

**Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых
результатах**

**ООО «СЗ«Ривердонпарк»
за 2025 год**

1. Общие сведения и основные виды экономической деятельности

1.1. ООО «СЗ «Ривердонпарк» (далее по тексту Организация) учреждено в 2024 году. Данные о государственной регистрации Организации: ОГРН 1246100009055 Свидетельство о постановке на учет 30.09.2024 выдано ИФНС России по Ленинскому району г. Ростова-на-Дону, ИНН 6163232263.

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

1.3. Единственным участником и конечным бенефициаром является:
Джиоев Асланбек Александрович (ИНН 613300495190).

1.4. 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.

1.5. В Организации отсутствуют обособленные подразделения (филиалы и представительства).

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).

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

1.8. В течение 2025 года общество 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.

Кроме того, получало доходы от сдачи в аренду собственного имущества.

1.9. Средняя численность за 2025 год составила 1 человек.

1.10. Единоличный исполнительный орган: Генеральный директор - Джиоев Аслан Асланбекович.

1.11. Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ «Ривердонпарк» за 2025 год составлена в соответствии федеральными стандартами бухгалтерского учета, действующими в РФ.

1.12. Бухгалтерская отчетность Общества за 2025 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.

1.13. 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.

2. Учетная политика

2.1. 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.

2.2. 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).

2.3. 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.

2.4. Учет арендных отношений.

В качестве арендодателя

В целях применения ФСБУ 25/2018 все сдаваемое в аренду имущество классифицируется как объекты учета операционной аренды на дату заключения договора аренды.

В качестве арендатора

Объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при единовременном выполнении следующих условий:

- арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
- предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);
- арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;
- арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды. При выполнении условий, предусмотренных пунктами 11 и 12 ФСБУ 25\2018, предмет аренды не признается в качестве права пользования активом и не признается обязательство по аренде:
- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;
- договорами 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 предполагается предоставлять в субаренду

В этом случае арендные платежи признаются в расходах равномерно в течение срока действия договора аренды.

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.

На отчетную дату запасы оцениваются по наименьшей из следующих величин:

а) фактическая себестоимость запасов;

б) чистая стоимость продажи запасов, определяемая в соответствии с пунктом 29 ФСБУ 5/2019 «Запасы».

2.5.2. Учет незавершенного производства.

Согласно ФСБУ 5/2019 (пп. «ж» п.3) в качестве незавершенного производства классифицируются затраты по незавершенным строительством объектов недвижимости, создаваемые на основании заключенных договоров долевого участия в строительстве до момента завершения всех строительных работ и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию готовые объекты передаются дольщикам, признается доход застройщика. Готовые объекты, по которым не были заключены договоры участия в долевом строительстве учитываются в качестве товаров для продажи.

Оценка незавершенного производства производится по фактической себестоимости.

Порядок формирования фактической себестоимости отражен в п.2.8 настоящих пояснений.

В бухгалтерском балансе незавершенное производство отражается в составе запасов.

2.5. Дебиторская задолженность. Резервы по сомнительным долгам

2.5.1. Сомнительной признается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

2.5.2. Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется ежеквартально.

2.5.3. Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям.

2.5.4. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

(Основание: п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности)

2.5.5. Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение принимается руководителем организации.

(Основание: Письмо Минфина России от 27.01.2012 № 07-02-18/01 (раздел "Резервирование сомнительных долгов"))

2.5.6. Основанием создания резерва по сомнительным долгам служит служебная записка главного бухгалтера. Окончательное решение о создании резерва принимает Генеральный директор

2.6. Учет финансовых вложений

2.6.1. К финансовым вложениям относятся активы, отвечающие условиям раздела 1 Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02);

2.6.2. Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, которая формируется исходя из фактических затрат на их приобретение;

2.6.3. В качестве финансовых вложений Обществом отражаются процентные займы, предоставляемые юридическим и (или) физическим лицам, депозитные вклады, вклады в уставные капиталы коммерческих организаций.

