Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-БК»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

Бухгалтерская отчетность ООО Специализированный застройщик "РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-БК" ИНН 6670488803 сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

1. 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;
- Реализация квартир.

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

ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-БК» в 2022 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 2022г.составила 0 человек.

2. Сведения об учетной политике

В течение 2022 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.
- Реализация квартир.

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.

3. 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 2022 году осуществляло деятельность в разрезе следующих видов:

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

2. Реализация квартир физическим лицам.

Выручка по обычным видам деятельности за 2022 год составила:

Вознаграждение застройщика – 75 679 тыс. руб.;

Реализация квартир- 23 999 тыс. руб.

ИТОГО выручка по обычным видам деятельности за 2022г: 99 678 тыс. руб.

Проценты к получению- 6 543 тыс. руб.

Прочие доходы – 6 934 тыс. руб.

ВСЕГО ДОХОДОВ ЗА 2022г: 113 155 тыс. руб.

Расходы за 2022г.:

1. **Себестоимость квартир- 11 795 тыс.руб.**
2. **Коммерческие расходы: 4 206 тыс. руб.**
   - Вознаграждение агента – 2 788 тыс. руб.
   - Расходы на рекламу- 1 418 тыс. руб.
3. **Управленческие расходы: 37 487 тыс. руб.**

   Проценты к уплате за 2022 г.- 7 007 тыс. руб.

   Прочие расходы за 2022г. – 57 764 тыс. руб.

ВСЕГО РАСХОДОВ ЗА 2022г.: 118 259 тыс. руб.

4. 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 на 31 декабря 2022г: остатки денежных средств на эскроу счетах составляют 0 руб.

5. 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».

6. Расшифровки строк баланса

Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность» 3 743 тыс. руб.

Расшифровка строки 1520 «Кредиторская задолженность» - 576 тыс. руб.

7. 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

10. Дополнительная информация об Обществе.

Отсутствуют события после отчетной даты (ПБУ 7/98)

Совместная деятельность с другими организациями не ведется.

Государственную безвозмездную помощь в 2022 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)

Ликвидатор Баландина Г.А.

«07» февраля 2023г.

	«РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Екб» - учредитель Малышев В.А.(90%)

Информация о конечном бенефициаре.

Конечным бенефициаром общества является Малышев В.А.

8.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 2022г:

- налоговая ставка 20%;
- налог на прибыль 6 166 тыс. руб.

9. 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