

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
ООО СЗ «Риверхаус»  
за январь-декабрь 2023 года.**

**1. Общие сведения об организации**

Полное фирменное наименование Общества - ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РИВЕРХАУС"

Сокращенное фирменное наименование Общества – ООО СЗ "РИВЕРХАУС".

Юридический адрес Общества – 600029, Владимирская обл., г. Владимир, ул. Куйбышева, д. 26Ж, этаж 3, помещ. 13.

Местонахождение и почтовый адрес Общества - 600029, Владимирская обл., г. Владимир, ул. Куйбышева, д. 26Ж, этаж 3, помещ. 13.

Дата создания Общества – 24.04.2014 г.

Учредителями Общества являются – физические лица.

Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. руб.

Основными видами деятельности Общества являются:

- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом общества. Директор Общества - Казнина Нина Александровна (Протокол решения б/н от 10.12.2021 г.).

Численность работающих в Обществе по состоянию на 31.12.2023 г. составляет 28 человек. Среднесписочная численность за 2023 год – 29 человек.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в России правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2023 г. не имелось.

События и условия, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности и неопределенность в отношении их, отсутствуют.

**2. Сведения об учетной политике и ее изменениях.**

В отчетном году внесены несущественные изменения в учетную политику Общества. Изменения в учетную политику Общества связаны с особенностями учета долевого строительства в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. № 180н, а также с выявленными техническими возможностями учетной программы.

Обществом применяются положения ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», внесенные приказом Минфина России от 27 ноября 2020 г. № 287н.: в случаях, когда раскрытие информации в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в объеме, предусмотренном настоящим Положением, приведет или может привести к потерям экономического характера и (или) урону деловой репутации организации и (или) ее контрагентов, и (или) связанных с ней сторон, организация может раскрывать информацию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в ограниченном объеме, не раскрывая те сведения, которые обуславливают указанные потери и (или) урон — основание ПБУ 9/99 «Доходы организации», ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах».

Изменения учетной политики на год, следующий за отчетным, не утверждались.

Отличные от предусмотренных пунктом 5 ПБУ 1/2008 допущения в учетной политике не применялись.

### **3. Основные способы ведения бухгалтерского учета, существенно влияющие на оценку и принятие решений заинтересованными пользователями бухгалтерской отчетности, принятые при формировании учетной политики.**

#### **3.1. Доходы и расходы**

Доходы от основных видов деятельности признаются доходами от обычных видов деятельности и отражаются по кредиту счета 90 «Продажи». Метод признания доходов – начисление.

Учет прямых и косвенных расходов на строительство учитываются на счете 20 «Основное производство» с последующим формированием построенной недвижимости на счете 43 «Готовая продукция». Себестоимость недвижимости в последующем списывается на счет 86 «Целевое финансирование» при передаче по договорам долевого участия или на счет 90 «Продажи» при ее реализации по договорам купли-продажи.

Расходы, связанные с управлением организацией, учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» с последующим отнесением на счет 90 «Продажи». Коммерческие расходы учитываются на счете 44 «Расходы на продажу» и также с последующим отнесением на счет 90 «Продажи».

Сальдо счета 08, отраженное по строке 11502 баланса на 31.12.2022 в сумме 384 074 тыс. руб. и на 31.12.2021 в сумме 368 845 перенесено Обществом в строку 11603 баланса в связи с принятием в 2023 году руководством организации решения об использовании объекта «Автономная теплоэлектростанция» для сдачи в операционную аренду.

#### **3.2. Основные средства и капитальные вложения**

*Основные средства и Капитальные вложения* (ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» приказ №204н от 17.09.2020).

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020 п.4, ФСБУ 26/2020 п.5), утвержденные приказом Минфина РФ от 17 сентября 2020 г. № 204н, принятые к учету в установленном порядке.

*Основное средство* — это актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования Обществом в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;
- предназначен для использования Обществом в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана).

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Общество не признает объектами основных средств активы, первоначальная стоимость которых равна или менее 300 тысяч рублей без НДС. При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации основных средств и накопленных убытков от обесценения.

Выбранный способ последующей оценки основных средств применяется ко всем основным средствам.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (далее - элементы амортизации) объекта основных средств определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете.