2.6.4. Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений в зависимости от их характера, порядка приобретения и использования является однородная совокупность финансовых вложений в разрезе договоров займа, депозитных договоров, коммерческих организаций (доли, акции).

2.6.5. По долговым ценным бумагам и предоставленным займам организация не составляет расчет их оценки по дисконтированной стоимости (п.23 ПБУ 19/02).

2.6.6. Краткосрочные депозитные вклады со сроком погашения менее 12 месяцев после отчетной даты квалифицируются в качестве денежных эквивалентов и отражаются в бухгалтерском балансе по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

2.7. Доходы

Доходами и расходами по обычным видам деятельности признаются доходы, связанные с:

- деятельностью застройщика,
- реализацией объектов капитального строительства, созданных в процессе осуществления деятельности застройщика за счет собственных средств
- сдача в аренду собственного имущества.

Доходы и расходы от оказания услуг застройщика признаются по окончании строительства каждого объекта в целом и получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

Финансовым результатом от деятельности застройщика является разница между суммой средств целевого финансирования (по договорам долевого участия в строительстве) и суммой фактических затрат на строительство объекта долевого строительства в целом по объекту строительства.

После получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию формируется себестоимость каждого построенного объекта, путем распределения всех затрат, аккумулированных на счетах учета затрат, пропорционально площади помещений и площади машино-мест.

В отчете о финансовых результатах финансовый результат от оказания услуг застройщика отражается в строке «Прочие доходы».

2.8. Расходы

В обществе формируется полная производственная себестоимость выполненных работ, оказанных услуг, создаваемых объектов капитального строительства.

Объектами калькулирования в целях применения настоящего пункта создаваемые объекты капитального строительства.

Все капитальные затраты, непосредственно связанные со строительством объектов недвижимости собираются на счетах учета затрат в разрезе объектов. По каждому объекту организован аналитический учет по видам затрат, формирующих себестоимость объекта. В случае, если затраты, имеющие непосредственное отношение к созданию объектов недвижимости, невозможно отнести к конкретному объекту, такие затраты распределяются между объектами пропорционально прямым затратам.

В целях настоящего пункта под прямыми затратами на строительство объектов капитального строительства следует понимать стоимость работ (услуг), выполненных сторонними организациями.

Все расходы, не связанные со строительством объектов недвижимости, и имеющие непосредственное отношение к конкретному виду деятельности собираются на счете 20 по соответствующим субконто в разрезе номенклатурных групп по статьям затрат (прямые затраты).

Управленческие расходы собираются на счете 26 (заработная плата управленческого персонала, расходы на содержание АУП, аренда офисных помещений, услуги связи др.), имеют отношение к разным осуществляемым обществом видам деятельности, ежемесячно списываются на счет учета реализации сч.90.

2.9. Учет расходов по процентам и займам.

Проценты, причитающиеся заимодавцам (кредиторам), а также дополнительные расходы по целевым кредитам и займам, привлеченным для строительства объектов по договорам участия в долевом строительстве при наличии соответствующих условий в договоре, включаются в стоимость таких объектов в течение срока действия займа (кредитного договора), при этом:

- в случае, если кредитные средства (займы) привлечены для создания конкретного объекта, все расходы на привлечение и обслуживание кредита (займа), относятся на конкретный объект,

- в случае, если привлеченные кредитные средства (займы) направляются на несколько создаваемых объектов, расходы на привлечение и обслуживание кредита (займа) распределяются ежемесячно между строящимися объектами пропорционально прямым затратам.

К расходам будущих периодов относятся затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам.

В частности, в составе расходов будущих периодов организацией учитываются страховые суммы. Признаются в составе текущих расходов в течение срока действия договора страхования при наличии в договоре условия о возврате страховой премии (взноса) в случае досрочного расторжения договора.

