

**Пояснительная записка
к годовому отчету ЗАО "Рублево-2" за 2022 год**

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

Общие сведения об организации

Закрытое акционерное общество «Рублево-2» (далее Общество) создано в 1994 г. Юридический адрес: 143082, МО, Одинцовский район, деревня Раздоры, ЖК «Резиденция Рублево», стр. 1. Фактический адрес соответствует юридическому. Единственным акционером является гражданин РФ, Чигиринский Александр Павлович. Количество выпущенных обыкновенных именных акций Общества составляет 253 180 штук номинальной стоимостью 1 рубль каждая. Акции полностью оплачены.

Обществом в отчетном периоде производились операции по счетам в следующих банках:

В Московском региональном филиале ОАО «Россельхозбанк»:

расчетный счет в рублях - 40702810163000000999

расчетный счет в рублях - 40702810500000001153

текущий в долларах США - 40702840463000000999

транзитный в долларах США - 40702840763001000999

На конец отчетного периода в Обществе работали 24 сотрудников,

В настоящее время Общество, на принадлежащем ему земельном участке, расположенном по адресу: 143082, Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, деревня Раздоры, тер. ЖК «Резиденция Рублево» (свидетельство о государственной регистрации права от 12.05.09г.) ведет работы по строительству жилого комплекса «Резиденция Рублево» на основании Разрешения на строительство № RU 50511305-08.1.1.200900037 «- «33 от 18.09.09г.). Общество выполняет функции заказчика-застройщика с совмещением функций инвестора и генерального подрядчика. Кроме этого, начиная с 01.04.12 года, Общество осуществляет деятельность по управлению и эксплуатации ЖК «Резиденция Рублево» в части проданных квартир.

Финансовая деятельность

По результатам финансово-хозяйственной деятельности за 2022 год получена прибыль в сумме 16033 тыс. рублей, за 2021 была получен убыток 1136 тыс. руб.

Финансовые результаты деятельности Общества представлены в форме «Отчет о финансовых результатах» (форма ОКУД 0710002)

По строке 2110 Отчета отражено 296 735 тыс. руб., в том числе:

- выручка от реализации недвижимого имущества – 248113 тыс. руб. (ОКВЭД - 68.10.21)
- выручка от оказания услуг по управлению и эксплуатации – 47215 тыс. руб. (ОКВЭД - 68.32.1)
- прочая выручка – 1407 тыс. руб.

По строке 2120 Отчета отражено 171236 тыс. руб., в том числе:

- себестоимость строительства реализованных квартир и придомовых земельных участков – 127666 тыс. руб.
- расходы Службы эксплуатации – 43570 тыс. руб.

По строке 2210 Отчета отражено 4102 тыс. руб. – это расходы, связанные с содержанием в надлежащем состоянии построенных, но пока не проданных квартир и земельных участков, расходы по продаже квартир и участков, рекламные расходы, расходы по

оплате труда работников отдела продаж и прочие расходы, связанные с получением дохода от реализации недвижимого имущества.

По строке 2220 Отчета отражено 29146 тыс. руб. –это сумма управленческих расходов, а именно косвенные общехозяйственные расходы Общества за 2022 год.

По строке 2340 Отчета отражено 271686 тыс. руб. – это сумма прочих доходов, в том числе:

- курсовые разницы – 261158 тыс. руб.

- прочие операционные доходы – 10528 тыс. руб.

По строке 2350 Отчета отражено 349643 тыс. руб. – это сумма прочих расходов, в том числе:

- штрафы, пени, неустойки, признанные судом – 123 тыс. руб.

- курсовые разницы –348945 тыс. руб.

- расходы на услуги обслуживающих банков –539 тыс. руб.

- прочие операционные расходы – 36 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль за 2022 год 5017 тыс. руб., а за 2021 год – 2207 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль за 2022 год 1138 тыс. руб., а за 2021 год – -9603 тыс. руб.

В связи с разницей расчета амортизации ОС, не принимаемые расходы для целей налога на прибыль и продаж ранее переоцененных земельных участков.

По состоянию на 31.12.2022 года перед Обществом имеют непогашенные обязательства по выданным займам следующие компании:

Компания «Эвендер Компани Лимитед» по Договору займа №б/н от 22.12.2017г в сумме: основной долг – 172117 тыс. руб.

Для обеспечения достоверности данных, перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена инвентаризация имущества и финансовых обязательств, в том числе натуральная проверка материальных ценностей, находящихся в эксплуатации. По результатам инвентаризации в бухгалтерском учете на забалансовом счете «МЦ» отражена стоимость материальных ценностей (малоценных) находящихся в эксплуатации в сумме 1866 тыс. рублей.

Общество имеет просроченную задолженность по налогам и сборам. По состоянию на 31.12.2021г. – 10092 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2022г. – 1859 тыс. руб.

Имеется просроченная дебиторская задолженность по расчетам с заказчиками по состоянию на 31.12.2021 – 1510 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2022г. – 1510 тыс. руб.

Резерв по сомнительным долгам в 2022 году не создавался.

Резервы под обесценение финансовых вложений в 2022 году не создавались.

Расходы на ключевой персонал за 2022 год составила 3488 тыс. руб. (заработная плата и взносы во внебюджетные фонды). Других расходов на ключевой персонал за 2022 год не производилась.

События после отчетной даты

Событий после отчетной даты не было.

Инвестиционная деятельность

В составе основных средств Общества числятся (по остаточной стоимости в тысячах рублей):

Вид основных средств	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Здания	9821	10368
Сооружения	149408	166603
Машины и оборудование (кроме офисного)	546	7

Офисное оборудование	44	79
Транспортные средства	972	1154
Производственный и хозяйственный инвентарь	-	-
Многолетние насаждения	1006	1061
Земельные участки	721172	754172
Другие ОС	3100	1944
Незавершенное строительство	74456	-
Итого	960525	935388

На конец отчетного периода общий коэффициент износа основных фондов Общества составил 66%, а на конец 2021 года – 62%. Способ начисления амортизации основных средств – линейный.

Сроки полезного использования основных средств от 5 до 30 лет.

Производственные запасы включаются в себестоимость строительства по себестоимости единицы запасов.

За 2022 год объем капитальных вложений составил 77030 тыс. руб., а за 2021 год – 3396 тыс. руб.

Источником финансирования инвестиций в строительство жилого комплекса являются средства, полученные от возвратов по предоставленным займам.

Операции со связанными сторонами

У общества существует связанная сторона Компания «Эвендер Компани Лимитед» Общество заключило договор займа с этой компанией договор займа №б/н от 22.12.2017. На 31.12.2022г остаток основного долга-172117 тыс. руб.

Общество приобрело в 2017 и 2020 году у связанной компании Френтал Девелопментс Лимитед право требования долга к другой связанной компании ООО «Юг-Новый Век». Сумма сделки составляет 702 150 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2021 долг Общества перед компании Френтал Девелопментс Лимитед составляет 702 150 тыс. руб. Компании Френтал Девелопмент Лимитед, ООО «Юг-Новый Век», ЗАО «Рublevo-2» находятся под общим контролем.

Заключение.

Общество выражает уверенность в том, что и в дальнейшем в результате финансово-хозяйственной деятельности будет получен значительный доход и прибыль.

На основании всего вышеизложенного, Общество не высказывает сомнений в дальнейшей непрерывной деятельности.

Генеральный директор
ЗАО «Рublevo-2»



Санатуллоев Р.А.