

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 г.

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

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.

1. Сведения об организации

Предприятие ООО Специализированный застройщик "РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-НБ"
ИНН 6679162517 КПП 667901001;

Зарегистрировано 26 января 2023 года. Инспекция Федеральной налоговой службы России по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга, ОГРН 1236600004740;

Местонахождение общества: 620130, г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, дом 107Б, оф.4

Основными видами деятельности предприятия являются:

- Строительство жилых и нежилых зданий;
- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- Сдача имущества в аренду;
- Услуги заказчика-застройщика.

Уставный капитал общества составляет 10 000руб. Уставной капитал оплачен в полном размере.

Учредители Общества:

ООО СЗ «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Екб» - доля участия 100 %

ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-НБ» в 2025 году является:

- Застройщиком односекционного 14-ти этажного жилого дома №1 (№1 по ПЗУ)-
Разрешение на строительство от 26.02.2024 № 66-41-55-2024 выданное
Администрацией города Екатеринбурга;
- Получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.11.2025 №66-41-224-2025
выданное Администрацией города Екатеринбурга;
- Застройщиком секции многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными

нежилыми помещениями общественного назначения (№2.1.1 по ПЗУ) и подземной автостоянкой (№2.1.2 по ПЗУ)-2.1 этап строительства. Разрешение на строительство от 15.04.2025 № 66-41-57-2025 выданное Администрацией города Екатеринбурга;

Для осуществления строительства ЖК "Новая Ботаника-2" Обществом приобретен земельный участок с КН 66:41:0501064:1960 и земельный участок с КН 66:41:0501064:1967. На основании ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-НБ», 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 2025 года ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-НБ» 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 26.01.2023г.

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. Учет основных средств и капитальных вложений производится в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» (утверждены Приказом Минфина России от 17.09.2020 г. №204н). 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. Срок полезного использования объектов основных средств определяется при принятии объектов к учету в соответствии с требованиями пункта 9 ФСБУ 6/2020.
5. Способ начисления амортизации по основным средствам – линейный.
6. Затраты по достройке, дооборудованию, реконструкции и модернизации объектов основных средств увеличивают первоначальную стоимость объектов.
7. При выбытии остаточная стоимость основных средств формируется на счете 01.

8. 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;
- ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

9. Процедура проверки на обесценение капитальных вложений и основных средств проводится перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

10. 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.

11. Оценку стоимости финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость, при их выбытии производится по фактическим затратам.

12. Расходы на ремонт основных средств включаются в себестоимость продукции по фактическим затратам.

13. Основные средства, стоимостью до 100 000,00 рублей учитываются как материально-производственные запасы.

14. При отпуске материальных ценностей в производство, их оценка производится по методу средней себестоимости.

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 300 000 000 рублей.

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:

- 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.

16. 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. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период		На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	3а 2025 г.	-	-	585	(107)	585	(107)
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
Сайт Новая Ботаника	3а 2025 г.	-	-	585	(107)	585	(107)
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-
из них	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-
исключительные	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3а 2025 г.	587 622	-	1 602 000	(240 984)	-	1 948 638	-
	3а 2024 г.	-	-	587 622	-	-	587 622	-
в том числе:								
Земельные участки	3а 2025 г.	587 622	-	1 602 000	(240 984)	-	1 948 638	-
	3а 2024 г.	-	-	587 622	-	-	587 622	-

5. Запасы

5. Запасы

5.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано фактическая себестоимость	изменения фактическая себестоимость	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	3а 2025	358580	-	21 064	(375843)	X	412329	-
	3а 2024	-	-	-	-	X	-	-
в том числе: МКД № 1,2	3а 2025	358580	-	-	(358580)	408528	408528	-
	3а 2024	-	-	-	-	358580	358580	-
Готовая продукция	3а 2025	-	-	21 064	(17 283)	-	3 801	-
	3а 2024	-	-	-	-	-	-	-