2.10. Оценочные обязательства

В качестве оценочного обязательства Организация формирует резерв на оплату отпусков работникам. Руководствуясь требованием рациональности (п.7.4 ПБУ 1\2008 «Учетная политика» организации), а также, учитывая требование о существенности информации, подлежащей раскрытию в бухгалтерской отчетности (п.9 ФСБУ 4/2023), резерв на оплату отпусков не формируется и не отражается по строке 1540 баланса «Оценочные обязательства» в следующих случаях:

-если по состоянию на 31 декабря отчетного года все плановые отпуска предоставлены по графику,

-общая величина, причитающихся в следующем за отчетным годом выплат за неиспользованные дни отпуска не превысит 500 тыс.руб.

Основания: п.7.4 ПБУ 1/2008, п.9 ФСБУ 4/2023,

2.11. Учет расчетов по налогу на прибыль

Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения (п.8 ПБУ 18\02) – балансовый метод.

При составлении бухгалтерской отчетности организации сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются – сальдировано (свернуто) (п.19 ПБУ 19/02).

Величины текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

2.12. Инвентаризация

Порядок и сроки проведения инвентаризации определяются руководителем общества, за исключением случаев, когда ее проведение обязательно.

- инвентаризация основных средств проводится один раз в три года;

- инвентаризация кассы проводится 1 раз в квартал;

- инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности, финансовых вложений, других активов и обязательств проводится перед составлением годовой бухгалтерской отчетности;

- инвентаризация материальных запасов проводится по состоянию на 1 декабря отчетного года.

2.13. Бухгалтерская отчетность

2.13.1. Годовая бухгалтерская отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, приложений к ним и Пояснений в табличной и текстовой формах.

2.13.2. Приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах состоят из отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

2.13.3. Принятый уровень существенности для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности обособленно составляет 10 и более процентов от соответствующей статьи

отчетности. Независимо от количественного уровня существенности раскрывается следующая информация:

- капитальные вложения во внеоборотные активы,
- виды запасов,
- виды финансовых вложений
- виды дебиторской и кредиторской задолженности.

2.13.4. По строке «Основные средства» отражаются основные средства в эксплуатации, а также капитальные вложения в приобретение, создание и улучшение объектов основных средств.

2.13.5. Авансы, предварительная оплата поставщикам и подрядчикам, связанные с приобретением (созданием) внеоборотных активов, представляются в бухгалтерском балансе по строке «Прочие внеоборотные активы».

2.13.6. Выручка, прочие доходы (выручка от продажи продукции (товаров), выручка от выполнения работ (оказания услуг) и т.п.); составляющие пять и более процентов от общей суммы доходов организации за отчетный период, показываются по каждому виду в отдельности.

2.13.7. В случае выделения в отчете о финансовых результатах видов доходов, каждый из которых в отдельности составляет пять и более процентов от общей суммы доходов организации за отчетный год, в нем показывается соответствующая каждому виду часть расходов.

2.13.8. В отчете о финансовых результатах организация показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы в следующих случаях:

- правила бухгалтерского учета предусматривают или не запрещают такое отражение расходов;
- доходы и расходы, возникшие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной жизни, не являются существенными для характеристики финансового положения организации (в частности, результат от выбытия объекта основных средств), результат переоценки внеоборотных активов, включаемый в доходы или расходы отчетного периода, результат обесценения внеоборотных активов и восстановления обесценения, включаемый в расходы или доходы отчетного периода и др.)

2.13.10. В составе денежных средств и денежных эквивалентов отражается движение денежных средств по счетам 50, 51, 52, 57, 55 (субсчет «прочие специальные счета»), включая денежные средства, размещенные на депозитных счетах со сроком погашения менее 12 месяцев после отчетной (денежные эквиваленты).

3. Нематериальные активы

По состоянию на 31.12.2025г. нематериальные активы в Организации отсутствуют.

