

Общество с ограниченной ответственностью "Регионстройинвест-ИК"
(ООО «РИК»)

Флотская ул., дом № 5 «А» пом. XXI, ком. 29, г. Москва, 125493

Факс: (495) 777-27-34 Телефон: (495) 777-27-77

ОГРН 1067746193195, ИНН 7743582697, КПП 774301001

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах за 2023 год

1. Информация об организации

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Регионстройинвест-ИК"

Краткое наименование: ООО «РИК»

Адрес места нахождения и почтовый адрес: Российская Федерация, 125493, г. Москва, ул. Флотская, д. 5 «А» пом. XXI, ком. 29.

ООО "РИК" имеет обособленное подразделение в г. Волгоград.

Адрес местонахождения обособленного подразделения ООО "РИК": Российская Федерация, 400074, г. Волгоград, ул. Циолковского, д. 39

ИНН/КПП обособленного подразделения: 7743582697 / 344431001

Основным видом деятельности Общества с ограниченной ответственностью является реализация объектов недвижимости, полученных в результате осуществления функций застройщика (квартир, нежилых помещений, машино-мест).

В 2023г. общество осуществляло деятельность по реализации объектов недвижимости, полученных в результате строительства многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Башкирская, угол ул. Поддубного и пр. Metallургов в Краснооктябрьском районе г.Волгограда (ЖК "Альбатрос»).

Уставный капитал общества составляет 300 000 (Триста тысяч) рублей. Вклад в уставный капитал общества внесен в сумме 300 000 (Триста тысяч) рублей.

Состав участников общества:

- Нестеренко Виктор Иванович, владеющий 80% долей в Уставном капитале (номинальная стоимость доли - 240 000 (двести сорок тысяч) рублей).

- Доли, принадлежащие Обществу - 20% долей в уставном капитале (номинальная стоимость - 60 000 (шестьдесят тысяч) рублей).

Единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор Нестеренко Виктор Иванович.

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества на 2023 год, утвержденной приказом генерального директора от 31.12.2022 № 6/н, соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5 %.

Под итогом соответствующих данных понимается:

- в форме «Бухгалтерский баланс» — валюта баланса;
- в форме «Отчет о финансовых результатах» — сумма доходов и сумма расходов организации;
- в форме «Отчет о движении денежных средств» — общая сумма денежных поступлений (платежей) по каждому из видов деятельности (текущей, инвестиционной, финансовой).

Учетная политика Общества включает следующие основные положения.

2.1 Учет основных средств

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость складывается из суммы фактических расходов Общества на его приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные п. 4 ФСБУ 6/2020 и стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе расходов периода, в котором они понесены

Переоценка основных средств не проводится.

Срок полезного использования основных средств определяется приказом, утвержденным генеральным директором, при их принятии к бухгалтерскому учету, исходя из:

- а) ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;
- б) ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;
- в) ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;
- г) планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

В соответствии с п. 35 ФСБУ 6/2020 амортизация за отчетный период определяется как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта основных средств к величине оставшегося срока полезного использования данного объекта.

В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации

В соответствии с п.51 Общество применяет стандарт ФСБУ 6/2020 перспективно.

2.2 Учет материалов

Материалы, товары и готовая продукция (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

Оценка производственных запасов при их выбытии осуществляется по средней себестоимости.

2.3 Учет расходов

Общехозяйственные расходы, учитываемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы» относятся к основному виду деятельности и ежемесячно списываются в дебет счета 90 «Продажи» субсчет 90.02 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения».

Для учета затрат, непосредственно связанных с продажей жилых и нежилых помещений, организацией используются счета 44 «Расходы на продажу» субсчет 44.01 «Издержки обращения в организациях, осуществляющих торговую деятельность».

Ежемесячно расходы, накопленные на субсчете 44.01 «Издержки обращения в организациях, осуществляющих торговую деятельность» в полном объеме списываются в дебет счета 90 «Продажи» субсчет 90.07 «Расходы на продажу по деятельности с основной системой налогообложения» (п. 18 ПБУ 10/99 «Расходы организации»).

2.4 Учет доходов от реализации объектов недвижимости

Доходы Общества от реализации объектов недвижимости признаются на дату акта приема-передачи объекта недвижимости к договору купли продажи с покупателем.

2.5 Учет расчетов по налогу на прибыль

Общество рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль, подлежащие погашению в последующие отчетные периоды.

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении временных разниц, которые представляют собой доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) в одном отчетном периоде, а налогооблагаемую базу по налогу на прибыль – в других отчетных периодах. В случае возникновения постоянной разницы, которая приводит к увеличению налога на прибыль, образуются постоянные налоговые активы и обязательства.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями главы 25 Налогового Кодекса РФ и определенный в бухгалтерском учете исходя из величины условного налога на прибыль, скорректированной на суммы постоянных налоговых активов и обязательств, а также отложенных налоговых активов и обязательств отчетного периода.

