

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "РИВЬЕРА-ГАЛАКТИКА" за 2025 год

Бухгалтерская отчетность ООО Специализированный застройщик "РИВЬЕРА-ГАЛАКТИКА" сформирована в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета РФ.

1. Сведения об организации

ООО Специализированный застройщик "РИВЬЕРА-ГАЛАКТИКА" зарегистрировано 12 октября 2023 года в Инспекции Федеральной налоговой службы России по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга.

ОГРН 1236600062005

ИНН 6679170444

КПП 667901001

Форма собственности – частная.

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;
- Услуги заказчика-застройщика.

Уставный капитал общества составляет 10 000 руб.

Учредители Общества:

1. ООО СЗ «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Екб»-доля участия 55%
2. Яковцев Сергей Алексеевич 45%

Лицом ответственным за организацию и ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности в отчетном периоде является: управляющий.

Среднесписочная численность 0 человек.

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

- Застройщиком многоэтажного жилого дома переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями на 1-ом этаже и встроенно-пристроенной автостоянкой (№4 по ПЗУ) - Разрешение на строительство от 26.03.2024 № 66-41-86-2024 выданное Администрацией города Екатеринбурга;

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

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

Аудитором Общества является ООО «Метаудит», ОГРН 1026602329049. Местонахождение: 620014, г. Екатеринбург, пер. Химиков, 3. Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация "Содружество", Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 12006041466.

2. Основные положения учетной политики

В течение 2025 года ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-ГАЛАКТИКА» 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 12.10.2023г.

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. Организация не создает ППА по аренде земельных участков, на которых осуществляется строительство МКД.
4. При отпуске материальных ценностей в производство, их оценка производится по методу средней себестоимости.
5. Расходы будущих периодов списываются равномерно в течение периода, к которому они относятся.
6. Начисление процентов по заемным обязательствам производится ежемесячно и включаются в прочие расходы, за исключением процентов, включаемых в стоимость инвестиционных активов со сроком строительства более одного года и стоимостью свыше 300 000 000 рублей.
7. 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)

8. 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;
- 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.

9. 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. Расшифровка отдельных показателей 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.

3.1. 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	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	454795	-	970 883	-	-	1425678	-
	За 2024 г.	-	-	454 795	-	-	454795	-
в том числе:								
Строительство МКД	За 2025 г.	454 795	-	970 883	-	-	1425678	-
	За 2024 г.	-	-	454 795	-	-	454 795	-

3.2. 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	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления			
Дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	72 841	-	584 528	-	(7911)	649 458	-
	За 2024 г.	-	-	72 841	-	-	72 841	-
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (Авансы)	За 2025 г.	10 859	-	6 598	-	(7911)	9 546	-
	За 2024 г.	-	-	10 859	-	-	10 859	-
Расчеты по договорам участия в долевом	За 2025 г.	61 982	-	575 539	-	-	637 521	-
	За 2024 г.	-	-	61 982	-	-	61 982	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	2 391	-	-	2 391	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Информация по кредитам и займам

Расшифровка строки 1410 «Заемные средства» 325 640 тыс. руб.

Наименование	Номер договора	Дата договора	Дата погашения	Валюта кредита	Сумма задолженности в рублевом эквиваленте	Начисленные проценты
Займ	б/н	17.12.2024	31.12.2030	RUR	324 003	1 637
ИТОГО:					324 003	1 637

Расшифровка строки 1510 «Заемные средства» 1 088 348 тыс. руб.

Наименование	Номер договора	Дата договора	Дата погашения	Валюта кредита	Сумма задолженности в рублевом эквиваленте	Начисленные проценты
Кредит	N160B00YH62LZMF	25.06.2024	25.12.2026	RUR	1 011 979	76 369
ИТОГО:					1 011 979	76 369

3.4. Расшифровка строки 1450 «Прочие обязательства» - 32 000 тыс. руб.

- Задолженность по договорам аренды земельных участков- 32 000 тыс. руб.

3.5. Расчеты с Дольщиками и инвесторами

ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-ГАЛАКТИКА» 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».

3.6. 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 отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		перевысело фидоцировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	332 670	5 180	174	-	-	338 024	
	За 2024 г.	-	332 670	5100	-	-	337 770	
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками по аренде земельных участков	За 2025 г.	14000	18000	-	-	-	32000	
	За 2024 г.	-	14000	-	-	-	14000	
Расчеты по ДДУ	За 2025 г.	61982	-	-	-	(61982)	-	
	За 2024 г.	-	61982	-	-	-	61982	
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	17 484	-	-	-	-	(17484)	
	За 2024 г.	-	13 847	3 637	-	-	17 484	
Долгосрочные займы	За 2025 г.	320 286	5 180	174	-	-	325 640	
	За 2024 г.	-	318 823	1 463	-	-	320 286	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	119 485	1 582 643	72 732	(117381)	79466	1 736 945	
	За 2024 г.	-	119 485	-	-	-	119 485	
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	108 752	8 972	-	(108752)	-	8 972	
	За 2024 г.	-	108 752	-	-	-	108 752	
Кредиты	За 2025 г.	-	998 132	72 732	-	17 484	1 088 348	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	
Расчеты по ДДУ	За 2025 г.	-	575519	-	-	61982	637521	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	194	-	-	(194)	-	-	
	За 2024 г.	-	194	-	-	-	194	
Расчеты с разными дебитрами и кредиторами	За 2025 г.	10 539	-	-	(8435)	-	2 104	
	За 2024 г.	-	10 539	-	-	-	10 539	

