

**Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых
результатах
Часть 2 (текстовая часть)**

**ООО «СЗ«Ривердонпарк»
за 2024 год**

1. Общие сведения об организации

1.1. ООО «СЗ «Ривердонпарк» (далее по тексту Организация) учреждено в 2024 году.

Единственным участником и конечным бенефициаром является:
Джигоев Асланбек Александрович (ИНН 613300495190)

1.2. Уставный капитал Организации составляет: 2 332 947 000,00 рублей.

1.3. Организация зарегистрирована по адресу:
344002, Ростовская обл, г Ростов-на-Дону, пр-кт Буденновский, зд. 36, ком. 313
Фактический адрес Организации: 344002, Ростовская обл, г Ростов-на-Дону, пр-кт Буденновский, зд. 36, ком. 313

1.4. В Организации отсутствуют обособленные подразделения (Филиалы).

1.5. Данные о государственной регистрации Организации: ИНН 6163232263 ОГРН 1246100009055 Свидетельство о постановке на учет 30.09.2024 выдано ИФНС России по Ленинскому району г. Ростова-на-Дону

1.6. Основным видом деятельности является деятельность заказчика застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2). Одним из дополнительных видов деятельности является аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20).

Режим налогообложения - общество находится на общем режиме налогообложения с признанием выручки – по методу начисления.

В течение 2024 года общество осуществляло деятельность по сдаче в аренду собственного имущества и деятельность застройщика в области строительства объекта гостиничного обслуживания со встроенными помещениями общественного питания, спортивного и торгового назначения по адресу г. Ростов-на-Дону, Левобережная. Кадастровый номер участка 61:44:0041306:331.

Разрешение на строительство от 14.08.2024. № 61-44-05980-2024 выдано Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону. Срок действия разрешения до 14 августа 2027г.

1.7. Средняя численность за 2024 год составила 1 человек.

1.8. Единоличный исполнительный орган: Генеральный директор - Джигоев Аслан Асланбекович.

1.9. Бухгалтерская отчетность Общества за 2024 год подготовлена, исходя из допущения, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации и существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

1.10. Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ «Ривердонпарк» за 2024 год составлена в соответствии с российскими правилами составления отчетности.

1.11. Существенные отступления от установленных п. п. 7 и 7.1 ПБУ 1/2008 правил формирования учетной политики и применение альтернативных способов ведения бухгалтерского учета – отсутствовали.

1.12. Существенные отступления от норм ПБУ 4/99 при формировании бухгалтерской отчетности отсутствовали.

1.13. Фактов неприменения правил бухгалтерского учета в случаях, когда они не позволяют достоверно отразить имущественное состояние и финансовые результаты деятельности организации, в отчетном году нет.

2. Основные положения Учетной политики

2.1. Основные средства

В составе основных средств учитываются активы, удовлетворяющие критериям, перечисленным в пункте 4 ФСБУ 6\2020 «Основные средства» и по стоимости, превышающей 100 тыс.руб.за единицу.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости (пп. «а» п.13 ФСБУ 6\2020).

Амортизация по всем группам ОС начисляется линейным способом (п.35 ФСБУ 6\2020).

Начисление амортизации объекта основных средств (по всем группам ОС):

а) начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете (пп «а» п.33 ФСБУ 6\2020);

б) прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета (пп «б» п.33 ФСБУ 6\2020).

Элементы амортизации (срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации) подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации (п.37 ФСБУ 6\2020).

Организация проверяет основные средства на обесценение в конце каждого отчетного года перед составлением годовой бухгалтерской отчетности и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. N 217н (п.38 ФСБУ 6\2020).

2.2. Нематериальные активы

Нематериальными активами (НМА) признаются активы, отвечающие признакам, установленным п.4 ФСБУ 14\2022 «Нематериальные активы» и имеющими стоимость более 100 тыс.руб.

Амортизация по всем группам нематериальных активов начисляется линейным способом.

