

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РИОНИ»

ИНН 1841080060 / ОГРН 1181832015991

Пояснительная записка к годовой бухгалтерской

отчетности за 2022 год

Данная пояснительная записка к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах является неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РИОНИ"» за 2022 год подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2022г.

1. Общие сведения об организации

1.1. Полное фирменное наименование: **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РИОНИ»**

1.2. Сокращенное наименование: **ООО «СЗ «РИОНИ»**

1.3. Юридический адрес: 426077, Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Красноармейская, дом 86, помещение 23

1.4. Дата создания организации **11.07.2018 г.**

Общество было внесено в Единый государственный реестр юридических лиц, зарегистрированных до 1 июля 2002 года, за основным государственным номером **1181832015991**.

Основной целью деятельности Общества, согласно Уставу, является извлечение прибыли.

1.5. Виды деятельности организации:

- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
- Разработка строительных проектов
- Строительство жилых и нежилых зданий
- Подготовка строительной площадки
- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
- Деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора

1.6. Сведения о переименовании, смене участников, реорганизации:

20.07.2021 Решением единственного участника принято решение о смене учредителя с Симакова Виктора Васильевича на Общество Ограниченной Ответственностью «СОЗИДАНИЕ».

1.7. Сведения о принятии и утверждении нового Устава общества/внесения изменений в Устав общества: 18.11.2021 принято решение о смене состава и компетенции органов общества на Генеральный директор; Директор.

1.8. Сведения о размере уставного капитала и его оплате: Уставный капитал составляет 10 тыс. рублей на момент создания общества.

1.9. Сведения об Учредителях: ООО «СОЗИДАНИЕ» ИНН 1841070689 доля 100%

1.10. Сведения о Бенефициарах: Макаров Константин Михайлович ИНН 183200818106

1.11. Органы управления общества по состоянию на 31.12.2022 г.:

Общее собрание участников: учредитель - ООО «СОЗИДАНИЕ»

1.12. Единоличные исполнительные органы:

Генеральный директор; Директор.

1.13. Среднесписочная численность за 2022 г.: 1 чел.

1.14. Информация об Учетной политике организации (номер и дата утверждения), краткий обзор основных положений:

Учетная политика Общества на 2022 год утверждена Приказом № 050 от 31 декабря 2021г.

Учетная политика составлена в соответствии с положениями Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» и прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Учетная политика составлена в соответствии с положениями Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» и прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008., утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:

- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;

- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации, или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;

- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;

- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

В учетной политике Общества дано разграничение об отнесении приобретенных материальных ценностей к основным средствам, нематериальным активам и материально-производственным запасам, а также способы погашения стоимости основных средств, нематериальных активов и материально-производственных запасов, находящихся в эксплуатации.

Основные положения УП:

Учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н. Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом действия ФСБУ 5/2019 «Запасы» - перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета). (Основание: п. п. 47, 48 ФСБУ 5/2019 "Запасы")

Основные изменения учетной политики на 2022 год

О применении с 2022 года ФСБУ 6/2020, 26/2022, 25/2022, 27/2022 (кратко)

С 01.01.2022 г. организация начинает применять новые Федеральные стандарты бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" утвержденные Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н, ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденный Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н, ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете" утвержденный Приказ Минфина России от 16.04.2021 N 62н

ФСБУ 6/2020 - При переходе на применение ФСБУ 6/2020 принято решение применить альтернативный способ отражения последствий изменения учетной политики - с единовременной корректировкой балансовой стоимости ОС на дату перехода и без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности.

ФСБУ 26/2020 - Решение о переходе на применение ФСБУ 26/2020 перспективно (п. 26 ФСБУ 26/2020, п. 14 ПБУ 1/2008). Новые правила учета применяются только в отношении фактов хозяйственной жизни, имеющих место после даты начала применения нового стандарта. Не корректируются сформированные ранее данные бухгалтерского учета, при составлении бухгалтерской отчетности сравнительные показатели за предыдущие периоды не пересчитываются.