3.7 Информация об обеспеченных полученных и выданных

Обеспечения выданные:

залог строящегося объекта недвижимости на 31.12.25 МКД №1 (№4 по ПЗУ)- стоимость Актива, переданного в залог составляет 2 177 307 тыс. руб. (залоговая стоимость по договору залога имущественных прав), залог земельного участка (залоговая стоимость 439 568 тыс. руб.) стр. 1211- 1 425 678 тыс. руб. (балансовая стоимость), сумма обязательства, которое он обеспечивает – стр. 1510 «Заемные средства» – 1 011 979 тыс. руб.

Обеспечения полученные:

На 31.12.2025г. денежные средства находящиеся на счетах Эскроу под строительство МКД №1 (№4 по ПЗУ)- составляют 552 177 тыс. руб. (учтены за балансом). Сумма обязательства, которую они обеспечивают-задолженность дольщиков по ДДУ-стр.1520 баланса – 637 521 тыс. руб.

4. Сведения о результатах деятельности предприятия

Выручка по обычным видам деятельности за 2025 год составила – 17 205 тыс. руб.

- Вознаграждение застройщика- 17 205 тыс. руб.

Прочие доходы за 2025 год- 102 тыс.руб.

Прочие доходы-12 тыс. руб.

Проценты к получению-90 тыс.руб.

ВСЕГО ДОХОДОВ ЗА 2025г.: 17 307 тыс. руб.

Расходы за 2025г.:

1. Управленческие расходы: 165 тыс. руб.
2. Коммерческие расходы: 29 440 тыс. руб.
 - вознаграждение агента- 13 376 тыс. руб.
 - реклама- 8 402 тыс. руб.
 - онлайн-регистрация ДДУ- 320 тыс. руб.
 - аренда офиса-95 тыс. руб.
 - страховка СМР-222 тыс.руб.
 - программное обеспечение- 1 509 тыс.руб.
 - услуги банка -5 516 тыс.руб.

Прочие расходы за 2025г.

1. Услуги банка- 60 тыс. руб.
2. Госпошлина –376 тыс.руб.
3. Прочие -18 тыс.руб.

ИТОГО Прочих расходов за 2025 г.: 454 тыс. руб.

Проценты к уплате- 173 тыс. руб.

ВСЕГО РАСХОДОВ ЗА 2025г.: 30 232 тыс. руб.

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.

- Убыток по бухгалтерскому учету за 2025 г. составила: 12 925 тыс. руб.
- текущий налог на прибыль – 116 тыс. руб.
- ставка по налогу на прибыль-25%

5. Информация по отчету о движении денежных средств

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-ГАЛАКТИКА» работает с использованием эскроу счетов.

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

МКБ №1 (№4 по ПЗУ)- 552 177 тыс. руб. (учтены за балансом).

6. Информация о связанных сторонах и бенефициарных владельцах

1. Единоличный исполнительный орган ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА -ГАЛАКТИКА»- управляющий Шилов Евгений Анатольевич.

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

ООО СЗ «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Екб»-доля участия 55 %

Яковцев Сергей Алексеевич - доля участия 45 % (Конечный бенефициар)

Связанными сторонами являются: ООО СЗ «РИВЬЕРА-Центр», ИП Малышев В.А., ИП Кутепов М.А., ООО СЗ «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Екб», ИП Яковцев С.А, ООО Агентство недвижимости "Ривьера Инвест".

Информация об операциях со связанными сторонами, в тыс. руб

Виды операций	Сумма, руб.
Дебиторская задолженность на 31.12.2025г	-
Кредиторская задолженность на 31.12.2025г	34 344
в том числе: арендные платежи за полученное имущество в аренду (ЗУ)	32 000

3. В отчетном периоде вознаграждение основному управленческому персоналу не начислялось. Среднесписочная численность на 31.12.2025г. составила 0 человек. К основному управленческому персоналу относятся: управляющий

7. Информация о рисках хозяйственной деятельности организации.

Страновые и региональные риски

Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, введенные против России некоторыми странами в начале 2022 года.

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 с 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.

Управляющий

10 марта 2026 г.



Шилов Е.А.