6. Дебиторская задолженность

6. Дебиторская задолженность

6.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном)			На конец периода	
		по условиям договора		поступило		списано погашено		по условиям договора
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления			
Дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	587 429		1 096 125	-	-563 239		1 120 315
	3а 2024 г.	13 804		585 964	-	-12 340		587 429
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	12317		77524	-	(8477)		81364
	3а 2024 г.	3210		10853	-	(1746)		12317
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	10000		8459	-	-		18 459
	3а 2024 г.	10000		10000	-	(10000)		10000
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	565111		674 228	-	-554 762		684 578
	3а 2024 г.	594		565111	-	(594)		565111
Авансы по аренде (лизингу)	3а 2025 г.	-		-	-	-		-
	3а 2024 г.	-		-	-	-		-
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	-		-	-	-		-
	3а 2024 г.	-		-	-	-		-
Займы выданные	3а 2025 г.	-		335914	-	-		335914
	3а 2024 г.	-		-	-	-		-
Расчеты по В-С	3а 2025 г.	-		-	-	-		-
	3а 2024 г.	-		-	-	-		-

7. Обязательства

7. Обязательства								
7.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)								
Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	578 480	891 519	1425	(578480)	-	-	892 944
	3а 2024 г.	-	564 393	-	-	-	14087	578 480
в том числе:								
Прочая	3а 2025 г.	14087	-	-	(14087)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	14087	14087
Задолженность по ДДУ	3а 2025 г.	564393	514459	-	(564393)	-	-	514459
	3а 2024 г.	-	564393	-	-	-	-	564393
Долгосрочные кредиты	3а 2025 г.	-	377 060	1425	-	-	-	378 485
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	956 906	2 499 428	26422	(900852)	(26637)	-	2 555 267
	3а 2024 г.	30 907	940 069	215	(233)	-	(14052)	956 906
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и	3а 2025 г.	626 181	1 835 363	-	(40418)	-	-	2 421 146
	3а 2024 г.	16 544	609 669	-	(233)	-	-	626 181
Прочая	3а 2025 г.	42612	-	-	(23707)	-	-	16905
	3а 2024 г.	14363	42336	-	-	-	(14087)	42612
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	35	11288	-	(6373)	-	-	4950
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	35	35
Кредиты	3а 2025 г.	288078	542491	26422	(830354)	(26637)	-	-
	3а 2024 г.	-	267663	215	-	-	-	268078
Расчеты по ДДУ	3а 2025 г.	-	110266	-	-	-	-	110266
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

Расшифровка строки 1410 «Заемные средства» 378 485 тыс. руб.

Наименование	Номер договора	Дата договора	Дата погашения	Валюта кредита	Сумма задолженности в рублевом эквиваленте	Начисленные проценты
Кредит	№160B01BL32LZMF	19.08.2025	25.03.2028	RUR	377 060	1 425
ИТОГО:					377 060	1 425

Обществом на 31.12.2025 не создано резерва по сомнительным долгам в связи с отсутствием сомнительной задолженности.

8. Расходы по обычным видам деятельности

8. Расходы по обычным видам деятельности		
Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	60 035	13 548
Итого по элементам	60 035	13 548
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):		
незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	60 035	13 548

9. Пояснения к отчету о финансовых результатах

Выручка по обычным видам деятельности за 2025 год составила – 117 883 тыс. руб., в том. числе:

- Вознаграждение застройщика- 82 992 тыс. руб.
- Реализация квартир – 34 888 тыс.руб.
- Аренда -3 тыс.руб.

Расходы за 2025г. составили 59 560 тыс.руб. в том числе:

1. Себестоимость: 18 993 тыс. руб.
 - Квартиры- 17 263 тыс. руб.
 - коммунальные расходы- 394 тыс. руб.
 - установка шлагбаума -1 336 тыс. руб.
2. Управленческие расходы: 2 545 тыс. руб.
3. Коммерческие расходы: 38 022 тыс. руб.
 - вознаграждение агента- 26 188 тыс. руб.
 - реклама- 9 803 тыс. руб.
 - онлайн-регистрация ДДУ- 877 тыс. руб.
 - страховка СМР-228 тыс.руб.
 - кадастровые работы – 534 тыс.руб.
 - отчет об оценке- 60 тыс.руб.
 - проектные работы – 25 тыс.руб.
 - очистка канализационных колодцев- 174 тыс.руб.
 - прочие- 133 тыс.руб.

Прочие расходы за 2025г. составили 9 506 тыс. руб., в том числе:

1. Услуги банка- 82 тыс. руб.
2. Госпошлина – 2 704 тыс. руб.
3. Прочие расходы – 101 тыс. руб.
4. Налоги – 417 тыс.руб.
5. услуги нотариуса- 57 тыс.руб.
6. услуги банка – 6 145 тыс.руб.

