



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

13 марта 2023г.

г.Хабаровск

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ

И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2022 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 компании	26.03.2021г.
2	КОРПОРЕЙШН СВ ИНДАСТРИАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ	Республика Корея	Учредитель компании	06.10.2014г.
3	Ли Санхен	Республика Корея	Учредитель компании	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 31.12.2022г. 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 2022г. 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 2022 г. перед составлением годовой бухгалтерской отчетности Обществом проведена годовая инвентаризация (приказ № 15/12/1-п от 15.12.2022г). Инвентаризация имущества и обязательств проведена по состоянию на 31.12.2022г. В процессе инвентаризации недостачи 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 31.12.2021г. № 31/12/3-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.

Организация применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» с 2022 года. В отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. ФСБУ 6/2020 не применяется. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Организация признает самостоятельным инвентарным объектом основных средств затраты на капитальный ремонт, техосмотры и техобслуживание при существенности суммы затрат. Уровень существенности равен лимиту признания активов основным средством (100 000 руб.).

Организация начисляет амортизацию линейным способом ежемесячно. Начисление и прекращение амортизации объекта основных средств отражается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания или списания объекта основных средств соответственно. При консервации основных средств амортизация не приостанавливается.

Организация проверяет элементы амортизации объекта основных средств на соответствие условиям его использования по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;
- первоначальный срок полезного использования более чем на 5 процентов;
- ликвидационная стоимость более чем на 10 процентов.

Срок полезного использования объектов основных средств устанавливает комиссия по приему основных средств, утвержденная приказом руководителя.

Срок полезного использования бывшего в эксплуатации основного средства определяется с учетом ожидаемого срока полезного использования, износа или наличия ограничений по СПИ.

Последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 отражаются в отчетности перспективно, при этом сравнительные показатели балансовой стоимости основных средств в бухгалтерской отчетности за периоды до 2022 года не пересчитываются, а единовременно корректируются на начало 2022 года. Изменения балансовой стоимости основных средств в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 списаны на счет 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)». Разница между конечными данными в отчетности за предыдущий год и входными данными за текущий год отражена в отчетности за текущий год.

Инвентаризация активов и обязательств проводится в соответствии с утвержденным в организации Положением об инвентаризации.

Общество применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы», начиная с отчетности за 2021г. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 отражаются Обществом перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 5/2019, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

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.

В целях раскрытия информации в бухгалтерской отчетности и исправления ошибок существенной признается информация, которая превышает 5 процентов:

- от показателя соответствующей строки бухгалтерского баланса за период, предшествующий отчетному, – для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности;
- величины объекта учета – для бухгалтерских ошибок.

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, 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 31.12.2022г.	На 31.12.2021г.
1150	509 438 980,71	477 135 657,75 – в отчетности за 2021г.
		477 455 215,61 – в отчетности за 2022г.

Строка 1150 «Основные средства» включает в себя суммы:

- 232 236 343,70 руб. – балансовая стоимость объектов основных средств, включая земельный участок под строительство;

- 277 202 637,01 руб. - затраты на капитальное строительство объекта, которые по мере возникновения накапливаются по дебету счета 08-3 «Строительство объектов основных средств» нарастающим итогом с начала строительства.

С 01.01.2022г. организован переход на ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Пересмотрены элементы амортизации – установлена ликвидационная стоимость, изменены сроки полезного использования объектов. В связи с этим изменилась их балансовая стоимость. При этом сравнительные показатели балансовой стоимости основных средств в бухгалтерской отчетности за периоды до 2022 года не пересчитываются, а одновременно корректируются на начало 2022 года.

Сумма корректировок составила 319557,86 руб., отнесена на счет 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)», отражена проводкой:

- Дт 02.01 Кт 84.01 – 319 557,86 руб. в связи с переходом на ФСБУ 6/2020 уменьшена начисленная амортизация.

Наличие и движение основных средств организации представлены в Разделе 2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022г.

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 31.12.2022г.	На 31.12.2021г.
1160	21 059 480,71	21 995 457,55

Прочие внеоборотные активы

Строка баланса	На 31.12.2022г.	На 31.12.2021г.
1190	5 218 940,00	5 218 940,00

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 31.12.2022г. 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 31.12.2022г.	На 31.12.2021г.
1210	33 000,00	33 000,00

Наличие и движение запасов предприятия отражены в Разделе 4 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022г.

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

Строка баланса	На 31.12.2022г.	На 31.12.2021г.
1220	2 622 787,33	2 405 390,10

В течение 2022 года, по мере возникновения затрат на строительство объекта, сумма НДС, относящаяся с этим расходам, накапливается на счете 19.08 «НДС при строительстве основных средств» до момента окончания строительства.

