Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год	
Организация	ООО Специализированный застройщик "РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Центр"
ИНН	6670416816
Еденица измерения	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 2022г.	432	(43)	-	-	-	(86)	-	-	-	432	(129)
	5110	за 2021г.	-	-	432	-	-	(43)	-	-	-	432	(43)
в том числе: Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	432	(43)	-	-	-	(86)	-	-	-	432	(129)
	5111	за 2021г.	-	-	432	-	-	(43)	-	-	-	432	(43)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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 2022г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2021г.	-	432	-	(432)	-
в том числе: Сайт ЖК Космонавтов	5181	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	432	-	(432)	-

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 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
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	5 437	(2 687)	-	(834)	675	(826)	-	-	-	4 603	(2 838)
	5210	за 2021г.	4 533	(1 887)	21 426	(20 522)	-	(800)	-	-	-	5 437	(2 687)
в том числе: Офисное оборудование	5201	за 2022г.	1 755	(1 595)	-	(834)	675	-	-	-	-	920	(920)
	5211	за 2021г.	1 520	(1 435)	235	-	-	(161)	-	-	-	1 755	(1 595)
Другие виды основных средств	5202	за 2022г.	3 683	(1 092)	-	-	-	(826)	-	-	-	3 683	(1 918)
	5212	за 2021г.	3 013	(452)	670	-	-	(640)	-	-	-	3 683	(1 092)
Земельные участки	5203	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5213	за 2021г.	-	-	20 522	(20 522)	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 2022г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе: МКД №3 Космонавтов	5241	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-
Трансформаторная подстанция Космонавтов,7	5242	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2021г.	-	-	-	-	-
МКД №2 Космонавтов	5243	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2021г.	-	-	-	-	-
МКД Космонавтов	5244	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5254	за 2021г.	-	-	-	-	-
Здание АБК	5245	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2021г.	-	-	-	-	-
Котельная (газопровод)	5246	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5256	за 2021г.	-	-	-	-	-
МКД №5 Космонавтов	5247	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5257	за 2021г.	-	-	-	-	-
Административное здание (№ 4 по ПЗУ) Космонавтов	5248	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5258	за 2021г.	-	-	-	-	-
Помещение КПП Космонавтов,7	5249	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5259	за 2021г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	1 200	1 200	1 200
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	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

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 2022г.	43490	-	160018	-	-	-	-	203508	-
	5311	за 2021г.	43490	-	-	-	-	-	-	43490	-
в том числе: займы выданные	5302	за 2022г.	43490	-	160018	-	-	-	-	203508	-
взнос в имущество общества	5312	за 2021г.	43490	-	-	-	-	-	-	43490	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	43490	-	160018	-	-	-	-	203508	-
	5310	за 2021г.	43490	-	-	-	-	-	-	43490	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	-	-	-