Начисление амортизации объекта нематериальных активов (по всем группам НМА) :

- начинается с первого числа месяца , следующего за месяцем признания объекта НМА в бухгалтерском учете (пп. «а» п. 38 ФСБУ 14/2022) ;

- прекращается с первого числа, следующего за месяцем списания объекта НМА с бухгалтерского учета (пп. «б» п. 38 ФСБУ 14/2022).

После признания объект НМА оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости (пп. «а» п.15 ФСБУ 14/2022).

В случае если при признании результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации в качестве объекта нематериальных активов, в фактические затраты на приобретение, создание которого включена стоимость материального носителя (вещи), в которой выражены эти результаты интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации, такой материальный носитель учитывается в первоначальной стоимости нематериального актива.

По состоянию на 31.12.2024г. в Обществе отсутствуют объекты, отвечающие условиям их признания в качестве нематериальных активов.

2.3. Капитальные вложения

Капитальными вложениями признаются затраты на приобретение, создание, улучшение объектов основных средств и нематериальных активов в соответствии с требованиями, установленными ФСБУ 26\2020 «Капитальные вложения».

Фактические затраты, связанные с осуществлением капитальных вложений в несколько объектов основных средств, объектов нематериальных активов, распределяются между ними прямо пропорционально вложенным затратам. Затраты, которые невозможно отнести к конкретному объекту, распределяются пропорционально стоимости прямых затрат, непосредственно относящихся к конкретному объекту.

Проверка капитальных вложений на обесценение осуществляется в конце каждого отчетного периода или в течение отчетного периода в случае наступления обстоятельств, свидетельствующих об изменении балансовой стоимости капитальных вложений.

В течение отчетного периода общество не осуществляло капитальные вложения. Величина капитальных вложений на начало и на конец отчетного года равна нулю.

2.4. Учет арендных отношений

В качестве арендатора.

По состоянию на 31.12.2024г. в организации действует один договор аренды, в котором Организация выступает в качестве арендатора офисного помещения Общество не признает права пользования активами и обязательства по аренде по следующим основаниям:

- договор аренды офисного помещения заключен на срок менее 12 месяцев, договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа, предмет аренды не предоставляется в субаренду.

Арендные платежи признаются ежемесячно в сумме, согласно условиям договора.

В качестве арендодателя.

В течение отчетного периода ООО «СЗ «РИВЕРДОНПАРК» выступало в качестве арендодателя нежилых помещений.

- 1) Нежилое помещение под кафе по адресу: г. Ростов-на-Дону . ул. Левобережная, 7б, стр. 2
- 2) Нежилое помещение под гостиницу по адресу: г. Ростов-на-Дон ул. Левобережная, 7 а

Все объекты учета аренды в организации классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды. Доходы по операционной аренде признаются равномерно в соответствии с условиями заключенных договоров.

2.5. Запасы

2.5.1. Учет материально-производственных запасов

Единицей учета запасов является номенклатурный номер.

При отпуске запасов (сырье, материалы, ГСМ и др.) в производство, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости (п.36 ФСБУ 26\2020).

Расчет по средней себестоимости единицы учета запасов осуществляется путем деления общей себестоимости вида запасов на их количество, складывающихся соответственно из себестоимости и количества остатка на начало периода месяца и поступивших запасов в течение месяца (п.39 ФСБУ 26\2020).

При отпуске запасов в производство или списании на реализацию (хозяйственный инвентарь и товары) себестоимость запасов рассчитывается со стоимости единицы запасов.

2.5.2. Учет незавершенного производства.

Согласно ФСБУ 5/2019 (пп. «ж» п.3) объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации отражаются в составе запасов в качестве незавершенного производства.

В составе запасов отражаются затраты на создание объектов недвижимого имущества (объект гостиничного обслуживания) для участников долевого строительства до момента признания выручки от продажи (незавершенное производство).

Оценка незавершенного производства производится по фактической себестоимости.

2.5.3. Учет расходов

ООО «СЗ «Ривердонпарк» самостоятельно не осуществляет никакие виды строительных работ.

Состав прямых затрат на строительство объектов недвижимости:

- услуги строительных подрядчиков,
- услуги сторонних организаций, непосредственно связанных со строительством объекта,
- проценты по целевым кредитам.

