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

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

1. Сведения об организации

Предприятие ООО Специализированный застройщик "РИВЬЕРА-ЦЕНТР" зарегистрировано 25 июля 2022 года инспекцией Федеральной налоговой службы России по Кировскому району г. Екатеринбурга.

Местонахождение общества: 620133, г. Екатеринбург, ул. Кузнечная, дом 79, оф.42

ИНН 6670510022
КПП 667001001
ОГРН 1226600044472
Форма собственности-частная

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 10 000 руб.
Учредители Общества:
ООО СЗ «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Екб»-доля участия 55 %
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.

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.

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

- Застройщиком односекционного многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения на 1-ом этаже (№6 по ПЗУ). Разрешение на строительство от 03.08.2023 № 66-41-256-2023 выданное Администрацией города Екатеринбурга. Получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.04.2025 г. №66-41-68-2025 выданное Администрацией города Екатеринбурга;

- Застройщиком двухсекционного многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями (№ 8, 9 по ПЗУ), подземная автостоянка (№ 10 по ПЗУ)- 8 этап строительства. Разрешение на строительство от 09.07.2025 № 66-41-170-2025 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-ЦЕНТР», 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-Центр» 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 25.07.2022г.

При осуществлении бухгалтерского учета используется План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкция 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. Срок полезного использования объектов основных средств определяется при принятии объектов к учету в соответствии с требованиями пункта 9 ФСБУ 6/2020.
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. Оценка стоимости финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость, при их выбытии производится по фактическим затратам.
8. Расходы на ремонт основных средств включаются в себестоимость продукции по фактическим затратам.
9. Основные средства, стоимостью до 100 000,00 рублей учитываются как материально-производственные запасы.
10. Организация не создает ППА по аренде земельных участков, на которых

осуществляется строительство МКД.

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

12. Расходы будущих периодов списываются равномерно в течение периода, к которому они относятся.

13. 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.

14. 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)

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. 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 основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период		На конец периода	
		первоначальная (переоценен ная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	3 461	(809)	-	(782)	3 461	(1 591)
	За 2024 г.	2 610	(174)	851	(635)	3 461	(809)
в том числе: Здания	За 2025 г.	2 610	(696)	-	(522)	2 610	(1 218)
	За 2024 г.	2 610	(174)	-	(522)	2 610	(696)
Другие виды основных средств	За 2025 г.	851	(113)	-	(260)	851	(373)
	За 2024 г.	-	-	851	(113)	851	(113)

3.2. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка		
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	432 558	-	-	(113735)	-	318 823	-
	За 2024 г.	-	-	432 558	-	-	432 558	-
в т.ч. Займы выданные	За 2025 г.	432 558	-	-	(113735)	-	318 823	-
	За 2024 г.	-	-	432 558	-	-	432 558	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

3.3. 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.	1 757 682	-	198 387,00	(1474268)	-	481 801	-
	За 2024 г.	740592	-	1 017 090		-	1 757 682	-
в том числе: Готовая продукция	За 2025 г.	99 727	-	166 706	(150456)	-	115 977	-
	За 2024 г.	-	-	99 727	-	-	99 727	-
Затраты на строительство	За 2025 г.	1657955	-	31 681	(1323812)	-	365824	-
	За 2024 г.	740592	-	917 363	-	-	1657955	-

3.4. 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	
				поступило		списано			
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	1 241 180	-	13 129	-	(946348)	-	307 961	-
	За 2024 г.	981 711	-	259 469	-	-	-	1 241 180	-
в том числе: Задолженность по ДДУ	За 2025 г.	1 241 180	-	-	-	(946348)	-	294 832	-
	За 2024 г.	981 711	-	259 469	-	-	-	1 241 180	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	13 129	-	-	-	13 129	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	489 743	-	811 795	-	(461182)	-	840 356	-
	За 2024 г.	162 181	-	910 638	-	(802303)	219227	489 743	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)	За 2025 г.	239 262	-	182 188	-	(157809)	-	263 641	-
	За 2024 г.	133 399	-	133 557	-	(27694)	-	239 262	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	750	-	9 273	-	-	-	10 023	-
	За 2024 г.	221	-	529	-	-	-	750	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	248 319	-	612 731	-	(303373)	-	557 677	-
	За 2024 г.	28 561	-	775 140	-	(774609)	219227	248 319	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	1 412	-	7 603	-	-	-	9 015	-
	За 2024 г.	-	-	1 412	-	-	-	1 412	-

3.5 Расшифровка строки 1450 «Прочие обязательства» - 937 824 тыс. руб.

ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-Центр» 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».

- Задолженность перед участниками по ДДУ – 299 954 тыс. руб.
- Расчеты с разными кредиторами- 637 870 тыс.руб.

3.6 Расшифровка строки 1510 «Заемные средства» 360 283 тыс. руб.