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	балансовая стоимость	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	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2022г.	724 104	-	-	1 648 471	(1620833)	-	-	X	751 742	-	-
	5420	за 2021г.	4 947	-	-	1 318 860	(599703)	-	-	X	724 104	-	-
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	839	(839)	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2021г.	-	-	-	798	(798)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	25 211	(15729)	-	-	-	9 482	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	644	-	-	-	(644)	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	4 947	-	-	644	(4947)	-	-	-	644	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	723 460	-	-	1 622 421	(1603621)	-	-	-	742 260	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	-	1 301 384	(577924)	-	-	-	723460	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 2022г.	818962	-	722478	-	(816102)	-	-	-	-	-	725338	-
	5521	за 2021г.	-	-	818962	-	-	-	-	-	-	-	818962	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	98292	-	201594	-	(163612)	-	-	-	-	-	136274	-
	5522	за 2021г.	-	-	98292	-	-	-	-	-	-	-	98292	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5504	за 2022г.	1950	-	-	-	(1950)	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	1950	-	-	-	-	-	-	-	1950	-
прочая	5505	за 2022г.	718720	-	520884	-	(650540)	-	-	-	X	X	589064	-
	5525	за 2021г.	-	-	718720	-	-	-	-	-	X	X	718720	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	95 243	-	1 421 051	-	-1078524	-	-	-	-	-	437 770	-
	5530	за 2021г.	65 561	-	64 271	-	(34589)	-	-	-			95 243	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	59	-	0	-	(59)	-	-	-	-	-	0	-
	5531	за 2021г.	118	-		-	(59)	-	-	-	-	-	59	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	61 589	-	62 875	-	(35755)	-	-	-	-	-	88 709	-
	5532	за 2021г.	95	-	64 271	-	(2777)	-	-	-	-	-	61 589	-
Прочая	5513	за 2022г.	33 595	-	1 348 856	-	(1037239)	-	-	-	-	-	345 212	-
	5533	за 2021г.	65 348	-	0	-	(31753)	-	-	-	-	0	33 595	-
Задолженность бюджета	5514	за 2022г.	-	-	9 320	-	(5471)	-	-	-	X	X	3849	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2022г.	914 205	-	2 143 529	-	(1894626)	-	-	X	0	-	1 163 108	
	5520	за 2021г.	65 561	-	883 233	-	(34589)	-	-	X	0	0	914 205	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 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 краткосроч-ную задолжен-ность	перевод из дебитор-ской в кре-диторскую задолжен-ность	перевод из кредитор-ской в де-биторскую задолжен-ность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше-ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	1817920	269642	-	(631519)	-	-	-	-	1456043
	5571	за 2021г.	449118	1707973	71288	(432321)	-	21862	-	-	1817920
в том числе: кредиты	5552	за 2022г.	528 476	-	-	(528476)	-	-	-	-	0
	5572	за 2021г.	-	520 884	7 592	-	-	-	-	-	528 476
займы	5553	за 2022г.	519 326	145 290	-	(82902)	-	-	-	-	581 714
	5573	за 2021г.	449 118	416 971	63 696	(432321)	-	21862	-	-	519 326
прочая	5554	за 2022г.	752 650	124 352	-	(2673)	-	-	-	-	874 329
	5574	за 2021г.	0	752 650	-	-	-	-	-	-	752 650
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5555	за 2022г.	17 468	-	-	(17468)	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	17 468	-	-	-	-	X	X	17 468
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	53 550	1 091 747	49 567	(357973)	-	-	-	-	836 891
	5580	за 2021г.	131 576	7 477	268	(63909)	-	-	(21862)	-	53 550
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	6 502	96 230	-	(87475)	-	-	-	-	15 257
	5581	за 2021г.	65 543	4 317	-	(63358)	-	-	-	-	6 502
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	10	-	-	(10)	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	372	-49	-	(216)	-	-	-	-	107
	5583	за 2021г.	253	-3	268	(146)	-	-	-	-	372
кредиты	5564	за 2022г.	-	695 404	49 567	(30876)	-	-	-	-	714 095
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	21 862	-	-	(21862)	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	46 676	300 162	-	(239406)	-	-	-	-	107 432
	5586	за 2021г.	5 727	41 344	-	(395)	-	-	-	-	46 676
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2022г.	1 871 470	1 361 389	-	(989492)		X	-		2 292 934
	5570	за 2021г.	580 694	1 715 450	71 556	(496230)	-	X	-	-	1 871 470

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	277	293
Отчисления на социальные нужды	5630	84	90
Амортизация	5640	912	844
Прочие затраты	5650	32673	25739
Итого по элементам	5660	49674	26966
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	49 674	26966

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

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800			-
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	**1 271 268**	**2 066 917**	**1 312 404**
в том числе: Договор поручительства №81012 от 19.06.2020 (БК)	5811	-	770 000	505 000
Договор залога доли в УК №81945 от 19.06.2020(БК)	5812	-	5	5
Договор поручительства №80996 от 19.06.2020 (РИС)	5813	-	-	807 389
Договор залога доли в УК №81676 от 20.09.2020(РИС)	5814	-	10	10
Договор ипотеки №82050 от 20.02.2021	5815	-	167 000	-
Договор залога имущественных прав №82049 от 20.02.2021	5816	-	1 129 902	-
Договор залога имущественных прав №82223 от 03.12.2021	5817	1 050 996	-	-
Договор ипотеки №82222от 03.12.2021	5818	220 272	-	-
	5811	-	-	-
	5811	-	-	-

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

9. Сведения об организации

Предприятие ООО Специализированный застройщик "РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Центр"
ИНН 6670416816 КПП667945001;
Зарегистрировано 31 января 2014года. Инспекция Федеральной налоговой службы России по Кировскому району г. Екатеринбурга, ОГРН 1146670000949;
Местонахождение общества: 620075, г. Екатеринбург, ул. Кузнечная, дом 79, литер А, оф.1

Основными видами деятельности предприятия являются:
- Строительство жилых и нежилых зданий;
- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- Сдача имущества в аренду;
- Услуги заказчика-застройщика.

