При выбытии остаточная стоимость основных средств формируется на счете 01.

7. Стоимость нематериальных активов погашается линейным способом исходя из норм, определенных с учетом срока полезного использования. Если срок полезного использования нематериального актива документацией не определен, то он устанавливается распоряжением руководителя. Отражение начисления амортизации нематериальных активов с применением счета 05.

8. Оценку стоимости финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость, при их выбытии производится по фактическим затратам.

9. Расходы на ремонт основных средств включаются в себестоимость продукции по фактическим затратам.

10. Основные средства, стоимостью до 40 000,00 рублей учитываются как материально-производственные запасы.

11. При отпуске материальных ценностей в производство, их оценка производится по методу средней себестоимости. Способ оценки товаров и готовой продукции при продаже – по себестоимости единицы.

12. Затраты предприятия подразделяются на капитальные вложения в строительство, расходы на оказание услуг застройщика. Управленческие расходы и коммерческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в периоде их признания.

13. Расходы будущих периодов списываются равномерно в течение периода, к которому они относятся.

14. Начисление процентов по заемным обязательствам производится ежемесячно, за исключением процентов, включаемых в стоимость инвестиционных активов со сроком строительства более одного года и стоимостью свыше 300 000 000рублей .

15. Депозитные вклады в банке Общество признает финансовыми вложениями, за исключением депозитов до востребования, открытых в кредитных организациях. Депозиты до востребования, открытые в кредитных организациях признаются денежными эквивалентами (основание – пункт 5 "Положения по бухгалтерскому учету "Отчет о движении денежных средств" (ПБУ 23/2011)", утв. Приказом Минфина РФ от 02.02.2011 № 11н).

16. Отражение доходов.

Учет реализации продукции, товаров (работ, услуг) в бухгалтерском учете осуществляется на основе метода начисления, при котором определение выручки от реализации производится

исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Организация признает основными и отражает на счете 90 следующие виды деятельности:

- услуги заказчика-застройщика;
- услуги по агентским договорам.

Доходы общества от оказания услуг застройщика формируются из двух составляющих:

- Стоимость услуг застройщика, определенная в договоре долевого участия (инвестиционного договора), возникает при регистрации (заключении) такого договора.

- Сумма экономии средств дольщиков (инвесторов) по строительству- превышение средств, полученных от дольщиков (инвесторов) для строительства объектов, над фактическими затратами по строительству этих объектов, возникает в момент передачи объекта участникам долевого строительства, а также инвесторам.

Цена договора долевого участия в строительстве включает в себя:

1) Денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, понесенных до и после заключения настоящего договора.

2) Денежные средства на оплату услуг Застройщика, которые составляют процент от цены Договора долевого участия и включены в стоимость настоящего договора долевого участия.

Ежемесячно, на последний день месяца формируется справка-сведения о покупателях, с кем в отчетном месяце зарегистрированы ДДУ (договоры инвестирования). На основании данной справки производится расчет суммы доходов от услуг Застройщика за текущий месяц.

17. Сопоставление показателей в связи с применением ФСБУ 5/2019 «Запасы»

С годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год вступил в силу приказ Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы"».

Начиная с отчетности за 2021 год затраты на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы Инвесторам, отражены по строке 1210 Бухгалтерского баланса «Запасы», по строке 1220 Бухгалтерского баланса «Налог на добавленную стоимость по приобретенным материальным ценностям», по строке 1230 Бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность».

Для сопоставимости показателей бухгалтерского баланса реклассификация затрат на строительство объектов недвижимости, которые впоследствии будут переданы Инвесторам

произведена перспективно, т.е. показатели строки 1190 Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2020 и на 31.12.2019 г. не изменялись.

Сравнение остатков по состоянию на 31.12.2021 г.						
По данным бухгалтерской отчетности за 2021 год			**По данным бухгалтерской отчетности за 2020 год**		По данным бухгалтерской отчетности за 2019 год	
Код строки	**Наименование показателя**	**Сумма**	**Наименование показателя**	**Сумма**	Наименование показателя	Сумма
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			**I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ**			
1190	Прочие внеоборотные активы	0	Прочие внеоборотные активы	529 750	Прочие внеоборотные активы	0
1191	Строительство МКД	0	Строительство МКД	414 369	Строительство МКД	0
1192	Авансы выданные под строительство МКД	0	Авансы выданные под строительство МКД	65 352	Авансы выданные под строительство МКД	0
1193	Налог на добавленную стоимость относящийся к МКД	0	Налог на добавленную стоимость относящийся к МКД	50 029	Налог на добавленную стоимость относящийся к МКД	0
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			**II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ**			
1210	Запасы	751 129	Запасы	0	Запасы	0
1211	в том числе Затраты на строительство объектов для инвесторов	750 989	в том числе Затраты на строительство объектов для инвесторов	0	в том числе Затраты на строительство объектов для инвесторов	0
1220	Налог на добавленную стоимость	84 188	Налог на добавленную стоимость	0	Налог на добавленную стоимость	0
1230	Дебиторская задолженность	1 363 914	Дебиторская задолженность	1 014 006	Дебиторская задолженность	0
1234	В том числе Авансы поставщикам	57 053	В том числе Авансы поставщикам	6 367	В том числе Авансы поставщикам	0

Общество не планирует существенных изменений в учетную политику для целей бухгалтерского учета на 2022 год, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

10. Финансово-хозяйственная деятельность организации.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за отчетный период подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. На момент подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный период отсутствует неопределенность в применимости допущения непрерывности деятельности Общества.