Общество использует линейный метод амортизации.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

- не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
- ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной (менее 50 тыс. руб.);
- ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Сумма амортизации объекта основных средств за отчетный период определяется таким образом, чтобы к концу срока амортизации балансовая стоимость этого объекта стала равной его ликвидационной стоимости.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, прекращается начисление амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости Общество принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

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

Общество проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов" и Руководством по проведению тестов на обесценение внеоборотных активов.

Авансы, выданные по договорам на создание и приобретение основных средств, не тестируются на обесценение. По таким авансам создается резерв по сомнительным долгам в соответствии с порядком, предусмотренным Учетной политикой Общества.

Завершенные строительством, принятые в эксплуатацию и фактически используемые объекты недвижимости, права собственности по которым не зарегистрированы в установленном законодательством порядке, учитываются в составе основных средств обособленно.

Объекты, соответствующие условиям признания их в качестве основных средств стоимостью не более 300 тыс. руб. (включительно) за единицу, отражаются в составе материально-производственных запасов, включая предметы (хозяйственные принадлежности и инвентарь) и специальную одежду, которые при их передаче в производство потребляются не сразу, а служат в течение периода, превышающего 12 месяцев.

Согласно п. 45 ФСБУ 6/2020 с учетом существенности Обществом раскрывается следующая информация:

а) балансовая стоимость отличных от инвестиционной недвижимости основных средств и инвестиционной недвижимости на начало и конец отчетного периода:

наименование показателя	На начало отчетного года тыс. руб.	На конец отчетного года тыс. руб.
балансовая стоимость отличных от инвестиционной недвижимости основных средств	174	9 081
балансовая стоимость инвестиционной недвижимости	0	102 017
балансовая стоимость инвестиционного движимого имущества	0	114 972

б) Информация о первоначальной (переоцененной) стоимости и сумме начисленной амортизации по основным группам основных средств на начало и конец отчетного года; движение основных средств в течение отчетного года по основным группам (поступление, выбытие и т.п.); о движении основных средств в течение отчетного года по основным группам (поступление, выбытие и т.п.) раскрыта в разделе 2 «Основные средства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Переклассификация основных средств в долгосрочные активы к продаже, изменение стоимости в результате переоценки (обесценения) в отчетном периоде отсутствовали.

в) балансовая стоимость амортизируемых основных средств:

Балансовая стоимость амортизируемых основных средств раскрыта в разделе 2 «Основные средства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости - на 01.01.2023 г. и на 31.12.2023 г. отсутствует.

Объекты недвижимости, находящиеся в процессе государственной регистрации, отсутствуют.

г) результат от выбытия основных средств за отчетный период: выбытия основных средств в отчетном периоде не было;

д) результат переоценки основных средств, включенный в доходы или расходы отчетного периода, отсутствует.

После признания все объекты основных средств, согласно учетной политике, оценивались в бухгалтерском учете (п. 13 ФСБУ 6/2020): по первоначальной стоимости;

е) результат переоценки основных средств, включенный в капитал в отчетном периоде, отсутствует. Переоценка основных средств не проводилась.

После признания все объекты основных средств, согласно учетной политике, оценивались в бухгалтерском учете (п. 13 ФСБУ 6/2020): по первоначальной стоимости;

ж) результат обесценения основных средств и восстановления обесценения, включенный в расходы или доходы отчетного периода, не установлен;

з) сумма обесценения основных средств, отнесенная в отчетном периоде на уменьшение накопленного результата переоценки, отсутствует;

и) балансовая стоимость пригодных для использования, но не используемых объектов основных средств, когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации, на отчетную дату отсутствует;

к) балансовая стоимость основных средств, предоставленных за плату во временное пользование, на отчетную дату:

наименование показателя	На начало отчетного года тыс. руб.	На конец отчетного года тыс. руб.
балансовая стоимость основных средств, предоставленных за плату во временное пользование	0	216 989

л) балансовая стоимость основных средств, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе основных средств, находящихся в залоге, на отчетную дату отсутствует;

м) способы оценки основных средств (по группам): способ оценки по первоначальной стоимости – по всем группам учета ОС п. 13 ФСБУ 6/2020.