Косвенные расходы (заработная плата застройщика, арендная плата за офисное помещение, амортизация, материальные расходы на содержание застройщика в силу незначительности не распределяются на объект строительства, ежемесячно списываются на счет учета реализации (Дт. Счета 90.2).

2.6. К денежным эквивалентам относятся денежные средства, размещенные на расчетном счете в банке.

2.7. Критерий существенности информации в бухгалтерской отчетности (ПБУ 4/99) определен в размере 5%.

3. Раскрытие существенных показателей отчетности

3.1. Оценка структуры баланса

На 31.12.2024 г валюта баланса Организации составляет 2 352 154 тыс. руб.

Структура актива на 31.12.2024 г представляет следующее:

Внеоборотные активы – 2 176 889 тыс.руб (92,55%)

Оборотные активы – 175 265 тыс. руб. (7,45%)

Структура пассива на 31.12.2024 г представляет следующее:

Капитал и резервы – 2 285 252 тыс. руб. или 97,15 %;

Краткосрочные обязательства – 11 271 тыс. руб., или 0,5 %

Долгосрочные обязательства – 55 630 тыс. руб. или 2,35

3.2. Основные средства и капитальные вложения

Основные средства на балансе предприятия получены в качестве вноса в уставный капитал. Стоимость определялась по рыночной стоимости независимым оценщиком ООО «Союз оценка».

Список основных средств:

№ п/п	Основное средство	Балансовая стоимость, руб
1	Здание административное S 2085,1 №61:44:0041306:320	208 931 000,00

2	Здание гостиница S 4761,3 №61:44:0041306:104	577 151 000,00
3	Здание кафе S 848,7 №61:44:0041306:321	72 205 000,00
4	Здание обществ. питания S 979,5 №61:44:0041306:76	71 361 000,00
5	Здание тех.помещение для бассейна S 255,2 №61:44:0041306:322	11 474 000,00
6	Земельный участок S 1361 м3 №61:44:0041306:107	78 308 000,00
7	Земельный участок S 1450 м3 №61:44:0041306:324	84 550 000,00
8	Земельный участок S 4386 м3 №61:44:0041306:78	249 476 000,00
9	Земельный участок S 47 м3 №61:44:0041306:94	2 553 000,00
10	Земельный участок S 8355 м3 №61:44:0041306:83	448 730 000,00
11	Земельный участок S 8752 м3 №61:44:0041306:108	470 052 000,00
12	Кафе S 1548,7 кв.м эт 2; 61:44:0041306:39	56 377 000,00
13	Плавательный бассейн для взрослых S 600 №61:41:0041306:325	152 000,00
14	Плавательный бассейн для детей S 663,3 №61:41:0041306:319	168 000,00
15	Сооружение Танцплощадка S 484,5 №61:41:0041306:329	1 449 000,00
	Итого	2 332 937 000,00

В течение отчетного периода величина первоначальной стоимости основных средств изменилась в связи с выбытием отдельных объектов основных средств по причине сноса и включения их стоимости в состав незавершенного производства с целью их использования при строительстве нового объекта недвижимости. По состоянию на 31.12.2024г. первоначальная стоимость основных средств составляет 2 205 199 тыс.руб., начисленная амортизация – 29 161 тыс.руб., балансовая стоимость ОС– 2 176 038 тыс.руб., стоимость оборудования, не введенного в эксплуатацию – 851 тыс.руб.

Выбытие основных средств: здание обществ. питания S 979,5 кадастровый номер №61:44:0041306:76 на сумму 71 361 тыс.руб. и кафе S 1548,7 кв.м эт 2; кадастровый №61:44:0041306:39 на сумму 56 377 тыс. руб.

В составе основных средств отсутствует инвестиционная недвижимость. Не амортизируемое имущество представлено пятью земельными участками балансовой стоимостью 1 333 669 тыс. руб.