4. Основные средства
4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода			
		На начало года		поступило		списано		переоценка		переклассифицировано	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего											
в том числе:											
Здания	За 2025 г.	2 205 199	(29 161)	1 074		(127 738)	3 726	-	(43 839)	2 206 273	(72 999)
	За 2024 г.	-	-	2 332 937		-	-	-	(32 886)	2 205 199	(29 161)
Соружения	За 2025 г.	869 761	(28 992)	-		-	-	-	(43 488)	869 761	(72 480)
	За 2024 г.	-	-	997 499		(127 738)	3 726	-	(32 718)	869 761	(28 992)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	1 769	(168)	-		-	-	-	(253)	1 769	(421)
	За 2024 г.	-	-	1 769		-	-	-	(168)	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	-	-	851		-	-	-	(14)	1 769	(168)
	За 2024 г.	-	-	223		-	-	-	(84)	851	(14)
Земельные участки	За 2025 г.	1 333 669	-	-		-	-	-	-	223	(84)
	За 2024 г.	-	-	1 333 669		-	-	-	-	1 333 669	-
Инвестиционная недвижимость	За 2025 г.	-	-	-		-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-		-	-	-	-	-	-
Итого											

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода			
		На начало года		поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)		списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		переоценка		переклассифицировано	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами -	За 2025 г.	-	-	-		-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-		-	-	-	-	-	-
Итого											

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Амортизируемые основные средства - всего	799 605	-	842 369	-	-	-
в том числе:						
Здания	797 281	-	840 769	-	-	-
Соружения	1 348	-	1 601	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	837	-	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	140	-	-	-	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	1 333 669	-	1 333 669	-	-	-
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются	-	-	-	-	-	-
Земельные участки	1 333 669	-	1 333 669	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	786 763	-	-	-	-	-
в том числе:						
передача в аренду помещений	786 763	-	-	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	548 360	-	-	-	-	-
в том числе:						

из них	-	-
основные средства, находящиеся в залоге	548 360	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	3а 2025 г.	851	-	223	-	(851)	(223)
	3а 2024 г.	-	-	2 333 788	-	-	(2 332 937)
в том числе:							
Оборудование	3а 2025 г.	851	-	-	-	(851)	-
	3а 2024 г.	-	-	851	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	3а 2025 г.	-	-	223	-	-	(223)
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Сооружения	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	1 769	-	-	(1 769)
Здания	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	997 499	-	-	(997 499)
Земельные участки	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	1 333 669	-	-	(1 333 669)
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	851	-	-	(851)
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
Котел газовый TESIS PRO N 115_1	3а 2025 г.	-	-	426	-	-	(426)
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Котел газовый TESIS PRO N 115_2	3а 2025 г.	-	-	425	-	-	(425)
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимостью/резерва по обесценению	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения – всего в том числе: займы выданные	За 2025 г.	-	-	2 880	-	-	-	-	-	2 880	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2025 г.	-	-	2 880	-	-	-	-	-	2 880	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения – всего в том числе: займы выданные	За 2025 г.	1 435	-	-	1 435	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	1 435	-	-	-	-	-	1 435	-
	За 2025 г.	1 435	-	-	1 435	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	1 435	-	-	1 435	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	1 435	-	-	-	-	-	1 435	-
	За 2025 г.	1 435	-	2 880	1 435	-	-	-	-	2 880	-
	За 2024 г.	-	-	1 435	-	-	-	-	-	1 435	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение					
Запасы - всего	3а 2025 г.	135 763	-	847 146	(59 069)	-	-	X	X	923 839	-
	3а 2024 г.	-	-	169 012	(33 250)	-	-	X	X	135 763	-
в том числе:											
Товары	3а 2025 г.	-	-	8 388	(8 388)	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	3а 2025 г.	-	-	47 774	(47 774)	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	33 250	(33 250)	-	-	-	-	-	-
затраты на незавершенное строительство объектов	3а 2025 г.	124 135	-	790 984	-	-	-	-	-	915 120	-
недвижимости подрядным способом	3а 2024 г.	-	-	124 135	-	-	-	-	-	124 135	-
Инвентарь и хоз.принадлежности	3а 2025 г.	11 627	-	-	(2 907)	-	-	-	-	8 720	-
	3а 2024 г.	-	-	11 627	-	-	-	-	-	11 627	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						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	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	37 126	-	53 044	-	(29 846)	-	-	-	60 324	-
в том числе:	За 2024 г.	-	-	37 126	-	-	-	-	-	37 126	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	29 357	-	185	-	(28 556)	-	-	-	986	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2024 г.	-	-	29 357	-	-	-	-	-	29 357	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	7 096	-	52 548	-	(1 146)	-	-	-	58 498	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2024 г.	90	-	7 096	-	-	-	-	-	7 096	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2024 г.	-	-	90	-	-	-	-	-	90	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	559	-	197	-	(108)	-	-	-	648	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2024 г.	-	-	559	-	-	-	-	-	559	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	1	-	29	-	(28)	-	-	-	2	-
Расчеты по ЕНС	За 2024 г.	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-
Итого	За 2025 г.	23	-	85	-	-	-	-	-	85	-
	За 2024 г.	37 126	-	23	-	(8)	-	-	-	15	-
	За 2025 г.	-	-	53 044	-	(29 846)	-	-	X	60 324	-
	За 2024 г.	-	-	37 126	-	-	-	-	X	37 126	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