Общество в 2021 году осуществляло деятельность в разрезе следующих видов:

1. услуги заказчика-застройщика (заключение ДДУ с физическими лицами).

Выручка по обычным видам деятельности за 2021 год составила:

Вознаграждение застройщика – 170 496 тыс. руб.;

ИТОГО выручка по обычным видам деятельности за 2021г: 170 496 тыс. руб.

Проценты к получению- 1 157 тыс. руб.

Прочие доходы –136 575 тыс. руб.

ВСЕГО ДОХОДОВ ЗА 2021г: 308 228 тыс. руб.

Расходы за 2021г.:

1. **Коммерческие расходы: 14 697 тыс. руб.**
   - Вознаграждение агента – 10 968 тыс. руб.
   - Расходы на рекламу- 3 729 тыс. руб.
2. **Управленческие расходы: 63 689 тыс. руб.**

Проценты к уплате за 2021 г.- 11 527 тыс. руб.

Прочие расходы за 2021г. – 181 959 тыс. руб.

- расходы банка- 332 тыс. руб.
- уступка прав требования - 136 575 тыс. руб.
- прочие- 45 052 тыс. руб

ВСЕГО РАСХОДОВ ЗА 2021г.: 271 872 тыс. руб.

Прибыль до налогообложения по бухгалтерскому учету за 2021 г. составила 23 496 тыс.руб

11. Информация о денежных средствах и денежных эквивалентах.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки по косвенным налогам (НДС) показываются свернуто, путем выделения его из состава поступлений от покупателей, платежей поставщикам и в бюджет. ООО Специализированный застройщик работает с использованием эскроу счетов.

Денежные средства, недоступные для использования: на 31 декабря 2021г остатки денежных средств на эскроу счетах составляют 1 027 000,00 тыс. руб.(учтены за балансом).

12. Расчеты с Дольщиками.

ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-БК» привлекает для строительства денежные средства граждан (путем заключения договоров участия в долевом строительстве жилых и нежилых помещений).

По дате регистрации договора участия в долевом строительстве в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области и дате заключения договоров инвестирования на основании пп. "г" п. 3.1.8 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, Письма Минфина от 18.05.2006 N 07-05-03/02. расчеты по финансированию ДДУ отражаются в учете по кредиту счета 86 «Целевое финансирование».

13. Расшифровки строк баланса

Расшифровка строки 1110 «Нематериальные активы» - 366 тыс. руб.

Остаточная стоимость нематериальных активов на 31.12.2021г., числящихся на балансе Общества, составляет 366 тыс. руб.

Расшифровка строки 1210 «Запасы»-751 129 тыс. руб.

- Затраты на строительство для инвесторов- 750 989 тыс. руб.
- ТМЦ-140 тыс.руб.

Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность» 1 363 914 тыс. руб.

- Расчеты с участниками по ДДУ- 1 030 062 тыс. руб.
- Авансы выданные- 57 053 тыс.руб.
- Расчеты с разными дебиторами и кредиторами- 276 799 тыс. руб.

Расшифровка строки 1260 «Прочие оборотные активы» - 59 тыс. руб.

- расходы будущих периодов со сроком списания менее 12 мес. После отчетной даты- 59 тыс. руб.

Расшифровка строки 1410 «Заемные средства» - 610 663 тыс. руб.

Наименование	Номер договора	Дата договора	Дата погашения	Валюта кредита	Сумма задолженности в рублевом эквиваленте	Начисленные проценты
Займ	13	18.05.2020	31.12.2025	RUR	23 579	2 113
Займ	б/н	18.09.2020	31.12.2025	RUR	28 525	3 004
Кредит	80421	18.01.2021	25.12.2023	RUR	547 815	5 627
					599 919	10 744

Расшифровка строки 1450 «Прочие обязательства» -162 933 тыс. руб.

-Расчеты по договорам аренды земельных участков- 162 933 тыс. руб.

Расшифровка строки 1520 «Кредиторская задолженность» - 1 522 972 тыс. руб.

- Расчеты с поставщиками – 159 129 тыс. руб.
- Расчеты с разными кредиторами- 200 811 тыс. руб.
- Задолженность перед бюджетом- 12 880 тыс. руб.
- Задолженность застройщика перед участниками по ДДУ-1 150 152 тыс. руб.

