Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год	
Наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "РИВЬЕРА-ЦЕНТР"
ИНН	6670510022
Единица измерения	в 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 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 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 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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 2023г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	-

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 2023г.	-	-	2 610	-	-	(174)	-	-	-	2 610	(174)
	5210	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Здания	5201	за 2023г.	-	-	2 610	-	-	(174)	-	-	-	2 610	(174)
	5211	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 2023г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5241	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5242	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5243	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5244	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5254	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5245	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5246	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5256	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5247	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5257	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5248	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5258	за 2022г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 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	-	-	-
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 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 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. 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 2023г.	40115	-	-	700 477	-	-	-	X	740592	-	-
	5420	за 2022г.	-	-	-	40 115	-	-	-	X	40115	-	-
в том числе: Затраты на строительство	5401	за 2023г.	40115	-	-	700477	-	-	-	-	740592	-	-
	5421	за 2022г.	-	-	-	40115	-	-	-	-	40115	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2023г.	40115	-	-	700477	-	-	-	-	740592	-	-
	5427	за 2022г.	-	-	-	40115	-	-	-	-	40115	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 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	-	-	-

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 2023г.	-	-	981 711	-	-	-	-	-	-	-	981711	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Задолженность по ДДУ	5504	за 2023г.	-	-	981 711	-	-	-	-	-	-	-	981711	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	158	-	162 181	-	(158)	-	-	-	-	-	162 181	-
	5530	за 2022г.	-	-	157 632	-	-	-	-	-	-	-	158	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	-	-	221	-	-	-	-	-	-	-	221	-
	5531	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	158	-	133 399	-	(158)	-	-	-	-	-	133 399	-
	5532	за 2022г.	-	-	157 632	-	-	-	-	-	-	-	158	-
Прочая	5513	за 2023г.	-	-	28 561	-	-	-	-	-	-	-	29	-
	5533	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2023г.	158	-	1 143 892	-	(158)	-	-	X	-	-	1 143 892	-
	5520	за 2022г.	-	-	158 000	-	-	-	-	X	-	-	158	-

98

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 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 2023г.	-	1 765 060	23 504	-	-	65745	-	-	1 854 309
	5571	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: кредиты	5552	за 2023г.	-	744 292	23 504	-	-	-	-	-	767 796
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
задолженность по ДДУ	5554	за 2023г.	-	1017636	-	-	-	-	-	-	1017636
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5555	за 2023г.	-	3132	-	-	-	65745	X	X	68877
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	40 326	62 723	-	(9510)	-	(65745)	-	-	27 794
	5580	за 2022г.	-	40 326	-	-	-	-	-	-	40 326
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	40 115	59 962	-	(9450)	-	(65745)	-	-	24 882
	5581	за 2022г.	-	40 115	-	-	-	-	-	-	40 115
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	-	141	-	-	-	-	-	-	141
	5583	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	211	2 620	-	(60)	-	-	-	-	2 771
	5586	за 2022г.	-	210 540	-	-	-	-	-	-	211
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	40 326	1 827 783	23 504	(9510)	-	X	-	-	1 882 103
	5570	за 2022г.	-	40 326	-	-	-	X	-	-	40 326

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 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 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	174	-
Прочие затраты	5650	22 408	50
Итого по элементам	5660	22 582	50
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	22 582	50

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

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	**981 711**	-	-
в том числе: Обязательства по ДДУ	5801	981 711	-	-
Выданные - всего	5810	**2 582 353**	-	-
в том числе: Договор залога имущественных прав №Д301_160B00CSPMF от 17.02.2023 под МКД №3	5811	1 283 567	-	-
Договор залога имущественных прав №Д301_160B00OI72LZMF от 19.10.2023 под МКД №4	5812	1 067 379	-	-
Договор ипотеки №ДИ01_160B00CSPMF от 17.02.2023 под МКД №3	5813	206 696	-	-
Договор ипотеки №ДИ01_160B00OI72LZMF от 19.10.2023 под МКД №4	5814	24 711	-	-

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

9. Сведения об организации

Предприятие ООО Специализированный застройщик "РИВЬЕРА-ЦЕНТР"
ИНН 6670510022 КПП 667001001;
Зарегистрировано 25 июля 2022года. Инспекция Федеральной налоговой службы России по Кировскому району г. Екатеринбурга, ОГРН 1226600044472;
Местонахождение общества: 620133, г. Екатеринбург, ул. Кузнечная, дом 79, оф.42

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

Уставный капитал общества составляет 10 000руб.
Учредители Общества:
ООО СЗ «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Екб»-доля участия 55 %
Яковцев Сергей Алексеевич 45%

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

ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-ЦЕНТР» в 2023 году является:
- Застройщиком односекционного многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными офисными помещениями на первом этаже (№5 по ПЗУ)- Разрешение на строительство от 19.01.2023 № 66-41-6-2023 выданное Администрацией города Екатеринбурга;
- Застройщиком односекционного многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения на 1-ом этаже (№6 по ПЗУ). Разрешение на строительство от 03.08.2023 № 66-41-256-2023 выданное Администрацией города Екатеринбурга;

Для осуществления строительства ЖК "Космос" Обществом заключены договоры аренды земельных участков.
На основании ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-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 2023 года ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-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 25.07.2022г.

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. Срок полезного использования объектов основных средств определяется при принятии объектов к учету в соответствии с требованиями пункта 9 ФСБУ 6/2020.
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 100 000,00 рублей учитываются как материально-производственные запасы.
11. Организация не создает ППА по аренде земельных участков, на которых осуществляется строительство МКД.
12. При отпуске материальных ценностей в производство, их оценка производится по методу средней себестоимости.
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 300 000 000 рублей.
15. 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)

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:

- 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.