№ п/п	Основное средство	Балансовая стоимость, руб
1	Земельный участок S 10121м3 №61:44:0041306:331	548 360 000,00
2	Земельный участок S 1450 м3 №61:44:0041306:324	84 550 000,00

3	Земельный участок S 4386 м3 №61:44:0041306:78	249 476 000,00
4	Земельный участок S 47 м3 №61:44:0041306:94	2 553 000,00
5	Земельный участок S 8355 м3 №61:44:0041306:83	448 730 000,00
	Итого	1 333 669 000,00

Земельный участок S 1361 м3 №61:44:0041306:107 и Земельный участок S 8752 м3 №61:44:0041306:108 – были перераспределены с образованием участка Земельный участок S 10121м3 №61:44:0041306:331 на основании Соглашения №14-С от 11.06.2024 заключенного с Администрацией г. Ростова-на-Дону.

По состоянию на 31.12.2024г. признаки обесценения основных средств не установлены, срок полезного использования не изменился, намерения продажи ОС отсутствуют, ликвидационная стоимость является нулевой.

3.3. Финансовые вложения

В составе финансовых вложений по строке 1240 баланса в разделе «Оборотные активы» отражены выданные процентные займы.

3.4. Запасы

По состоянию на 31.12.2024г. в составе запасов отражены затраты на строительство объекта гостиничного обслуживания со встроенными помещениями общественного питания, спортивного и торгового назначения для участников долевого строительства до момента признания выручки от завершения всех работ по объекту (затраты в незавершенном производстве) на сумму 124 135 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2024г. у запасов, числящихся на балансе организации, признаки обесценения не установлены. Оснований для создания резерва под снижение стоимости материальных ценностей не имеется.

Расшифровка статьи запасы в балансе представлена в табл. 4 Пояснений «Запасы».

3.5. Прочие оборотные активы

В составе прочих оборотных активов отражены расходы будущих периодов связанные с подготовкой к предстоящей эксплуатации гостиничного комплекса.

3.6. Задолженность покупателей и заказчиков

В составе дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2024г. отсутствует сомнительная задолженность. Резерв сомнительных долгов создается в рамках обычной деятельности организации на основании акта инвентаризации дебиторской задолженности. Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2024г. отсутствует. Расшифровка данной статьи представлена в таблице 5 Пояснений «Дебиторская и кредиторская задолженность».

3.7. Кредиты и займы

Долгосрочный займ предоставлен учредителем компании для пополнения оборотных средств в целях осуществления деятельности по аренде и управлению собственным или арендованным недвижимым имуществом.

Расшифровка долгосрочных и краткосрочных обязательств представлена в таблице 5.3 Пояснений «Наличие и движение кредиторской задолженности».

3.8. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Всего сумма доходов от сдачи в аренду недвижимого имущества в 2024 году без учета НДС составила 5 913 тыс.руб. .:

Себестоимость составила - 33 250 тыс. руб.

Расшифровка данной статьи представлена в табл. 6 Пояснений «Затраты на производство»

3.9. Прочие доходы и расходы

В составе прочих доходов в размере 35 тыс.руб , полученных в 2024г. отражена:

- возмещение ущерба страховой компанией – 35 тыс.руб.

В составе прочих расходов на сумму 20 178 тыс. рублей, отражены:

- расходы на услуги банка — 34 тыс. руб.

- штрафы, пени по налогам 10 –тыс.руб.

- налог на имущество – 14 546 тыс. руб.

- налог на землю – 5 570 тыс. руб.

- прочие расходы – 18 тыс. руб.

3.10. Прибыль

По итогам 2024 года Организация получила убыток по данным бухгалтерского учета в размере (- 47 695) тыс. руб., по данным налогового учета —(- 47 685) тыс. руб.

Затраты, не принимаемые для целей налогообложения (пени по налогам) составили сумму в размере 10 тыс.руб.

3.11.Решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности и распределения чистой прибыли.

Решение о выплате дивидендов не принималось, дивиденды учредителям в 2024 году не начислялись и не выплачивались.

Фонды специального назначения не создавались.