Дебиторская задолженность

Строка баланса	На 31.12.2022г.	На 31.12.2021г.
1230	4 863 425,35	6 200 439,34

Наличие и движение дебиторской задолженности предприятия представлены в Разделе 5 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022г.

Денежные средства и денежные эквиваленты

Строка баланса	На 31.12.2022г.	На 31.12.2021г.
1250	4 153 624,40	4 281 905,18

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

Прочие оборотные активы

Строка баланса	На 31.12.2022г.	На 31.12.2021г.
1260	9 980,25	10 614,89

Строка 1260 по состоянию на 31.12.2022г. отражает суммы расходов по юридической справочной системе, расходы на использование лицензии программы «1С: Предприятие», которые относятся к будущим периодам.

Заемные средства

Строка баланса	На 31.12.2022г.	На 31.12.2021г.
1410	833 200 568,31	844 684 078,54

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. (513 463 750,00 руб.). Кроме суммы займа в составе долгосрочных обязательств отражены начисленные проценты, сумма которых на 31.12.2022г. составила 3 408 985,67 дол.США. (239 779 529,56 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 31.12.2022г. составили 17 377 288,75 руб.

Прочие обязательства

Строка баланса	На 31.12.2022г.	На 31.12.2021г.
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 31.12.2022г.	На 31.12.2021г.
1520	5 455 600,18	5 609 625,33

Наличие и движение кредиторской задолженности предприятия представлены в **Разделе 5** Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022г.

Оценочные обязательства

Строка баланса	На 31.12.2022г.	На 31.12.2021г.
1540	5 455 600,18	715 322,85

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	2022г.	2021г.	Доходы от реализации
2110	5 974 249,96	8 145 999,96	Доходы от оказания услуг аренды
2110	11 876,01	47 504,04	Доходы от оказания услуг застройщика
Итого	5 986 125,97	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	2022 г.	2021 г.	Затраты на производство
2120	3 109 470,53	3 182 958,53	Коммунальные платежи, амортизация, заработная плата, взносы с заработной платы
2120	2 726,29	1 847,24	Расходы на содержание застройщика
Итого	3 112 196,82	3 184 805,77	

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	2022г.	2021г.	Управленческие расходы
2220	627 272,37	843 822,27	Оплата труда, страховые взносы
2220	480 736,00	498 235,00	Налог на имущество
2220	92 500,00	100 000,00	Аудиторские услуги
2220	3 672,62	3 095,75	Хоз. расходы, оргтехника
2220	5 582,20	13 493,38	Расходы по страхованию ответственности застройщика
2220	13 733,34	35 920,00	Обучение персонала
2220	2 604,14	63 418,94	Нотариальные, почтовые, прочие расходы
Итого	1 226 100,67	1 557 985,34	

Прочие доходы

Строка отчета о финансовых результатах	2022 г.	2021 г.	Прочие доходы, руб.
2340	388 373 426,21	89 321 793,12	Курсовая разница
2340	0,00	5 218 940,00	Восстановление Резерва по сомнительным долгам
2340	28 355,62	0,00	Избыточная сумма резерва отпусков при инвентаризации
2340	25 000,00	0,00	Доходы от оказания юридических услуг
2340	3 500,00	0,00	Возврат комиссии банка
Итого:	388 430 281,83	94 540 733,12	

Прочие расходы

Строка отчета о финансовых результатах	2022 г.	2021г.	Прочие расходы, руб.
2350	348 740 653,38	93 632 966,57	Курсовые разницы
2350	55 029,70	34 669,16	Услуги банка
2350	10 763,64	0,00	Возмещение ущерба, судебных расходов
2350	0,00	336 000,00	Списание оборудования
2350	81 818,90	59 640,00	Прочие расходы (госпошлина, дебиторская задолженность в БУ, НДС)
Итого	348 888 265,62	94 063 275,73	

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	2022г.	2021г.
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	8 289 627,82	117 743,11
Налог на прибыль	2410	8 289 627,82	117 743,11

4. Раскрытие существенных операций со связанными сторонами

К связанным сторонам Общества относятся:

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

В течение 2022г. 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 2022 г., составило 2 307 871,92 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 нестабильный курс 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 31.12.2022г.	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
Чистые активы	(238 758)	(271 658)	(275 965)

В результате финансово-хозяйственной деятельности в течение 2022 года Общество получило прибыль в размере 32 900 тыс. руб. Однако стоимость чистых активов по состоянию на 31.12.2022г. составляет минус 238 758 тыс. руб. Недостаточность чистых активов составила 238 773 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

Генеральный директор



Чжон Ёнчоль

Главный бухгалтер



Худяк Е. А.