14. Информация о связанных сторонах и бенефициарных владельцах

В соответствии с пунктом 9 ПБУ 11/2008 ООО Специализированный застройщик «Белорецкий Квартал» определило следующий перечень связанных сторон:

1. Участники: ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Юг» - доля участия 50%

ООО «Концепция»- доля участия 50%

2. Другие связанные стороны:

№ п/п	Наименование организации
1	Кутепов М.А.-учредитель ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Центр»-10%
2	Малышев В.А. .-учредитель ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Центр»-45%
3	ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Екб» - учредитель Кутепов М.А.(10%)
4	ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Екб» - учредитель Малышев В.А.(90%)

Информация об операциях со связанными сторонами, в тыс. руб.

Виды операций	Другие связанные стороны общества
Арендные платежи за полученное имущество в аренду (ЗУ)	155 667
Получение займа	28 525
Кредиторская задолженность на 31.12.2021г	184 192

Основной управленческий персонал (в том числе Единоличный исполнительный орган-управляющий ИП Кутепов Михаил Александрович и ИП Роготовский Максим Владимирович

Вознаграждение составило 60 000 тыс. руб.

Информация о конечном бенефициаре.

Конечным бенефициаром общества является Малышев В.А.

15. Информация об обеспечениях полученных и выданных

Обеспечения выданные:

залог строящегося объекта недвижимости на 31.12.21 стоимость Актива, переданного в залог составляет 1 034 053 тыс. руб. (залоговая стоимость по договору залога имущественных прав), стр. 1211– 629 336 тыс. руб.(балансовая стоимость), сумма обязательства, которое он обеспечивает – стр. 1410 «Заемные средства» -547 815 тыс. руб.

Залог прав по договорам аренды земельных участков залоговая стоимость -- 179 833 тыс. руб , сумма обязательства, которое он обеспечивает - задолженность по кредиту на сумму 547 815тыс. руб., отраженную по строке 1410 "Заемные средства" бухгалтерского баланса.

Обеспечения полученные:

На 31.12.2021г. денежные средства, находящиеся на счетах Эскроу, составляют 1 026 999

тыс. руб.(учтены за балансом). Сумма обязательства, которую они обеспечивают-задолженность перед дольщиками по ДДУ-стр.1233 баланса- 1 030 062 тыс.руб.

16.Информация о расчетах по налогу на прибыль (ПБУ 18/02)

Бухгалтерский учет ведется с использованием ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль». Обществом установлен способ определения величины текущего налога на прибыль на основании налоговой декларации. Информация по налогу на прибыль в соответствии с п.25 ПБУ 18/02 за 2021г:

- отложенный налог на прибыль, обусловленный возникновением отложенного налогового актива отчетного периода (убыток по налогу на прибыль)- 0 тыс. руб;
- условный расход по налогу на прибыль – 7 271 тыс.руб;
- постоянный налоговый расход – 5 590 тыс. руб;
- налоговая ставка 20%;
- налог на прибыль 12 861 тыс. руб.

17. Информация о рисках хозяйственной деятельности организации и СПОД

Риски, связанные с пандемией коронавирусной инфекции (COVID-2019)

Пандемия коронавирусной инфекции по состоянию на текущий момент не оказала существенного влияния на деятельность Общества, в частности, у Общества не возникали связанные с ней риски неисполнения взятых на себя договорных обязательств.

По мнению руководства Общества, предприняты все необходимые меры по нивелированию отрицательных последствий пандемии коронавирусной инфекции (COVID-2019). В настоящее время не представляется возможным определить дальнейший ход связанных с пандемией событий, в связи с чем текущая квалификация рисков как "несущественные" может быть скорректирована.

Страновые и региональные риски

Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, введенные против России некоторыми странами в начале 2022 года.

Указанный фактор привел к снижению доступности капитала и неопределенности относительно экономического роста, что может негативно повлиять на перспективы развития бизнеса.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране, однако в случае отрицательного влияния и изменения ситуации в стране и регионе Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

В настоящее время Общество не испытывает финансовых затруднений, связанных с геополитической нестабильностью

18. Дополнительная информация об Обществе.

Отсутствуют события после отчетной даты (ПБУ 7/98)

Совместная деятельность с другими организациями не ведется.

Отсутствуют факты прекращения деятельности (ПБУ 16/02).

Государственную безвозмездную помощь в 2021 году Общество не получало (ПБУ 13/2000).

Факты неприменения правил бухгалтерского учета отсутствуют.

Информация о сегментах не формируется, так как Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг.

Условные обязательства и условные активы у Общества отсутствуют. (ПБУ 8/01)

Управляющий Кутепов М.А.
Управляющий Роготовский М.В.
«28» марта 2022г.