Обществом зарегистрировано обособленное подразделение на территории Чкаловского района путем подачи Сообщения о создании на территории Российской Федерации обособленных подразделений (за исключением филиалов и представительств) Российской организации и об изменениях в ранее сообщенные сведения о таких обособленных подразделениях 11 августа 2016г.
Уставный капитал общества составляет 10 000руб.
Учредители Общества:
Малышев Валерий Алексеевич-доля участия 45 %
Яковцев Сергей Алексеевич 45%
Кутепов Михаил Александрович-доля участия 10%

Среднесписочная численность на 31.12.2022г. составила 2 человека.

Лицом ответственным за организацию и ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности в отчетном периоде является: директор.

ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Центр» в 2022 году является:
- Застройщиком односекционного многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными офисными помещениями на первом этаже (№1 по ПЗУ)-1 этап строительства. Разрешение на строительство от 09.03.2021 № RU 66302000-2169-2021 выданное Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области;
- Застройщиком многоэтажного 1-секционного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения на 1-ом этаже (№3 по ПЗУ)-3 этап строительства. Разрешение на строительство от 28.10.2021 № RU 66302000-2401-2021 выданное Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области;

Для осуществления строительства ЖК "Космос" Обществом заключены договоры аренды

земельных участков.

На основании ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Центр», 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.

10. Сведения об учетной политике

В течение 2022 года ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Центр» в процессе ведения бухгалтерского учета соблюдалась единая методика отражения хозяйственных операций и оценки имущества в соответствии с Основными положениями учетной политики, утвержденными приказом руководителя б/н от 31.12.2018г.

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.

Определен уровень существенности ошибок. Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот период.

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 ведется бухгалтерской службой.
2. Применяется компьютерная технология обработки учетной информации.
3. 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.
4. Учет основных средств и капитальных вложений в 2022 году производится в соответствии с вступившим в силу с 2022 года Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденного приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Предприятие в бухгалтерской (финансовой) отчетности в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 "Основные средства" не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. Переход на ФСБУ6/2020 был осуществлен в соответствии с п. 49 ФСБУ 6/2020.

Предприятие отражает в бухгалтерском учете и отчетности последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

5. Срок полезного использования объектов основных средств определяется при принятии объектов к учету в соответствии с требованиями пункта 9 ФСБУ 6/2020.

6. Основные средства, стоимостью до 100 000,00 рублей учитываются как материально-производственные запасы.

7. Способ начисление амортизации по основным средствам – линейный.

8. Затраты по достройке, дооборудованию, реконструкции и модернизации объектов основных средств увеличивают первоначальную стоимость объектов.

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

10. Организация применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденный приказом Минфина от 16.10.2018 № 208н, в отношении договоров аренды, исполнение которых начинается с 1 января 2022 года.

11. Организация не создает ППА по аренде земельных участков, на которых осуществляется строительство МКД.

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

13. 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».

14. При отпуске материальных ценностей в производство, их оценка производится по методу средней себестоимости.

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

16. Начисление процентов по заемным обязательствам производится ежемесячно.

17. Депозитные вклады в банке общество признает финансовыми вложениями, за исключением депозитов до востребования и краткосрочных депозитов со сроком возврата до трех месяцев, открытых в кредитных организациях. Депозиты до востребования и краткосрочные депозиты со сроком возврата до трех месяцев, открытых в кредитных организациях признаются денежными эквивалентами (основание пункт 5 "Положение по бухгалтерскому учету "Отчет о движении денежных средств (ПБУ 23/2011), утв. Приказом Минфина РФ от 02.02.2011 № 11н).

18. 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:

- строительство жилых и нежилых зданий;
- покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- сдача имущества в аренду;
- услуги заказчика-застройщика.

Доходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от поступления денежных средств, иного имущества – метод начислений.

Для выручки от реализации датой получения признается день отгрузки (передачи)

товаров, работ, услуг.

