Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«РИВЬЕРА-СЕВЕР»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

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

1. Сведения об организации

Предприятие ООО Специализированный застройщик "РИВЬЕРА-СЕВЕР"
ИНН 6670509108 КПП667001001;
Зарегистрировано 03 июня 2022года. Инспекция Федеральной налоговой службы России по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга, ОГРН 1226600032295;
Местонахождение общества: 620133, г. Екатеринбург, ул. Кузнечная, дом 79, офис 45

Основными видами деятельности предприятия являются:
- Услуги заказчика застройщика;
- Услуги по агентским договорам;
- Продажа собственного имущества.

Уставный капитал общества составляет 10 000руб.
Учредитель Общества юридическое лицо: ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Екб»-100%
Уставный капитал полностью сформирован и оплачен.

По договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющему с 30.05.2022 по настоящее время-управляющим является ИП Шилов Евгений Анатольевич.

ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-СЕВЕР» в 2024 году является:

- трехсекционного жилого дома переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями (№3 по ПЗУ)-3 этап строительства. Разрешение на строительство от 08.07.2022 № 66-RU66302000-82-2022 выданное Администрацией города Екатеринбурга
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.09.2024г. №66-41-146-2024 выданное Администрацией города Екатеринбурга

Для осуществления строительства ЖК "Белая Башня" Обществом заключены договоры аренды земельных участков.

На основании ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА -СЕВЕР.», 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.

В течение 2024 года ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА- СЕВЕР» в процессе ведения бухгалтерского и налогового учета соблюдалась единая методика отражения хозяйственных операций и оценки имущества в соответствии с Основными положениями учетной политики,

утвержденными приказом руководителя от 03.06.2022.

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.

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 ведет руководитель лично.
2. Применяется компьютерная технология обработки учетной информации.
3. Основные средства, вводимые в эксплуатацию на предприятии, подразделяются на группы согласно Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 01.01.02 № 1.
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.
11. При отпуске материальных ценностей в производство, их оценка производится по методу средней себестоимости. Способ оценки товаров и готовой продукции при продаже – по себестоимости единицы.

12. Затраты предприятия подразделяются на капитальные вложения в строительство, расходы на оказание услуг застройщика.

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 000рублей .

15. 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:

- услуги заказчика-застройщика;
- услуги по агентским договорам.

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, возникает в момент передачи объекта участникам долевого строительства, а также инвесторам.

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.

2. 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.

Деятельность Общества связана со строительством недвижимого имущества (многоквартирного комплекса домов), длительность строительства которого более одного отчетного периода. В дальнейшем Общество после передачи дольщикам строительного объекта планирует получить прибыль.

Обществом создается резерв по оплате отпусков, резерв по сомнительной задолженности и обесценению финансовых активов создается при необходимости.

На 31.12.2024 просроченная дебиторская и кредиторская задолженность отсутствует.

Общество в 2024 году осуществляло деятельность в разрезе следующих видов:

1. услуги заказчика-застройщика (заключение ДДУ с физическими лицами, договоры купли-продажи);

Выручка по обычным видам деятельности за 2024 год составила:

Вознаграждение застройщика – 21 395 тыс. руб.;

Реализация квартир – 233 239 тыс.руб;

Выполненные работы- 1 249 тыс.руб.

ИТОГО выручка по обычным видам деятельности за 2024г: 255 883 тыс. руб.

ВСЕГО ДОХОДОВ ЗА 2024г: 255 883 тыс. руб.

Расходы за 2024г.:

1. Себестоимость: 130 684 тыс.руб.

- Коммунальные услуги -2 723 тыс. руб.

- Квартиры-126 712 тыс.руб.

-Прочие- 1 249 тыс.руб.

2. **Коммерческие расходы: 27 230 тыс. руб.**

- Вознаграждение агента – 19 310 тыс. руб.
- Расходы на рекламу- 6 644 тыс. руб.
- Онлайн-регистрация ДДУ -575 тыс.руб.
- Прочие расходы- 701 тыс.руб.