ФСБУ 25/2018 – Принят следующий порядок перехода на применение ФСБУ 25/2018:

- в случае если организация Арендатор то применяется альтернативный способ признания и оценки ППА и обязательства по аренде без ретроспективного пересчета показателей отчетности (п. 50 ФСБУ 25/2018).

- в случае если организация Арендодатель, то:

- по договорам операционной аренды переход на ФСБУ 25/2018 не влечет изменений ни в бухгалтерском учете, ни в отчетности. Аренда по договорам, не предусматривающим выкуп имущества, признается операционной (п. 26 ФСБУ 25/2018). Операционная аренда на срок не более 12 месяцев учитывается в расходах.

- по договорам неоперационной (финансовой) аренды переход на применение ФСБУ 25/2018 отразить в отчетности ретроспективно (п. 49 ФСБУ 25/2018). Организация классифицирует объекты учета аренды как объекты учета неоперационной (финансовой) аренды и отразит в учете чистую стоимость инвестиции в аренду, которая сформировалась бы на 01.01.2022, если бы ФСБУ 25/2018 применялся с года заключения договора лизинга на дату перехода путем отражения корректировочных проводок после реформации баланса за 2021 год. В отчетности за 2022 год, в котором будет начато применение ФСБУ 25/2018, сравнительные данные за два предыдущих года отразятся таким образом, как если бы ФСБУ 25/2018 применялся с момента начала аренды

ФСБУ 27/2021 - Порядок оформления первичных документов остается прежним.

Застройщик заключает договора участия в долевом строительстве с использованием в расчетах с дольщиком эскроу-счета.

Застройщик ведет жилищное строительство подрядным способом за счет целевых средств, полученных в уполномоченном банке, с уплатой установленных договором процентов.

Строительство носит долгосрочный характер.

Финансовый результат от завершения строительства МКД определяется на дату подписания документа о передаче объекта долевого строительства каждому дольщику.

Финансовый результат определяется при завершении работ на строительство объектов в МКД как разница между договорной стоимостью законченного строительством объекта и затратами по его строительству.

1.15. Информация о полученных/выплаченных дивидендах: отсутствует

- 1.16. Приобретение долей в уставном капитале третьих лиц: отсутствует
- 1.17. Организация не имеет филиалов, представительств, обособленных подразделений.
- 1.18. Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.
- 1.19. Активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, в том числе подлежащих оплате в рублях, организациями, являющимися юридическими лицами по законодательству Российской Федерации (за исключением кредитных организаций и государственных (муниципальных) учреждений: отсутствуют.
- 1.20. Особые события отчетного года (имеющие влияние на события в следующих годах): отсутствуют.
- 1.21. В 2022 году проведен анализ договор аренды. ООО «Специализированный застройщик «РИОНИ» по всем договорам не отражает в бух. учете право пользования активом (ППА) и обязательство по аренде и сохраняет прежний порядок учета (п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018, п. 4 «Основные новации» информационного сообщения Минфина от 25.01.2019 № ИС-учет-15).
- 1.22. С ПАО СБЕРБАНК заключен кредитный договор об открытии не возобновляемой кредитной линии № 420B009DE от 27.09.2022 г. на финансирование «Комплекса многоквартирных жилых домов по ул. Раскольников г. Набережные Челны 1 этап освоения территории».

2. Бухгалтерская отчетность, расшифровка основных финансовых показателей

Бухгалтерский учет в ООО «СЗ «РИОНИ» организован в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29.07.1998г. (с учетом Информации Минфина России № ПЗ-10/2012), а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ и ФСБУ).

Бухгалтерская отчетность организации сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, кроме случаев, когда организация допустила при формировании бухгалтерской отчетности отступления от этих правил в соответствии в п. 6 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации».

Промежуточная бухгалтерская отчетность для представления органам управления, учредителям (участникам, акционерам), кредиторам и иным заинтересованным пользователям составляется ежеквартально.

2.1. Бухгалтерский баланс

Затраты по строительству Многоквартирных жилых домов (сч. 08.06 , сч. 19.08) включаются в состав оборотных активов по коду строки 1210 «Запасы» в соответствии с МСФО 18 "Выручка". На 31.12.2022 г. составляет 306 721 тыс. руб.