н) элементы амортизации основных средств и их изменения (срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации):

Начисление амортизации по объектам основных средств производится линейным способом по всем группам основных средств.

Сроки полезного использования по группам определяются следующим образом:

первая группа - все недолговечное имущество со сроком полезного использования от 1 года до 2 лет включительно;

вторая группа - имущество со сроком полезного использования свыше 2 лет до 3 лет включительно;

третья группа - имущество со сроком полезного использования свыше 3 лет до 5 лет включительно;

четвертая группа - имущество со сроком полезного использования свыше 5 лет до 7 лет включительно;

пятая группа - имущество со сроком полезного использования свыше 7 лет до 10 лет включительно;

шестая группа - имущество со сроком полезного использования свыше 10 лет до 15 лет включительно;

седьмая группа - имущество со сроком полезного использования свыше 15 лет до 20 лет включительно;

восьмая группа - имущество со сроком полезного использования свыше 20 лет до 25 лет включительно;

девятая группа - имущество со сроком полезного использования свыше 25 лет до 30 лет включительно;

десятая группа - имущество со сроком полезного использования свыше 30 лет.

Объекты основных средств, стоимость которых не погашается: такие объекты отсутствуют.

Сумма ликвидационных стоимостей всех основных средств составляет на 31.12.2023 г. – 6 460 тыс. руб.

Информация о первоначальной стоимости и сумме начисленной амортизации по основным группам основных средств на начало и конец отчетного года; движение основных средств в течение отчетного года по основным группам (поступление, выбытие и т.п.); о движении основных средств в течение отчетного года по основным группам (поступление, выбытие и т.п.) раскрыта в разделе 2 «Основные средства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

*ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения"*

Согласно п. 23. ФСБУ 26/2020 в бухгалтерской (финансовой) отчетности раскрывается с учетом существенности 5 % следующая информация:

а) балансовая стоимость капитальных вложений в объекты, отличные от инвестиционной недвижимости на 31.12.2023 г. – 5 259 тыс. руб., по состоянию на 01.01.2023 г. – 0 тыс. руб.; капитальные вложения в инвестиционные доходные вложения на 31.12.2023 г. – 190 956 тыс. руб., на 01.01.2023 г. – 384 074 тыс. руб.

б) результат от выбытия капитальных вложений за отчетный период – представлен в пояснениях к Бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах раздел 2.2 «Незавершенные капитальные вложения»;

в) результат обесценения капитальных вложений и восстановления обесценения, включенный в расходы или доходы отчетного периода - отсутствует;

г) авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с осуществлением капитальных вложений – имеются в общей сумме 5 005 299,90 руб.:

- ООО Архитектурная мастерская "18" – аванс по договору № 2307 от 26.09.2023 в сумме 200 000 руб.;

- ООО "КЭС Групп" - аванс по договору № 01/11-23 от 28.11.2023 в сумме 2 500 000 руб.;

- АО "Мособлгаз" филиал Восток – аванс по договору № 08/7 944-8598-2022-СМР от 23.12.2022 в сумме 1 010 292,19 руб.;

- АО "Мособлгаз" АО филиал Юг – аванс по договору № 06/22 521-8572-2022 СМР от 23.12.2022 в сумме 987 507,71 руб.;

- ООО "МСК Теплосервис"- аванс по договору № 59-1324-22/11/23 от 22.11.2023 в сумме 307 500,00 руб.

д) признанная доходом в составе прибыли (убытка) сумма возмещения убытков, связанных с обесценением или утратой объектов капитальных вложений, предоставленного организации другими лицами - отсутствует.

Ограничений имущественных прав на объекты незавершенного капитального строительства нет.

### 3.3. Материально-производственные запасы

При отпуске материально-производственных запасов (кроме товаров, учитываемых по продажной стоимости) в производство и ином выбытии их оценка производится по себестоимости первых по времени приобретения материалов (способом ФИФО) по всем группам (видам) МПЗ. Материально-производственные запасы, переданные в залог, отсутствуют.

Согласно п. 28 ФСБУ 5/2019 запасы организации оценивались после признания на отчетную дату. Проверка запасов на обесценение производилась на каждую отчетную дату – последний календарный день периода, за который составлялась бухгалтерская отчетность - квартал. Запасы организации оценивались по **наименьшей** из следующих величин:

- фактическая себестоимость запасов;
- чистая стоимость продажи запасов.