17. 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 2023 год составила –29 646 тыс. руб.

- Вознаграждение застройщика- 29 462 тыс. руб.
- Аренда – 184 тыс.руб.

ВСЕГО ДОХОДОВ ЗА 2023г.: 29 646 тыс. руб.

Расходы за 2023г.:

1. **Управленческие расходы: 2 485 тыс. руб.**
2. **Коммерческие расходы: 20 097 тыс. руб.**
   - вознаграждение агента- 17 240 тыс. руб.
   - реклама- 2 170 тыс. руб.
   - онлайн-регистрация ДДУ- 687 тыс. руб.

Прочие расходы за 2023г.

1. Услуги банка- 37 тыс. руб.
2. Налог на имущество – 21 тыс. руб.
3. Госпошлина – 488тыс.руб.

ИТОГО Прочих расходов за 2023 г.: 546 тыс. руб.

ВСЕГО РАСХОДОВ ЗА 2023г.: 23 128 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.

- прибыль по бухгалтерскому учету за 2023 г. составила: 5214 тыс. руб.
- текущий налог на прибыль – 1 304 тыс. руб.
- ставка по налогу на прибыль-20%

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-Центр» работает с использованием эскроу счетов.

Денежные средства, недоступные для использования: на 31 декабря 2023г остатки денежных средств на эскроу счетах составляют:

МКБ №3-781 265 тыс. руб. (учтены за балансом).

МКБ №4-173 245 тыс. руб. (учтены за балансом).

13. Расчеты с Дольщиками и инвесторами

ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-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» -1 143 892 тыс. руб.

- Расчеты перед участниками по ДДУ – 981 711 тыс. руб.
- Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами- 28 561 тыс. руб.
-Расчеты с поставщиками (авансы выданные) –133 399 тыс. руб.
- расчеты с покупателями – 221 тыс. руб.

Расшифровка строки 1450 «Прочие обязательства» - 1 086 513 тыс. руб.

- Задолженность перед участниками по ДДУ- 981 711 тыс. руб.
- Задолженность по договорам аренды земельных участков- 65 745 тыс. руб.
- Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами- 39 057 тыс. руб.

Расшифровка строки 1520 «Кредиторская задолженность» - 27 794 тыс. руб.

- Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами-2 771 тыс. руб.
- Расчеты с поставщиками – 24 882 тыс. руб.
- Задолженность перед бюджетом- 141 тыс. руб.

15. Сведения об основных средствах и нематериальных активах общества.

Остаточная стоимость основных средств на 31.12.2023г., числящихся на балансе

Общества составляет 2 436 тыс. руб.

16. Информация по кредитам и займам

Расшифровка строки 1410 «Заемные средства» 767 796 тыс. руб.

Наименование	Номер договора	Дата договора	Дата погашения	Валюта кредита	Сумма задолженности в рублевом эквиваленте	Начисленные проценты
Кредит	160B00CSPMF	17.02.2023	25.06.2025	RUR	635 172	23 503
Кредит	160B00OI72LZMF	19.10.2023	25.12.2025	RUR	109 120	1
ИТОГО:					**744 292**	**23 504**

17. Информация об обеспечениях полученных и выданных.

Обеспечения выданные:

залог строящегося объекта недвижимости на 31.12.23 МКД №3 стоимость Актива, переданного в залог составляет 1 283 567 тыс. руб. (залоговая стоимость по договору залога имущественных прав), залог земельного участка (залоговая стоимость 206 696 тыс.руб.) стр. 1211– 501 448 тыс. руб.(балансовая стоимость), сумма обязательства, которое он обеспечивает – стр. 1410 «Заемные средства» – 635 172 тыс. руб,

залог строящегося объекта недвижимости на 31.12.23 МКД №4 стоимость Актива, переданного в залог составляет 1 067 379 тыс. руб. (залоговая стоимость по договору залога имущественных прав), залог земельного участка (залоговая стоимость 24 711 тыс.руб.) стр 1211– 144 341 тыс. руб.(балансовая стоимость), сумма обязательства, которое он обеспечивает – стр. 1410 «Заемные средства» –109 120 тыс. руб,.

Обеспечения полученные:

На 31.12.2023г. денежные средства находящиеся на счетах Эскроу под строительство МКД №3 составляют 781 265 тыс. руб.(учтены за балансом). Сумма обязательства, которую они обеспечивают-задолженность дольщиков по ДДУ-стр.1451 баланса - 803 292 тыс. руб.

На 31.12.2023г. денежные средства находящиеся на счетах Эскроу под строительство МКД №4 составляют 173 245 тыс. руб.(учтены за балансом). Сумма обязательства, которую они обеспечивают-задолженность дольщиков по ДДУ-стр.1451 баланса - 178 419 тыс. руб.

18. Информация о связанных сторонах и бенефициарных владельцах

1. Единоличный исполнительный орган ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА -Центр»- управляющий Шилов Евгений Анатольевич.

2. Лица, владеющие большей частью уставного капитала ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА -Центр» являются:

ООО СЗ «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Екб»-доля участия 55 %

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, ООО Агентство недвижимости "Ривьера".

Информация об операциях со связанными сторонами, в тыс. руб

Виды операций	**Другие связанные стороны общества**
Агентский договор	28 561
Дебиторская задолженность на 31.12.2023г	**28 561**
Арендные платежи за полученное имущество в аренду (ЗУ)	65 743
Кредиторская задолженность на 31.12.2023г	**65 743**

3. В отчетном периоде вознаграждение основному управленческому персоналу не начислялось. Среднесписочная численность на 31.12.2023г. составила 0 человек. К основному управленческому персоналу относится: управляющий

19. Информация о рисках хозяйственной деятельности организации.

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 2023 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)

Управляющий Шилов Е.А.

5 марта 2024 г.