Сумма целевого финансирования на строительство (сч. 86.05) отражена в строке 1550 «Прочие обязательства» – на 31.12.2022 г. составляет 65 624 тыс. руб., сумма задолженности по договорам долевого участия (сч 76.06) в составе дебиторской задолженности- строка 1230 – на 31.12.2022 г. составляет 71 334 тыс. руб.

Доходы будущих периодов сч. 98 «Вознаграждение заказчика – застройщика» отражаются в составе кредиторской задолженности в строке 1520 – на 31.12.2022 г. составляет 5 534 тыс. руб.

Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»:
остаток на рублевых расчетных счетах Общества на конец отчетного периода составил **2 865 866 тыс. рублей.**

Строка 1540 «Оценочные обязательства»: количество неоплаченных дней отпуска по состоянию на 01.01.2023 г.: **8 дней.**

2.2. Корректировка входящих показателей бухгалтерской отчетности отсутствует.

2.3. Информация о сроках погашения займов, выданных отсутствует.

2.4. Информация о сроках погашения займов, полученных (в тыс. руб.):

Счет	Контрагент	Договор контрагента	Дата договора	Срок действия	Процент	Сумма Остаток Кт
66.03	СОЗИДАНИЕ ООО	Договор займа № УКР1090/УКР1090/ 010818 от 01.08.18	01.08.2018	31.07.2027	4	283 318,00

Срок погашения кредитов, выданных ПАО СБЕРБАНК, – 31.12.2026.

2.5. Отчет о финансовых результатах

Расшифровка основных показателей тыс. руб.:

Код строки	Наименование показателя	Январь – Декабрь 2022	Январь – Декабрь 2021
2350	Прочие расходы	(2 561)	(35)
	В том числе:		
	Расходы на услуги банков	(1 920)	(27)
	Госпошлина	(65)	(8)
	Штрафы и пени прочих контрагентов	(522)	-

Вознаграждение Управляющей компании в 2022 году составило: 400 тыс. рублей.

Чистые активы Общества.

Результаты финансово-хозяйственной деятельности организации: чистые активы по состоянию на 01.01.2023 г. составили: - 47 977 тыс. руб.

По итогам 2022 года был получен убыток в размере 31 291 тыс. рублей.

Учитывая, что строительство многоквартирного жилого дома носит долгосрочный характер, а финансовый результат в соответствии с условиями договоров об участии в долевом строительстве будет определен после передачи всех квартир участникам ДДУ, возникшие убытки при организации строительства на период строительства будут покрыты за счет получения прибыли (финансовый результат) при передаче квартир участникам ДДУ.

2.6. Отчет о движении денежных средств

Все суммы поступлений за товары, работы, услуги, ОС, материалы отражены без НДС.

Все суммы оплаты за товары, работы, услуги, ОС, материалы отражены без НДС. Сумма НДС отражена свернуто, в зависимости от того какой НДС больше (от поступлений или от оплат) в строке № 4119 или в строке № 4129. Суммы возврата от поставщика и суммы оплаты поставщику отражены свернуто. Подотчетные суммы (выдача и возврат) отражены свернуто. Размещение денежных средств на депозитных счетах отражены свернуто.

Расшифровка основных показателей Отчета о движении денежных средств (тыс. руб.):

Код строки	Наименование показателя	Январь – Декабрь 2022	Январь – Декабрь 2021
4129	Прочие платежи	(18 115)	(1 555)
	В том числе:		
	Арендные платежи и расходы по регистрации договора аренды зем.участка	(551)	(451)
	Услуги по исполнению полномочий единоличного исполнительного органа	(440)	-
	НДС	(17 032)	(1 054)

3. Информация о судебных делах

По состоянию на 01.01.2023 г. судебные дела отсутствуют.