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. Формируется по окончании строительства многоквартирного дома и передачи объекта участникам долевого строительства, а также инвесторам и считается в целом по объекту строительства.

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 проводится расчет суммы доходов от услуг Застройщика за текущий месяц.

19. Отражение расходов.

К расходам, связанных с оказанием услуг Застройщика относятся:

- расходы на оплату труда персонала, расходы на обязательное пенсионное страхование, идущие на финансирование страховой и накопительной части трудовой пенсии, на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, начисленные на указанные суммы расходов на оплату труда;
- расходы на аренду офиса;

К коммерческим расходам относятся:

- расходы на рекламу;
- расходы на оплату вознаграждения агента;
- расходы по оплате государственных пошлин, связанных с регистрацией договоров.

11. 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.

Выручка по обычным видам деятельности за 2022 год составила –58 642 тыс. руб.

- Выручка от сдачи имущества в аренду- 639 тыс. руб.

- Вознаграждение застройщика- 32 231 тыс. руб.
- Реализация квартир – 25 772 тыс.руб.

Прочие доходы за 2022г.:

Прочие доходы (реализация земельных участков) – 174 564 тыс. руб.

Прочие доходы – 109 тыс. руб.

ИТОГО прочие доходы за 2022г.: 174 673 тыс. руб.

Проценты к получению – 925 тыс. руб.

ВСЕГО ДОХОДОВ ЗА 2022г.: 233 315 тыс. руб.

Расходы за 2022г.:

1. **Себестоимость продаж: 16 466 тыс. руб.**
   - Аренда офиса – 378 тыс. руб.
   - Заработная плата- 277 тыс. руб.
   - Страховые взносы- 82 тыс. руб.
   - Себестоимость реализованных квартир-15 729 тыс. руб.

2. **Управленческие расходы: 10 711 тыс. руб.**

3. **Коммерческие расходы: 22 497 тыс. руб.**
   - вознаграждение агента- 16 108 тыс. руб.
   - реклама- 5 288 тыс. руб.
   - охрана офиса- 96 тыс. руб
   - онлайн-регистрация ДДУ- 1 005 тыс. руб.

Прочие расходы за 2022г.

1. Услуги банка- 116 тыс. руб.
2. Себестоимость земельных участков – 162 273 тыс. руб.
3. Прочие – 626 тыс. руб.

ИТОГО Прочих расходов за 2022г.: 163 015 тыс. руб.

Проценты к уплате: 34 040 руб.

ВСЕГО РАСХОДОВ ЗА 2022г.: 246 730 тыс. руб.

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.

Убыток по бухгалтерскому учету за 2022 г. составил: 12 489 тыс. руб.

- текущий налог на прибыль –4 253 тыс. руб.;
- ставка по налогу на прибыль-20%.
- изменение отложенного налога на прибыль в 2022 году не было.

В целом по итогам 2022 года обществом был получен убыток в размере 16 973 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2020, на 31.12.2021, на 31.12.2022 чистые активы отрицательные. Ликвидация предприятия не планируется. Покрытие убытков ООО СЗ "Ривьера-Инвест-Центр" планируется в 2023 г. за счет реализации квартир при вводе в эксплуатация МКД №2.

12. Информация по отчету о движении денежных средств

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 «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Центр» работает с использованием эскроу счетов.

Денежные средства, недоступные для использования: на 31 декабря 2022г остатки денежных средств на эскроу счетах составляют 555 895 тыс. руб. (учтены за балансом).

13. Расчеты с Дольщиками и инвесторами

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

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 и инвестиционных договоров отражаются в учете по кредиту счета 86 «Целевое финансирование».

14. Расчеты с дебиторами и кредиторами

Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность» - 1 163 098 тыс. руб.

- Расчеты с бюджетом – 3 839 тыс. руб.
- Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами- 345 212 тыс. руб., в том числе
- Расчеты с поставщиками (авансы выданные) – 88 709 тыс. руб.
- Расчеты с покупателями – 136 274 тыс. руб.
-Расчеты по ДДУ-589 064 тыс.руб.

Расшифровка строки 1450 «Прочие обязательства» - 874 329 тыс. руб.

- Прочая задолженность - 204 985 тыс. руб.
- Задолженность перед участниками по ДДУ- 669 344 тыс. руб.

