

# **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Центр»**

## **Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год**

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

### **1. Сведения об организации**

Предприятие ООО Специализированный застройщик "РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Центр"  
ИНН 6670416816 КПП 667945001;

Зарегистрировано 31 января 2014 года. 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 2016 г.

Уставный капитал общества составляет 10 000 руб.

Учредители Общества:

Малышев Валерий Алексеевич-доля участия 45 %

Яковцев Сергей Алексеевич 45%

Кутепов Михаил Александрович-доля участия 10%

Среднесписочная численность на 31.12.2023 г. 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 2023 году является:

- 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;
- 27.09.2023 получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №66-41-181-2023

выданное Администрацией города Екатеринбурга.

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.

## **2. Сведения об учетной политике**

В течение 2023 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 2023 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 ФСБУ 6/2020 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 начисления 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. При отпуске материальных ценностей в производство, их оценка производится по методу средней себестоимости.

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

15. Начисление процентов по заемным обязательствам производится ежемесячно.

16. 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).

17. 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.

### 3. 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 –101 339 тыс. руб.**

- Выручка от сдачи имущества в аренду- 307 тыс. руб.
- Вознаграждение застройщика- 26 835 тыс. руб.
- Реализация квартир – 74 197 тыс.руб.

**Прочие доходы за 2023г.:**

Прочие доходы– 126 987 тыс. руб.

**ИТОГО прочие доходы за 2023г.: 126 987 тыс. руб.**

**Проценты к получению – 6 817 тыс. руб.**

**ВСЕГО ДОХОДОВ ЗА 2023г.: 235 143 тыс. руб.**

**Расходы за 2023г.:**

1. Себестоимость продаж: 35 585 тыс. руб.
  - Аренда офиса – 229 тыс. руб.
  - Заработная плата- 286 тыс. руб.
  - Страховые взносы- 86 тыс. руб.
  - Себестоимость реализованных квартир-34 984 тыс. руб.
2. Управленческие расходы: 7 826 тыс. руб.
3. Коммерческие расходы: 28 484 тыс. руб.
  - вознаграждение агента- 21 213 тыс. руб.
  - реклама- 6 419 тыс. руб.
  - охрана офиса- 96 тыс. руб
  - онлайн-регистрация ДДУ- 756 тыс. руб.

**Прочие расходы за 2023г.**

1. Услуги банка- 216тыс. руб.
2. Себестоимость реализованного имущества – 954 тыс. руб.
3. Прочие – 18 955 тыс. руб.

**ИТОГО Прочих расходов за 2023г.: 19 604 тыс. руб.**

**Проценты к уплате: 32 262 руб.**

**ВСЕГО РАСХОДОВ ЗА 2023г.: 123 761 тыс. руб.**

#### **4. 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.

#### **5. 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».

#### **6. Расчеты с дебиторами и кредиторами**

**Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность» - 186 698 тыс. руб.**

- Расчеты с бюджетом – 1 803 тыс. руб.
- Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами- 121 737 тыс. руб.,
- Расчеты с поставщиками (авансы выданные) – 56 634 тыс. руб.
- Расчеты с покупателями – 6 524 тыс. руб.

**Расшифровка строки 1520 «Кредиторская задолженность» - 340 050 тыс. руб.**

- Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами- 279 541 тыс. руб.
- Расчеты с поставщиками – 60 490 тыс. руб.
- Задолженность перед бюджетом- 19 тыс. руб.

## 7. Сведения об основных средствах и нематериальных активах общества.

Остаточная стоимость нематериальных активов на 31.12.2023г., числящихся на балансе Общества составляет 216 тыс. руб.

Остаточная стоимость основных средств на 31.12.2023г., числящихся на балансе Общества, составляет 186 тыс. руб.

## 8. Информация по кредитам и займам

**Расшифровка строки 1510 «Заемные средства» 175 304 тыс. руб.**

| Наименование | Номер договора | Дата договора | Дата погашения | Валюта кредита | Сумма задолженности, тыс. руб. | Начисленные проценты, тыс. руб. |
|--------------|----------------|---------------|----------------|----------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Займ         | 02/19          | 13.12.2021    | 31.12.2024     | RUR            | 159 977                        | 15 327                          |
|              |                |               |                |                | <b>159 977</b>                 | <b>15 327</b>                   |

## 9. Информация о связанных сторонах и бенефициарных владельцах

Единоличный исполнительный орган ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Центр» на 31.12.2023- директор Малышев Валерий Алексеевич.

1. 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.

Ликвидатор

«18» марта 2024 г.



Баландина Г.А.