

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«РИВЬЕРА-СЕВЕР»
за 2025 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 договорамПродажа 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.

2. Сведения об учетной политике

В течение 2025 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. Срок полезного использования объектов основных средств определяется при принятии объектов к учету в соответствии с требованиями пункта 9 ФСБУ 6/2020.
4. Способ начисления 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, 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:

- продажа собственного недвижимого имущества (квартиры);

Доходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от поступления денежных средств, иного имущества – метод начисления.

Для выручки от реализации датой получения признается день отгрузки (передачи) товаров, работ, услуг.

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.

Общество в 2025 году осуществляло деятельность в разрезе следующих видов:

1. продажа собственного недвижимого имущества (квартиры)(заключение договоров купли-продажи с физическими лицами);

Выручка по обычным видам деятельности за 2025 год составила:

Реализация квартир – 578 634 тыс.руб;

ИТОГО выручка по обычным видам деятельности за 2025г: 578 634 тыс. руб.

Проценты к получению- 442 тыс. руб.

Прочие доходы-1 051 тыс. руб.

ВСЕГО ДОХОДОВ ЗА 2025г: 580 127 тыс. руб.

Расходы за 2025г.:

1. Себестоимость: 323 803 тыс.руб.

- Коммунальные услуги -4 490 тыс. руб.

- Квартиры-319 313 тыс.руб.

2. Коммерческие расходы: 42 887тыс. руб.

- Вознаграждение агента – 36 100 тыс. руб.

- Расходы на рекламу- 5 188 тыс. руб.

- Онлайн-регистрация -320 тыс.руб.

- Прочие расходы- 1 279 тыс.руб.

3. Управленческие расходы: 1 511 тыс. руб.

Прочие расходы за 2025г. – 19 792 тыс. руб.

Проценты к уплате-137 655 тыс.руб.

ВСЕГО РАСХОДОВ ЗА 2025 г.: 525 648 тыс. руб.

Расшифровка статьи 1210 "Запасы" 176 736 тыс. руб.

- Квартыры- 176 736 тыс.руб.

Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность» - 64 311 тыс. руб.

- авансы выданные-24 497 тыс. руб.

- расчеты с покупателями-9 813 тыс.руб.

Расшифровка строки 1520 «Кредиторская задолженность» - 136 756 тыс. руб.

- Расчеты с поставщиками – 123 271 тыс. руб.

- Расчеты с покупателями-7 000 тыс.руб.

- Прочая задолженность – 5 209 тыс. руб.

- Текущая задолженность перед бюджетом- 1 276тыс.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.

Информация по налогу на прибыль в соответствии с п.25 ПБУ 18/02 за 2025г:

- Прибыль (убыток) до налогообложения по бухгалтерскому учету за 2025 г. составил 54 479 тыс. руб.

- налоговая ставка 25%

4. 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.

5. 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 рисках хозяйственной деятельности организации

Страховые 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..

«20» марта 2026г.