Наименование	Номер договора	Дата договора	Дата погашения	Валюта кредита	Сумма задолженности в рублевом эквиваленте	Начисленные проценты
Займ	Б/Н	04.12.2025	31.03.2026	RUR	198 000	146
Займ	Б/Н	01.12.2025	31.03.2026	RUR	162 000	120
Займ	24/04/2024	24.04.2024	01.01.2030	RUR	-	17
ИТОГО:					**360 000**	**283**

3.7. 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		
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	779 864	299 954		(141994)		937 824
	За 2024 г.	1 854 309	710 887	100	(1785432)		779 864
в том числе: Расчеты с поставщиками	За 2025 г.	775102	-	-	(137232)	-	637870
	За 2024 г.	68877	706225	-	-	-	775102
Задолженность перед участниками по ДДУ	За 2025 г.	-	299954	-	-	-	299954
	За 2024 г.	1017636	-	-	(1017636)	-	-
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	767 796	-	-	(767796)	-	-
Долгосрочные займы	За 2025 г.	4 762	-	-	(4762)	-	-
	За 2024 г.	-	4 662	100	-	-	4 762
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	3 166 130	1 316 796	283	(3301415)	-	1 181 794
	За 2024 г.	27 794	3 424 780	60851	(1116503)	769208	3 166 130
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	32 934	900 421	-	(184753)	-	748 602
	За 2024 г.	24 882	32 200	-	(24148)	-	32 934
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	7 442	-	-	-	7 442
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Задолженность перед участниками по ДДУ	За 2025 г.	2 346 810	-	-	(2346810)	-	-
	За 2024 г.	-	2 346 810	-	-	-	2 346 810
Прочие	За 2025 г.	16 534	48 477	-	-	-	65 011
	За 2024 г.	2 771	13 763	-	-	-	16 534
Кредиты	За 2025 г.	769 820		-	(769820)	-	-
	За 2024 г.	-	1 032 007	60851	(1090834)	767796	769 820
Займы	За 2025 г.	-	360 000	283	-	-	360 283
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	32	456	-	(32)	-	456
	За 2024 г.	141	-	-	(1521)	1412	32

3.8. Информация об обеспечениях, полученных и выданных

Обеспечения полученные:

На 31.12.2025г. денежные средства, находящиеся на счетах Эскроу под строительство МКД №8,9 составляют 113 930 тыс. руб. (учтены за балансом). Сумма обязательства, которую они обеспечивают-задолженность дольщиков по ДДУ-стр.1450 баланса - 299 954 тыс. руб.

4. Сведения о результатах деятельности предприятия

Выручка по обычным видам деятельности за 2025 год составила –412 044 тыс. руб.

- Вознаграждение застройщика- 139 858 тыс. руб.
- Аренда – 441 тыс.руб.
-Реализация квартир – 264 458 тыс.руб.

Проценты к получению -2 635 тыс.руб.

Прочие доходы-3 461 тыс.руб.

ВСЕГО ДОХОДОВ ЗА 2025г.: 418 140 тыс. руб.

Себестоимость за 2025г.: 160 470 тыс.руб.
-Коммунальные расходы- 2 727 тыс. руб.
- Реализация квартир (себестоимость)-150 456 тыс.руб.
- СМР по водоснабжению – 7 287 тыс.руб.

Расходы за 2025г.:
1. **Управленческие расходы: 3 206 тыс. руб.**
2. **Коммерческие расходы: 27 636 тыс. руб.**

- вознаграждение агента- 15 252 тыс. руб.
- реклама- 6 236 тыс. руб.
- онлайн-регистрация ДДУ- 671 тыс. руб.
- прочие- 231 тыс. руб.
- услуги банка-5 246 тыс. руб.

Прочие расходы за 2025г.

1. Налоги – 819 тыс. руб.
2. Госпошлина – 2 356 тыс.руб.
3. Штрафы- 151 тыс. руб.
4. Прочие- 121 тыс. руб.
5. Услуги банка- 4 420 тыс.руб.

ИТОГО Прочих расходов за 2025 г.: 7 867 тыс. руб.

Проценты к уплате-308 тыс.руб.

ВСЕГО РАСХОДОВ ЗА 2025г.: 199 487 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.

- прибыль по бухгалтерскому учету за 2025 г. составил: 218 653 тыс. руб.
- ПНО-40 829 тыс. руб.
- текущий налог на прибыль – 13 834 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-Центр» работает с использованием эскроу счетов.

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

МКБ №8,9- 113 931 тыс. руб. (учтены за балансом).

6. Информация о связанных сторонах и бенефициарных владельцах

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

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

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

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

Связанными сторонами являются: ИП Малышев В.А., ИП Кутепов М.А., ООО СЗ «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Екб», ИП Яковцев С.А, ООО АН «Ривьера Инвест», ООО «Активстрой ЕК».

Информация об операциях со связанными сторонами, в тыс. руб

Виды операций	**Другие связанные стороны общества**
Дебиторская задолженность на 31.12.2025г	**806 101**
Кредиторская задолженность на 31.12.2025г в том числе:	**1 354 111**
Арендные платежи за полученное имущество в аренду (ЗУ)	104 682
Задолженность по Договору купли - продажи	968 425

3. В отчетном периоде вознаграждение основному управленческому персоналу не начислялось. Среднесписочная численность на 31.12.2025г. составила 0 человек. К основному управленческому персоналу относится: 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 Шилов Е.А.

13 марта 2026 г.