4. События после отчетной даты

В 2022 году недружественными странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга РФ и активов ряда российских банков. Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний различных отраслей. Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект от которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности. В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности общества. Кроме того, руководством Общества производится оценка воздействия событий, связанных с внешнеполитической ситуацией, на деятельность Общества. По мнению руководства Общества, данные события не окажут воздействие на деятельность Общества, а именно санкции в банковской сфере, изменение ставки по ипотеке и с последующим (возможным) пересмотром цен на жилье. По нашему мнению, данное негативное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности.

5. Информация о рисках хозяйственной деятельности Общества

Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «СЗ «РИОНИ» в обозримом периоде санкционной политики в отношении России, и связанных с этим последствий. По нашему мнению, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «СЗ «РИОНИ» в обозримом периоде будет не существенным. По нашему мнению, данное негативное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности;

6. Информация о связанных сторонах и аффилированных лицах

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008 (утверждено Приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. N 48н) по каждой связанной стороне раскрыта информация по сделкам.

Список связанных сторон и сделки со связанными сторонами в 2022 году:

Наименование связанной стороны	Характер взаимоотношений	Сторона договора (для связанной стороны)	Сторона договора (для связанной стороны)	2022 (тыс. руб.)		2021 (тыс. руб.)		2020 (тыс. руб.)	
				Оборот от оказания/получения услуг	Задолженность на 31.12.2022	Оборот оказаны/получены услуги	Задолженность на 31.12.2021	Оборот оказаны/получены услуги	Задолженность на 31.12.2020
ООО «СОЗИДАНИЕ»	Контролируемое лицо Макаров Константин Михайлович	Договор займа № UKR1090/UKP1090/010818 от 01.08.18 (4%)	займодавец	64568	333303	228575	268735	40089	40160
ООО «СОЗИДАНИЕ»	Контролируемое лицо Макаров Константин Михайлович	договор поручительства ДП03_420B009DE от 30.09.2022 ООО Созидание	поручитель	951	951	-	-	-	-
ООО «ТАЛАН УК»	Значительное влияние Макаров Константин Михайлович (76%) СОЗИДАНИЕ, ООО (24%)	Договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа	Единоличный исполнительный орган	400	10	72	50	-	-

		Общес тва №26/11 от 26.11.2 021							
ТАЛАН- ИЖЕВСК ООО	лица, принадлежа щие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Догово р субаре нды нежило го помещ ения № 09/01-Р от 09.01.2 019г.	арендо датель	3	-	38	-	49	-
ТАЛАН- ИНЖИН ИРИНГ- НАБЕРЕ ЖНЫЕ ЧЕЛНЫ ООО	лица, принадлежа щие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Догово р субаре нды № 006-23- ИНЧ от 01.11.2 022	арендо датель	18	18	-	-	-	-
ТАЛАН- ИНЖИН ИРИНГ- НАБЕРЕ ЖНЫЕ ЧЕЛНЫ ООО	лица, принадлежа щие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Догово р УТЗ № 027- 22-РН от 01.10.2 022	Технич еский заказчи к	9 030	6 020	-	-	-	-
ТАЛАН- РЕГИОН- 32 ООО	лица, принадлежа щие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	Догово р субарн ды нежило го помещ ения бн от 10.01.2 022г	арендо датель	87	-	-	-	-	-

7. Информация о рисках

В целом, риски, связанные с деятельностью Общества, характерны для большей части субъектов предпринимательской деятельности, работающих на территории Российской Федерации.

Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства: Общество оценивает правовые риски, связанные с изменением положений и налогового законодательства, как несущественные. Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, что, тем не менее, не устраняет потенциальный риск расхождения во мнениях с налоговыми органами по вопросам, допускающим неоднозначную интерпретацию

- изменением правил таможенного контроля и пошлин: отсутствуют

-изменением требований по лицензированию основной деятельности: отсутствуют, в соответствии с действующим законодательством РФ основная деятельность общества не является лицензируемой, в настоящее время общество не принимает участия в судебных разбирательствах.

- Отраслевые риски: _Существенное значение не имеют.

-Финансовые риски:_Общество не связано напрямую с финансовыми рынками, в связи с чем, риск прямых инвестиций в этой области отсутствует.

Директор

ООО «СЗ «РИОНИ»:



А. Н. Бадертдинов