3.12. Операции со связанными сторонами

Связанная сторона	Вид операции	Объем операции (в тыс.руб.)	Условия и сроки осуществления расчетов	Сальдо расчетов на 31.12.2024г. (тыс.руб.)
Участник общества, владеющий 100% доли в уставном капитале ООО СЗ «Ривердонпарк» с 27.08.2024г.				
Джиоев Асланбек Александрович	Полученный займ	51 100	Денежными средствами, Срок – 25.09.2027	51 100
Участник общества, владеющий 100% доли в уставном капитале ООО СЗ «Ривердонпарк» до 27.08.2024г.				
Карапетян Геворг Агасович	Полученный займ	4 530	Денежными средствами, Срок –	4 530
Организация, в которой участник, владеющей 100% долей в УК ООО «СЗ «РИВЕРДОНПАРК» имеет право распоряжаться более 20% доли в УК				
ООО «Покровский центр»	Арендные платежи	27,2	Денежными средствами	27,2
Единоличный исполнительный орган (генеральный директор)				
Джиоев Аслан Асланбекович	Выплата заработной платы по трудовому договору	158 тыс.руб.	Денежными средствами	нет
Вознаграждения основному управленческому персоналу (директор) выплачивались в течение отчетного периода в виде оплаты труда и составили – 158 тыс.руб., страховые взносы на обязательное социальное страхование – 35 тыс. руб.				
- краткосрочные и долгосрочные вознаграждения, подлежащие выплате основному				

управленческому персоналу, в течение 12 месяцев после отчетной даты, включая оплату лечения, коммунальных услуг и по другим основаниям, отсутствуют.
Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

3.13. Изменение оценочных значений

В 2024 году оценочные обязательства и условные обязательства в бухгалтерском учете не признавались. Резервы предстоящих расходов и платежей в 2024 году не создавались в связи с отсутствием в предыдущие отчетные периоды оценочных обязательств либо событий, которые бы являлись основанием для соответствующего резервирования. Резерв на выплату вознаграждения работникам по отпускам не создается в связи с соблюдением графика отпусков, предусматривающим плановый отпуск до начала 2024г.

3.14. Совместная деятельность

Организация в 2024 году не участвовала в совместной деятельности.

3.15. Государственная помощь

Организация в течение 2024 года не получала государственную помощь

3.16. Информация о прекращаемой деятельности

Раскрытие в отчетности информацию о прекращаемых операциях (п. 27 ПБУ 4/99):

Организацией не принималось решение о прекращении деятельности по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности (п. 4 ПБУ 16/02). В течение 2024 года отсутствовали факты прекращения обычных видов деятельности или хозяйственных операций. Организация не планирует прекращать никакой вид осуществляемой в течение отчетного периода деятельности после отчетной даты, в связи с чем не предполагается выбытие каких либо активов и обязательств организации в рамках прекращения деятельности.

3.17. Движение денежных средств

В Отчете о движении денежных средств денежные потоки в виде поступлений от покупателей (заказчиков), платежей поставщикам (подрядчикам) Организация отражает без учета НДС.

В Отчете о движении денежных средств свернуто отражаются суммы НДС: полученные от покупателей, уплаченные поставщикам и оплаченные в бюджет.

В отчете о движении денежных средств суммы страховых взносов в государственные внебюджетные фонды и суммы удержанного НДФЛ по текущим операциям, отражаются, в том числе в разделе «Денежные потоки от текущих операций» по группе статей «в связи с оплатой труда».

Состав и движение денежных средств и денежных эквивалентов (п. 22 ПБУ 23/2011): приведены в отчете о движении денежных средств за январь — декабрь 2024 года .

3.18. Информация об исправленных существенных ошибках

Существенных ошибок прошлых отчетных периодов не выявлено,

3.19. Чрезвычайные факты

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в 2024 году отсутствовали.

3.20. События после отчетной даты

Факты хозяйственной жизни, которые возникли в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год и которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое положение, финансовый результат и (или) движение денежных средств, отсутствуют.

3.21. Незаконченные судебные разбирательства по состоянию на 31.12.2024 года отсутствуют.

3.22. непогашенных в срок процентов по заемным обязательствам не имеется.

3.23. Выданные обязательства и полученные обеспечения по состоянию на 31.12.2024г.- отсутствуют.

Генеральный Директор

Дата «14» марта 2025г.



Джиоев А.А.