Расшифровка строки 1520 «Кредиторская задолженность» - 122 796 тыс. руб.

- Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами- 107 432 тыс. руб.

- Расчеты с поставщиками – 15 257 тыс. руб.
- Задолженность перед бюджетом- 107 тыс. руб.

15. Сведения об основных средствах и нематериальных активах общества.

Остаточная стоимость нематериальных активов на 31.12.2022г., числящихся на балансе Общества составляет 302 тыс. руб.

Остаточная стоимость основных средств на 31.12.2022г., числящихся на балансе Общества, составляет 1 765 тыс. руб.

16. Информация по кредитам и займам

Расшифровка строки 1410 «Заемные средства» 581 714 тыс. руб.

Наименование	Номер договора	Дата договора	Дата погашения	Валюта кредита	Сумма задолженности, тыс. руб.	Начисленные проценты, тыс. руб.
Займ	ФСЗ-2	09.11.2021	23.12.2024	RUR	262 620	19 96
Займ	08/20	22.09.2020	31.12.2030	RUR	2 441	28
Займ	14/05/2020	14.05.2020	31.12.2024	RUR	25 142	3 31
Займ	02/19	09.12.2019	31.12.2024	RUR	181 977	2 15
Займ	К-1	09.12.2022	31.12.2029	RUR	82 525	24
Займ	2	01.11.2022	31.12.2026	RUR	1 036	
					555 741	**25 97**

Расшифровка строки 1510 «Заемные средства» 714 095 тыс. руб.

Наименование	Номер договора	Дата договора	Дата погашения	Валюта кредита	Сумма задолженности, тыс. руб.	Начисленные проценты, тыс. руб.
Кредит	80474	03.12.2021	25.12.2023	RUR	687 811	26 28
					687 811	**26 28**

17. Информация об обеспечениях полученных и выданных.

Обеспечения выданные:

залог строящегося объекта недвижимости на 31.12.22 стоимость Актива, переданного в залог составляет 1 050 996 тыс. руб. (залоговая стоимость по договору залога

имущественных прав), залог земельного участка (залоговая стоимость 220 272 тыс.руб.) стр 1211– 645 915 тыс. руб.(балансовая стоимость), сумма обязательства, которое он обеспечивает – стр. 1410 «Заемные средства» – 687 811 тыс. руб,.

Обеспечения полученные:

На 31.12.2022г. денежные средства находящиеся на счетах Эскроу под строительство МКД №2 составляют 555 895 тыс. руб.(учтены за балансом). Сумма обязательства, которую они обеспечивают-задолженность дольщиков по ДДУ-стр.1523 баланса- 669 344 тыс.руб.

18. Информация о связанных сторонах и бенефициарных владельцах

1. Единоличный исполнительный орган ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Центр»- директор Малышев Валерий Алексеевич.
2. Лица, владеющие большей частью уставного капитала ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Центр» являются:

Малышев Валерий Алексеевич-доля участия 45 % (Конечный бенефициар)

Яковцев Сергей Алексеевич - доля участия 45 % (Конечный бенефициар)

Связанными сторонами являются: ООО СЗ «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Юг», ИП Малышев В.А., ИП Кутепов М.А., ООО СЗ «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Екб», ИП Яковцев С.А.

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

Виды операций	**Сумма задолженности по состоянию на 31.12.2022, тыс. руб.**
Уступка прав требования	8 988
Договор инвестирования	75 962
Выданный займ (проценты)	926
ДКП недвижимого имущества	121 592
Дебиторская задолженность на 31.12.2022г	**207 468**
Уступка прав требования	43 489
Арендные платежи за полученное имущество в аренду (ЗУ)	11 550
ДКП недвижимого имущества	69 083
Полученные займы	6 223
Кредиторская задолженность на 31.12.2022г	**130 345**

В отчетном периоде начислено вознаграждение основному управленческому персоналу в размере 181 тыс. рублей. В состав вознаграждений включены оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в бюджет и внебюджетные фонды, оплата ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде, оценочное обязательство по оплате отпусков.

К основному управленческому персоналу относится: директор.

19. Информация о рисках хозяйственной деятельности организации

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.

20. 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 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 8/10)

Директор Малышев В.А.

15 марта 2023 г.