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного неоплаченной величине налога на прибыль.

2.6 Инвентаризация имущества и обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества проводится по его местонахождению и материально-ответственному лицу. Инвентаризация проводится ежегодно.

Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца, в котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации – в годовой бухгалтерской отчетности.

2.7 События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год. Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности акционерного общества за отчетный год.

Если стоимостная оценка события после отчетной даты составляет 5 % и более по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской отчетности Общества.

При составлении бухгалтерской отчетности Общество оценивает последствия события после отчетной даты. При этом в отчетном периоде никакие записи в бухгалтерском учете не производятся.

В учетную политику на следующий отчетный год изменений, способных оказать существенное влияние на бухгалтерскую отчетность Общества, не вносится.

2. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и отчета о движении денежных средств

3.1 Отчет о финансовых результатах

Расшифровка статей отчета о финансовых результатах:

Тыс. руб.

Наименование показателя	2023 г.	2022 г.
стр. 2110 «Выручка»		
<i>Выручка от реализации объектов недвижимости</i>	10 334	33 184
Итого по стр. 2110	10 334	33 184
стр. 2120 «Себестоимость продаж»		
<i>Себестоимость реализованных объектов недвижимости</i>	9 108	27 826
Итого по стр. 2120	9 108	27 826
стр. 2210 «Коммерческие расходы»	390	1 039
Итого по стр. 2210	390	1 039
стр. 2220 «Управленческие расходы»	1 162	2 235
Итого по стр. 2220	1 162	2 235
стр. 2320 «Проценты к получению»		
<i>Проценты к получению</i>	13	
Итого по стр. 2320	13	
стр. 2330 «Проценты к уплате»		
<i>Проценты к уплате</i>	23 026	23 675
Итого по стр. 2330	23 026	23 675
Стр. 2340 «Прочие доходы»		
<i>Прочие внереализационные доходы</i>	23 455	419
Итого по стр. 2340	23 455	419

Наименование показателя	2023 г.	2022 г.
стр. 2350 «Прочие расходы»		
<i>Расходы на услуги банков</i>	26	34
<i>Штрафы, пени, неустойки</i>	3	10
<i>Выплаты по судебным решениям</i>	-	1 190
<i>Госпошлина</i>	-	17
<i>Прочие расходы</i>	1 358	94
Итого по стр. 2350	1 387	1 344

3.2 Расшифровка статей бухгалтерского баланса:

3.2.1 Основные средства

Информация о наличии и движении основных средств по видам приведена в таблице ниже:

(тыс. руб.)

Наименование группы основных средств	На начало года		Изменения за 2023 год			На конец года		
	Стоимость первоначальная	Амортизация	Поступило	Выбыло	Начислено амортизации	Стоимость первоначальная	Амортизация	Остаточная стоимость
Здания	1 996	748	0	0	49	1 996	797	1 199
Сооружения	51	18	0	0	2	51	20	31
Машины и оборудование (кроме офисного)	162	162	0	0	0	162	162	0
Итого	2 209	928	0	0	51	2 209	979	1 230

Изменения стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации у Общества не было.

3.2.2 Запасы

Расшифровка строки 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса, тыс.руб.:

Наименование	На 31.12.23	На 31.12.22	На 31.12.21
Сырье, материалы	1 966	1 974	1 982
Товары	24 287	33 395	61 221
Итого	26 253	35 369	63 203

3.2.3 Дебиторская задолженность

Расшифровка стр. 1230 «Дебиторская задолженность» по видам задолженности (в тыс. руб.):

Дебиторская задолженность	На 31.12.23	На 31.12.22	На 31.12.21
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 119	1 119	50
Расчеты по налогам и сборам	236	181	200
Расчеты с персоналом	-	2	2
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	7	32	91
Авансы полученные	-	-	12 426
Итого	1 362	1 334	12 769

3.2.4 Денежные средства и денежные эквиваленты.

Отчет о движении денежных средств представляют собой обобщение данных о денежных средствах.

Денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Денежные потоки организации от операций, связанных с осуществлением обычной деятельности организации, приносящей выручку, классифицируются как денежные потоки от текущих операций. Денежные потоки от текущих операций, как правило, связаны с формированием прибыли (убытка) организации от продаж.

Денежные потоки организации от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов организации, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

Денежные потоки организации от операций, связанных с привлечением организацией финансирования на долговой основе, приводящих к изменению величины и структуры капитала и заемных средств организации, классифицируются как денежные потоки от финансовых операций.