В результате проверки запасов на обесценение не выявлены запасы, имеющие признаки обесценения. Резерв под снижение стоимости материальных запасов не создавался.

Отсутствуют запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав, в том числе запасы, находящиеся в залоге.

Сведения о наличии и движении запасов за отчетный и предыдущий периоды приведены в разделе 4 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Способы расчета себестоимости запасов (по сравнению с предыдущим отчетным периодом) не изменялись.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов имеются.

3.4 Резерв сомнительных долгов по расчетам с другими лицами создается в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты Общества. Сомнительной признается задолженность, которая не погашена или с

высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

3.5 Резерв на оплату отпусков создается исходя из количества не использованных дней оплачиваемого отпуска, накопленных работником на конец отчетного периода. Общая сумма отчислений в резерв определяется на конец отчетного периода исходя из полученных по каждому работнику сумм, увеличенных на страховые взносы и взносы от несчастных случаев на производстве.

3.6. Нематериальные активы.

Нематериальные активы на балансе предприятия отсутствуют.

3.7 Бухгалтерский учет аренды, ФСБУ 25/2018.

По состоянию на 31.12.2023 г. у организации имеется имущество, классифицированное в качестве объектов учета операционной аренды, – основные средства на сумму остаточной стоимости 216 989 308,26 руб. Объекты учета, классифицированные в учете организации в качестве финансовой аренды, на балансе предприятия за отчетный период отсутствуют.

Объектов, арендуемых нашим предприятием в отчетном периоде – нет.

В качестве офисного помещения используется помещение №261.

4. Дочерние и зависимые общества.

Дочерних и зависимых обществ ООО СЗ "РИВЕРХАУС" не имеет.

5. Информация об оценочных резервах, наличие их на начало и конец отчетного периода.

В отчетном периоде создан резерв расходов на отпуска в сумме 834 040,09 руб. По состоянию на 31.12.2022 г. резерв предстоящих отпусков составлял 271 921,46 руб. Резерв использован на сумму 573 201,10 руб. Сумма 19 099,67 руб. отнесена на финансовые результаты как избыточная. По состоянию на 31.12.2023 г. резерв предстоящих отпусков составляет 513 660,78 руб.

6. Информация о наличии на начало и конец отчетного периода отдельных видов дебиторской и кредиторской задолженности.

Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2023 г. – 310 379 тыс. руб.:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками – 78 531 тыс. руб.;

- расчеты с покупателями и заказчиками – 147 631 тыс. руб.

- расчеты по социальному страхованию и обеспечению – 194 тыс. руб.

- расчеты с персоналом по оплате труда – 0 тыс. руб.

- расчеты с подотчетными лицами – 0 тыс. руб.

- расчеты с разными дебиторами и кредиторами – 12 187 тыс. руб.

- обязательства перед участниками долевого строительства по передаче недвижимости – 71 374 тыс. руб.

- расчеты с участниками долевого строительства – 462 тыс. руб.

Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022 г. – 69 066 тыс. руб.:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками – 34 476 тыс. руб.;

- расчеты с покупателями и заказчиками – 0 тыс. руб.

- расчеты по налогам и сборам – 222 тыс. руб.;

- расчеты по социальному страхованию и обеспечению – 719 тыс. руб.

- расчеты с персоналом по оплате труда – 0 тыс. руб.

- расчеты с подотчетными лицами – 0 тыс. руб.

- расчеты с разными дебиторами и кредиторами – 11 759 тыс. руб.

- обязательства перед участниками долевого строительства по передаче недвижимости – 21 890 тыс. руб.

Крупнейшими кредиторами являются следующие контрагенты:

- ООО "М-ГРУПП", ИП Дормидонов Д.В., ООО "Двигус", ИП Миронов Е.В.

Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2023 г. – 233 255 тыс. руб.:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками – 103 783 тыс. руб.;
- расчеты с покупателями и заказчиками – 38 771 тыс. руб.
- расчеты по налогам и сборам – 72 812 тыс. руб.;
- расчеты по социальному страхованию и обеспечению – 29 тыс. руб.
- расчеты с персоналом по оплате труда – 0 тыс. руб.
- расчеты с подотчетными лицами – 0 тыс. руб.
- расчеты с разными дебиторами и кредиторами – 11 655 тыс. руб.
- расчеты с участниками долевого строительства – 6 205 тыс. руб.

Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022 г. – 176 711 тыс. руб.:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками – 152 728 тыс. руб.;
- расчеты с покупателями и заказчиками – 0 тыс. руб.
- расчеты по налогам и сборам – 848 тыс. руб.;
- расчеты по социальному страхованию и обеспечению – 84 тыс. руб.
- расчеты с персоналом по оплате труда – 0 тыс. руб.
- расчеты с подотчетными лицами – 0 тыс. руб.
- расчеты с разными дебиторами и кредиторами – 1 161 тыс. руб.
- расчеты с участниками долевого строительства – 21 890 тыс. руб.

Крупнейшими дебиторами являются следующие контрагенты:

- ООО "Стройтех", ООО "Викарт", ООО "ВЕСТА 7", ООО "Городские игровые площадки", ООО "Хит Алмаз".

#### **7. Информация об объемах продаж продукции, товаров, работ, услуг по видам деятельности и географическим рынкам сбыта (деятельности), прочих доходах.**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование показателей</b>	<b>Отчетный период 01.01.2023 г.- 31.12.2023 г. (тыс. руб.)</b>
1	Выручка от продаж	436 214
2	Экономия застройщика по договорам долевого участия в строительстве	990 448
2	Прочие доходы	15 586

Порядок признания выручки – метод начисления.

#### **8. Информация о составе затрат на производство, прочих расходах.**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование показателей</b>	<b>Отчетный период 01.01.2023 г.- 31.12.2023 г. (тыс. руб.)</b>
1	Себестоимость продаж	94 108
2	Управленческие расходы	50 814
3	Коммерческие расходы	54 414
3	Прочие расходы	54 532

Состав затрат на производство раскрыт в разделе 6 «Затраты на производство» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В состав прочих расходов входят: проценты к уплате, банковские расходы, формирование резерва по сомнительным долгам, финансовая помощь, расходы по передаче товаров безвозмездно и иные аналогичные расходы.

## **9. Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности и их последствиях.**

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в отчетном периоде с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. отсутствуют.

## **10. Информация о выданных и полученных обеспечениях обязательств и платежах организации.**

Выданные и полученные обеспечения обязательств в отчетном периоде с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. имеются, информация о них раскрыта в разделе 8 «Обеспечения обязательств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. По состоянию на 31.12.2023 г. выданные и полученные обеспечения обязательств отсутствуют.

## **11. Информация о событиях после отчетной даты и условных фактах хозяйственной деятельности.**

События, информация о которых должна быть раскрыта в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, отсутствуют.

События после отчетной даты и условные факты хозяйственной деятельности, оказывающие существенное влияние на бухгалтерскую отчетность Общества за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г., отсутствуют.

Общество является юридическим – резидентом РФ. Все активы Общества находятся на территории Российской Федерации, основная деятельность связана с предоставлением услуг российским организациям и физическим лицам.

Оказывая услуги на территории РФ российским юридическим и физическим лицам Общество подвержено политическим и макроэкономическим (систематическим) рискам, обусловленным общей политической и экономической ситуацией в Российской Федерации. В настоящее время организация не прогнозирует негативных изменений в экономической ситуации, которые могли повлиять на возможность Общества исполнять свои обязательства.

Общество оценило влияние условий высокой волатильности валютного рынка и санкционных ограничений. Общество не относится к санкционным отраслям и компаниям, не имеет валютных активов или обязательств, соответственно вероятное влияние волатильности валютного рынка будет низким.

Руководство Общества определило, что волатильность валютного рынка, влияние повышения ключевой ставки Банком России, влияние изменений, связанных с логистикой и продажами, являются не корректирующими событиями, не оказывающими прямого эффекта на финансовое положение и финансовый результат Общества.

Риск, связанный с возможными геополитическими и военными конфликтами, в настоящее время не может быть оценен Обществом.

## **12. Информация о прекращенных операциях.**

Прекращенные операции в отчетном периоде с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. отсутствуют.