10. Налог на прибыль

Бухгалтерский учет ведется с применением ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль». Обществом установлен способ определения величины текущего налога на прибыль на основании налоговой декларации.

- прибыль в налоговом учете за 2025 г. составила: 31 619 тыс. руб.
- текущий налог на прибыль – 7 905 тыс. руб.
- ставка по налогу на прибыль - 25%.
- условный доход (расход) составил – 7 039 тыс. руб.

Сумма постоянной разницы составила 25 218,23 тыс. руб., как разница в сумме не принимаемых расходов в налоговом учете.

11. Информация по отчету о движении денежных средств

В соответствии с ПБУ 23/2011 денежные потоки в отчете о движении средств классифицируются и отражены в зависимости от характера операций, и разделены на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

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)

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-НБ» работает с использованием эскроу счетов.

Денежные средства, недоступные для использования: на 31 декабря 2025г остатки денежных средств на эскроу счетах составляют:

МКБ №2 - 435 706 тыс. руб. (учтены за балансом).

12. Расчеты с дольщиками и инвесторами

ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-НБ» 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 № 07-05-03/02, расчеты по финансированию ДДУ и инвестиционных договоров отражаются в учете по кредиту счета 86 «Целевое финансирование».

13. Информация об обеспечении полученных и выданных.

Обеспечения выданные:

залог строящегося объекта недвижимости на 31.12.25 МКД №2 стоимость Актива, переданного в залог составляет 1 757 655 тыс. руб. (залоговая стоимость по договору залога имущественных прав), залог земельного участка (залоговая стоимость 148 579 тыс. руб.) стр. 1211 — 408 528 тыс. руб. (балансовая стоимость), сумма обязательства, которое он обеспечивает — стр. 1410 «Заемные средства» — 378 485 тыс. руб.

Обеспечения полученные:

На 31.12.2025г. денежные средства находящиеся на счетах Эскроу под строительство МКД №2 составляют 435 706 тыс. руб. (учтены за балансом). Сумма обязательства, которую они обеспечивают-задолженность дольщиков по ДДУ - стр.1451 баланса - 514 459 тыс. руб.

14. Информация о связанных сторонах и бенефициарных владельцах

1. Единоличный исполнительный орган ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА -ИНВЕСТ-НБ» - управляющий Шилов Евгений Анатольевич, на основании договора № 01 – РИНБ / 2023 от 20.01.2023 года.

2. Лица, владеющие большей частью уставного капитала ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА -ИНВЕСТ-НБ» являются:

ООО СЗ «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Екб» - доля участия 100 %.

Конечным бенефициаром Общества является Малышев В.А.

3. Связанными сторонами являются: ИП Малышев В.А., ИП Кутепов М.А., ООО СЗ «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Екб», ООО Агентство недвижимости "Ривьера Инвест", АКТИВСТРОЙ ЕК ООО, РЕКОНСТРУКЦИЯ ЕКБ ООО

Информация об операциях со связанными сторонами, в тыс. руб

Виды операций	Обороты за период с 01.01.25 – 31.12.2025		Задолженность на 31.12.2025	
	получено услуг/ выполнено работ	оплачено	дебиторская	кредиторская
Агентский договор	190 244	2 926	152 034	2 709
Услуги тех. заказчика	1 831 030	1 831 247		36 829
Приобретение недвижимого имущества	25 614,50	7 846	35 614	7 846
Выдача займа	350 000	14 087	335 913	

В отчетном периоде основному управленческому персоналу не начислялось и не выплачивалось краткосрочное вознаграждение. Долгосрочные вознаграждения отсутствуют. В состав основного управленческого персонала включен, управляющий.

15. 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.

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 31.12.2025 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.

Факты хозяйственной деятельности, которые могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества после отчетной даты, отсутствуют.

Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, введенные против России некоторыми странами.

Указанный фактор привел к снижению доступности капитала и неопределенности относительно экономического роста, что может негативно повлиять на перспективы развития бизнеса.

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 геополитической нестабильностью.

В связи с увеличением ключевой ставки ЦБ РФ, увеличением процентных ставок по ипотечным кредитам, к уменьшению спроса на построенные жилые (нежилые) помещения (квартиры) существенно не повлияло.

16. 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 2025 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 8/10)

Управляющий

2 марта 2026 г.



Шилов Е.А.