В отчете о движении денежных средств свернуто показаны следующие денежные потоки:

а) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;

б) возвращенные Организацией денежные средства, возврат в пользу Организации контрагентами денежных средств, перечисленных ранее в том же отчетном периоде, и изначально поступившие/перечисленные соответствующие денежные средства;

в) возврат денежных средств от подотчетных лиц, выданных ранее в том же отчетном периоде, и сведения о выдаче подотчетным лицам соответствующих денежных средств;

Показатель строки 4450 «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода» за отчетный период соответствует данным бухгалтерского баланса по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2022 г. и равен 815 тыс. рублей.

Показатель строки 4500 «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода» соответствует данным бухгалтерского баланса по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2023 г. и равен 1 735 тыс. рублей.

3.2.5 Краткосрочные обязательства

Информация о краткосрочных займах, полученных Обществом, и отраженных в составе финансовых вложений на конец отчетного года в разрезе контрагентов и договоров приведена в таблице ниже:

№ п/п	Наименование заемщика	Договор № и дата	Сумма по договору, руб.	Задолженность на 31.12.2023, руб.	Ставка %	Период действия договора
1	ООО "МОНОЛИТ"	03/17 от 03.07.2017	10 000 000,00	10 000 000,00	10%	по 31.12.2024
2	Нестеренко Виктор Иванович	01-3 от 30.10.2017	500 000 000,00	258 351 826,45	8,5%	по 31.12.2024
	Итого		510 000 000,00	268 351 826,45		

3.2.6 Кредиторская задолженность

Расшифровка стр.1520 «Кредиторская задолженность», тыс. руб.:

Кредиторская задолженность	на 31.12.23	на 31.12.22	на 31.12.21
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	30 624	54 201	53 926
Расчеты по налогам и сборам	257	141	245
Расчеты с персоналом	-	-	51
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	6	456	1 190
Авансы полученные	500	571	4 702
Итого	31 387	55 382	60 132

4. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами

4.1 Перечень связанных сторон

Информация о связанных сторонах Общества за отчетный период представлена в таблице:

№ п/п	Наименование лица	ОГРН	Основание признания лица
1.	Нестеренко Виктор Иванович		Лицо, владеющее более 20% уставного капитала Абз. 7 ст. 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 г. № 948-1 Лицо, являющееся единоличным исполнительным органом Абз. 5 ст. 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 г. № 948-1
2.	Акционерное общество «АЛЬСТРОЙ»	1027739754261	Группа лиц Абз. 6 ст. 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 г. № 948-1; п. 8 ч. 1 ст. 9 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ
3.	Акционерное общество «Мосфундаментстрой-6»	1027739357392	Группа лиц Абз. 6 ст. 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 г. № 948-1; п. 8 ч. 1 ст. 9 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ
4.	Общество с ограниченной ответственностью «Монолит»	1085260004664	Группа лиц Абз. 6 ст. 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 г. № 948-1; п. 8 ч. 1 ст. 9 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ
5.	Акционерное общество «МОССТРОЙПРОГРЕСС»	1027700460853	Группа лиц Абз. 6 ст. 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 г. № 948-1; п. 8 ч. 1 ст. 9 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ
6.	Открытое акционерное общество «Моспищестрой»	1027700158276	Группа лиц Абз. 6 ст. 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 г. № 948-1; п. 8 ч. 1 ст. 9 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ
7.	Закрытое акционерное общество «Компания «СТАТУС»	1037739810844	Группа лиц Абз. 6 ст. 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 г. № 948-1; п. 8 ч. 1 ст. 9 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ
8.	Общество с ограниченной ответственностью «Деловой многофункциональный комплекс МФС-6»	5087746373699	Группа лиц Абз. 6 ст. 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 г. № 948-1; п. 8 ч. 1 ст. 9 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ
9.	Акционерное общество «СУ-10 Фундаментстрой»	1047796312915	Группа лиц Абз. 6 ст. 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 г. № 948-1; п. 8 ч. 1 ст. 9 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ
10.	Общество с ограниченной ответственностью «ВИСТА»	109РА000697	Группа лиц Абз. 6 ст. 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 г. № 948-1; п. 8 ч. 1 ст. 9 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ
11.	Общество с ограниченной ответственностью «ДОКОН»	5067746367552	Группа лиц Абз. 6 ст. 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 г. № 948-1; п. 8 ч. 1 ст. 9 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ

4.2 Операции со связанными сторонами

Информация по операциям за отчетный период по связанным сторонам в разрезе видов операций, и состоянии расчетов с ними (тыс.руб.):

Виды операций	За 2023 г.		Сальдо расчетов на 31.12.2023	
	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Дт	Кт
Договор займа	6 000			268 352
Проценты по договорам займа		23 026		177 595
Договор аренды	305	193	16	
Итого	6 305	23 219	16	445 947

5. События после отчетной даты

События после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

Генеральный директор

29 марта 2024 г.



Нестеренко В.И.