## **13. Информация по займам и кредитам, финансовым вложениям.**

### Займы и кредиты:

По состоянию на 31.12.2023 г. полученные займы составляют 869 486 260,9 руб., задолженность по процентам отсутствует. Сроки погашения займов 26.04.2026 г. Задолженности по кредитам нет.

### Информация:

1) о наличии и изменении величины обязательств по займам (кредитам):

Займы и кредиты по состоянию на 31.12.2022 г – 1 687 223 464,42 руб., по состоянию на 31.12.2023 г. – 869 486 260,9, уменьшение за 2023 г. составило 817 737 203,52 руб.;

- 2) о суммах процентов, причитающихся к оплате займодавцу (кредитору), подлежащих включению в стоимость инвестиционных активов – 0 руб.;
- 3) о суммах расходов по займам и кредитам, включенных в прочие расходы – 17 524 501,13 руб.;
- 4) о величине, видах, сроках погашения выданных векселей, выпущенных и проданных облигаций – не имеется;
- 5) о сроках погашения займов (кредитов): срок погашения займов – 26.04.2026 г., кредиты отсутствуют;
- 6) о суммах дохода от временного использования средств полученного займа (кредита) в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений, в том числе учтенных при уменьшении расходов по займам, связанных с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива – не имеется;
- 7) о суммах, включенных в стоимость инвестиционного актива процентов, причитающихся к оплате займодавцу (кредитору), по займам, взятым на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива – не имеется.

**Финансовые вложения:**

Финансовые вложения осуществлены в виде перечисления денежных средств на депозитный счет, открытый в банке ВТБ (ПАО).

**14. Сведения о связанных сторонах.**

Связанными сторонами являются:

- ИП Казнин Алексей Владимирович ИНН 332700670403;
  - ИП Казнина Нина Александровна ИНН 332700066255 (директор и участник);
  - ИП Остен-Сакен Дмитрий Владимирович ИНН 332803579298
- участники Общества:
- Казнин Алексей Владимирович с долей 33,33%;
  - Казнина Нина Александровна с долей 33,33%;
  - Остен-Сакен Дмитрий Владимирович с долей 33,34%.

Характер отношений:

Между ООО СЗ "РИВЕРХАУС" (Заемщик) и ИП Казнин Алексей Владимирович (Займодавец) заключен договор беспроцентного займа № 26-04-КАВ от 26.04.2021 г.;

Между ООО СЗ "РИВЕРХАУС" (Заемщик) и ИП Казнина Нина Александровна (Займодавец) заключен договор беспроцентного займа № 27-04-КНА от 27.04.2021 г.;

Между ООО СЗ "РИВЕРХАУС" (Заемщик) и ИП Остен-Сакен Дмитрий Владимирович (Займодавец) заключен договор беспроцентного займа № 27-04-ОСДВ от 27.04.2021 г.

1. Обороты по договорам займа со связанными сторонами представлены в Таблице 1

Таблица 1

Наименование связанной стороны	Характер операций	Сумма, тыс. руб.			
		2023 год		2022 год	
ИП Казнин Алексей Владимирович	Договор беспроцентного займа	12 050,00 Получено от Займодавца	369 492,00 Возвращено Займодавцу	717 300,00 Получено от Займодавца	0,00 Возвращено Займодавцу

ИП Казнина Нина Александровна	Договор беспроце нтного займа	36 080,00 Получено от Займодавца	126 205,40 Возвращено Займодавцу	52 430,00 Получено от Займодавца	0,00 Возвращено Займодавцу
ИП Остен- Сакен Дмитрий Владимирович	Договор беспроце нтного займа	20 120,00 Получено от Займодавца	148 700,00 Возращено от Заемщика	278 051,16 Получено от Займодавца	610 150,00 Возращено от Заемщика

2. Состояние расчетов по договорам займа со связанными сторонами представлено в таблице 2:

«+» - дебиторская задолженность контрагента

«--» - кредиторская задолженность контрагенту

Таблица 2

Наименование	Сальдо расчетов, тыс. руб.		
	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
ИП Казнин Алексей Владимирович	-521 858,00	-879 300,00	-162 000,00
ИП Казнина Нина Александровна	-162 304,60	-252 430,00	-200 000,00
ИП Остен-Сакен Дмитрий Владимирович	-185 321,16	-313 901,16	-646 000,00

Основному управленческому персоналу ООО СЗ "РИВЕРХАУС" выплачивалась заработная плата. Задолженность по выплате заработной платы на 31.12.2023 отсутствует. Сумма выплаченной заработной платы за отчетный период составила 1 459 тыс. руб., в том числе оплачиваемый отпуск – 43 тыс. руб. Начисленные налоги и обязательные платежи во внебюджетные фонды на ФОТ основного управленческого персонала составляют 309 тыс. руб.

Оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. в пользу основного управленческого персонала, не проводилась.

Конечными бенефициарами являются:

- Казнин Алексей Владимирович с долей 33,33%;
- Казнина Нина Александровна с долей 33,33%;
- Остен-Сакен Дмитрий Владимирович с долей 33,34%.

Казнин Алексей Владимирович, гражданин РФ, паспорт 17 23 940271, выдан УМВД России по Владимирской области 19.06.2023, проживает 600014, Владимирская обл., г. Владимир, ул. 3-я Линия, д. 13, ИНН 332700670403.

Казнина Нина Александровна, гражданка РФ, паспорт 17 02 698681, выдан Отделом внутренних дел Октябрьского района города Владимира 03.07.2002, проживает 600022, Владимирская обл., г. Владимир, пр-т Ленина, д. 71, кв. 10, ИНН 332700066255.

Остен-Сакен Дмитрий Владимирович, гражданин РФ, паспорт 17 19 734602, выдан УМВД России по Владимирской области 10.03.2020, проживает 600014, Владимирская обл., г. Владимир, ул. 3-я Линия, д. 13, ИНН 332803579298.

#### **16. Сведения о государственной помощи.**

Государственную помощь в отчетном периоде с 01.0.2023 г. по 31.12.2023 г. Общество не получало.

#### **17. Финансовый результат, полученный от основных видов деятельности.**

Финансовый результат ООО СЗ "РИВЕРХАУС", полученный от основных видов деятельности за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г., составил (прибыль) 1 227 326 тыс. руб. Финансовый результат (прибыль) по итогам отчетного периода равен 941 246 тыс. руб.

#### **18. Чистые активы. Непрерывность деятельности организации.**

Согласно бухгалтерской отчетности по состоянию на 31.12.2023 г., чистые активы ООО СЗ "РИВЕРХАУС" составляют положительную величину 917 493 тыс. руб.

В 2024-2025 г.г. темп продажи недвижимости сохранится, в связи с этим прибыль в указанном периоде также запланирована и приведет к росту чистых активов организации.

С учетом намеченных планов руководство организации стремится выполнить все поставленные цели по продаже недвижимости покупателям. По состоянию на 31.03.2024 г. каких-либо отклонений от указанных целей не имеется, вопрос о прекращении или смене деятельности не рассматривается. Финансовая поддержка от третьих лиц не требуется. Имеется полная уверенность в выполнении организацией своих обязательств перед кредиторами, в том числе по полученным займам от участников (до 26.04.2026 г.).

ООО СЗ «РИВЕРХАУС» намерено непрерывно продолжать деятельность в обозримом будущем. Основными стратегическими задачами в долгосрочной перспективе являются развитие компании, повышение прибыли путем ежегодного наращивания объемов сдачи в эксплуатацию объектов недвижимости, обеспечение безубыточной производственно-хозяйственной деятельности Общества. У Общества нет намерений в дальнейшем прекратить деятельность, сократить объемы деятельности, отсутствуют планы ликвидации предприятия, следовательно, обязательства в будущем будут погашаться, а активы реализовываться в ходе обычной хозяйственной деятельности, что в будущем должно положительно повлиять на рост чистых активов. Какие-либо события или условия за пределами периода 12 месяцев, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствуют.

Руководство уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, учитывая спрос на товары и услуги, предоставляемые Обществом, и основываясь на рассмотрении финансового положения Общества, текущих планах, рентабельности услуг и доступа к финансовым ресурсам как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты. У руководства отсутствуют сомнения в непрерывности деятельности организации.

Директор ООО СЗ "РИВЕРХАУС"  
31.03.2024 г.

Казнина Н.А