3. **Управленческие расходы: 1 650 тыс. руб.**

Прочие расходы за 2024г. – 19 825 тыс. руб.

ВСЕГО РАСХОДОВ ЗА 2024 г.: 179 389 тыс. руб.

3. Информация о денежных средствах и денежных эквивалентах.

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-СЕВЕР» работает с использованием эскроу счетов.

Депозитные вклады в банке Общество признает финансовыми вложениями, за исключением депозитов до востребования, открытых в кредитных организациях. Депозиты до востребования, открытые в кредитных организациях признаются денежными эквивалентами (основание – пункт 5 "Положения по бухгалтерскому учету "Отчет о движении денежных средств" (ПБУ 23/2011)", утв. Приказом Минфина РФ от 02.02.2011 № 11н).

4. Расчеты с Дольщиками и инвесторами.

ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-СЕВЕР» 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».

5. Расшифровки строк баланса

Расшифровка статьи 1210 "Запасы" 737 169 тыс. руб.

- Строительство МКД- 241 120 тыс. руб.
- Квартиры- 496 049 тыс.руб.

Расшифровка строки 1260 «Прочие оборотные активы» -26 тыс. руб.

- расходы будущих периодов со сроком списания менее 12 мес. после отчетной даты- 26 тыс. руб.

Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность» - 337 323 тыс. руб.

- авансы выданные-21 640 тыс. руб.
- расчеты с разными дебиторами – 305 517 тыс. руб.
- расчеты с покупателями-10 166 тыс.руб.

Расшифровка строки 1520 «Кредиторская задолженность» - 959 087 тыс. руб.

- Расчеты с поставщиками – 849 655 тыс. руб.
- Прочая задолженность – 109 119 тыс. руб.
- Текущая задолженность перед бюджетом- 313 тыс.руб.

Расшифровка строки 1450 «Прочие обязательства»- 50 190 тыс. руб.
- Расчеты по ДДУ – 50 190 тыс. руб.

6. Информация о связанных сторонах и бенефициарных владельцах

В соответствии с пунктом 9 ПБУ 11/2008 ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-СЕВЕР» определило следующий перечень связанных сторон:
Участник ООО СЗ «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Екб»-100%

Основной управленческий персонал (Единоличный исполнительный орган-управляющий Шилов Е.А.

В отчетном периоде основному управленческому персоналу краткосрочное и долгосрочное вознаграждение не начислялось и не выплачивалось.

Информация о конечном бенефициаре.
Конечным бенефициаром общества является Малышев В.А.

7. Информация о расчетах по налогу на прибыль (ПБУ 18/02)

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.
Информация по налогу на прибыль в соответствии с п.25 ПБУ 18/02 за 2024г:
- Прибыль (убыток) до налогообложения по бухгалтерскому учету за 2024 г. составил 76 494 тыс. руб.

- налоговая ставка 20%

8. Информация о рисках хозяйственной деятельности организации

Рыночные риски.

В настоящее время у Общества отсутствуют активы и обязательства, подтвержденные рыночным рискам, в частности, связанные с колебаниями курсов валют (доллар США, Евро).

Кредитные риски.

Риски, связанные с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им займам (Дт 58 Кт 51) оцениваются на основании инвентаризации.

Акт инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами свидетельствует о наличии нормальной, текущей задолженности. Просроченной задолженности нет.

Правовые риски.

Данный тип рисков связан с возможным изменением законодательства РФ.

По состоянию на 31.12.2024 соответствующие положения законодательства интерпретированы Обществом корректно, и положения Общества с точки зрения налогового законодательства оцениваются как стабильные.

Страховые и региональные риски. Информация о рисках хозяйственной деятельности и событиях после отчетной даты

Общество находится в г. Екатеринбург и осуществляет свою деятельность там же.

В настоящее время Общество не прогнозирует значительных негативных изменений в своем регионе, которые могли бы существенно повлиять на возможность исполнения взаимных обязательств.

Риски, связанные с географическими особенностями страны и региона, отсутствуют.

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

9. 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 2024 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 8/01)

Управляющий Шилов Е.А..

«13» марта 2025г.