8.1. 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 отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	55 630	114 400	-	-	-	-	170 030
	За 2024 г.	-	55 630	-	-	-	-	55 630
в том числе: Долгосрочные займы	За 2025 г.	55 630	114 400	-	-	-	-	170 030
	За 2024 г.	-	55 630	-	-	-	-	55 630
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	11 271	839 138	-	(5 012)	-	-	845 396
	За 2024 г.	-	11 271	-	-	-	-	11 271
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	394	834 890	-	(394)	-	-	834 890
	За 2024 г.	-	394	-	-	-	-	394
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	-	545	-	-	-	-	545
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	10 807	-	-	(4 618)	-	-	6 189
	За 2024 г.	-	10 807	-	-	-	-	10 807
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	61	3 700	-	-	-	-	3 761
	За 2024 г.	-	61	-	-	-	-	61
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	9	3	-	-	-	-	12
	За 2024 г.	-	9	-	-	-	-	9
Итого	За 2025 г.	66 901	953 538	-	(5 012)	-	-	1 015 426
	За 2024 г.	-	66 901	-	-	-	-	66 901

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	548 360	-	-
в том числе: земельный участок в залоге	548 360	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	3а 2025 г.	3а 2024 г.
Материальные затраты	8 388	-
Затраты на оплату труда	527	158
Отчисления на социальные нужды	143	36
Амортизация	43 839	32 886
Прочие затраты	3 265	170
Итого по элементам	56 162	33 250
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	56 162	33 250

11. Государственная помощь

Организация в течение 2025 года не получала бюджетные средства и бюджетные кредиты.

12. По состоянию на 31.12.2025г. в балансе отражены основные средства на сумму 2 133 274 тыс.руб., в том числе: амортизируемые основные средства отражены по балансовой стоимости (799 605 тыс.руб.), неамортизируемые основные средства (земельные участки) отражены по первоначальной стоимости (1 133 669 тыс.руб. Изменение балансовой стоимости основных средств по сравнению с данными по состоянию на 31.12.2024г. произошло за счет амортизации и ввода в эксплуатацию новых основных средств на сумму 1074 тыс.руб. (котел газовый 2 шт. и др.оборудование).

В составе основных средств отсутствует инвестиционная недвижимость. Перечень основных средств по состоянию на 31.12.2025г., принадлежащих Организации на праве собственности:

№ п/п	Основное средство	Балансовая стоимость, руб
1	Здание административное S 2085,1 №61:44:0041306:320	191 520 083,40
2	Здание гостиница S 4761,3 №61:44:0041306:104	529 055 083,40
3	Здание кафе S 848,7 №61:44:0041306:321	66 187 916,60
4	Здание тех.помещение для бассейна S 255,2 №61:44:0041306:322	10 517 833,40
5	Земельный участок S 10121м3 №61:44:0041306:331	548 360 000,00
6	Земельный участок S 1450 м3 №61:44:0041306:324	84 550 000,00
7	Земельный участок S 4386 м3 №61:44:0041306:78	249 476 000,00
8	Земельный участок S 47 м3 №61:44:0041306:94	2 553 000,00
9	Земельный участок S 8355 м3 №61:44:0041306:83	448 730 000,00
10	Комбинированный счетчик воды DUAL 80/20 Ду , GROEN, 00-000022	84 664,38
11	Аппарат для сушки и полировки бокалов , 00-000023	54 888,91
12	Котел газовый TESIS PRO N 115_1, 00-000036	419 050,05
13	Котел газовый TESIS PRO N 115_2, 00-000037	417 528,00
14	Плавательный бассейн для взрослых S 600 №61:41:0041306:325	115 809,60
15	Плавательный бассейн для детей S 663,3 №61:41:0041306:319	128 000,00
16	Сооружение Танцплощадка S 484,5 №61:41:0041306:329	1 104 000,00
	Итого	2 133 273 857,74

По состоянию на 31.12.2025г. признаки обесценения основных средств не установлены, срок полезного использования не изменился, намерения продажи основных средств отсутствуют, ликвидационная стоимость является нулевой.

13. Право пользования активами и инвестиции в аренду.

Организация, выступая в качестве арендодателя, не признает инвестиции в аренду, т.к. все сдаваемые в аренду помещения классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды. Доходы по операционной аренде признаются равномерно в соответствии с условиями заключенных договоров.

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

Организация, выступая в качестве арендатора офисного помещения не признает право 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,
- 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.

14. По строке 1180 отражен сформирован отложенный налоговый актив на сумму налогового убытка. Причина расхождений между исходящими остатками на 31.12.2024г. в бухгалтерской отчетности за 2024г. и входящими остатками на 31.12.204г. в бухгалтерской отчетности за 2025г. изложена в п. 23 настоящих Пояснений.

15. По состоянию на 31.12.2025г. 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 915 120 тыс.руб., а также приобретенные инвентарь ихозпринадлежности, приобретенные для функционирования гостиничного комплекса, не переданные в эксплуатацию – 8 720 тыс.руб.

Незавершенное производство отражено по фактической себестоимости. По состоянию на 31.12.2025г. у запасов, числящихся на балансе организации, признаки обесценения не установлены. Оснований для создания резерва под снижение стоимости материальных ценностей не имеется.

16. По состоянию на 31.12.2025г просроченная дебиторская задолженность отсутствует. Основания для формирования резерва по сомнительным долгам отсутствуют.

17. В составе финансовых вложений по строке 1170 баланса в разделе «Внеоборотные активы» отражены выданные процентные займы со сроком погашения более 12 мес.после отчетной даты (10 марта 2028г).

18. По состоянию на 31.12.2024г. по строке 1260 «Прочие внеоборотные активы» были отражены расходы, связанные с приобретением инвентаря и хозпринадлежностей, необходимых для предстоящей эксплуатации гостиничного комплекса, которые по состоянию на 31.12.2024г. не были переданы в эксплуатацию. При составлении бухгалтерского баланса за 2025г. указанные расходы на приобретение материальных ценностей, не переданных в эксплуатацию, правильно классифицированы в соответствии с их назначением и экономической сущностью и отражены по строке 1210 баланса в составе запасов.

19. В качестве долгосрочных обязательств отражены долгосрочные займы, предоставленные участником организации и ООО «СЗ «Ростовстрой» для пополнения оборотных средств в целях осуществления деятельности Организации для строительства объекта гостиничного обслуживания со встроенными помещениями общественного питания, спортивного и торгового назначения и деятельности по аренде и управлению собственным или арендованным недвижимым имуществом.

Сумма начисленных процентов по долгосрочным займам включены в состав внереализационных расходов.

20. В качестве краткосрочных обязательств отражена задолженность перед поставщиками и подрядчиками и текущая налоговая задолженность перед бюджетом. Увеличение кредиторской задолженности по сравнению с входящими остатками на начало отчетного периода связано с существенным увеличением объемов строительства объекта гостиничного обслуживания со встроенными помещениями общественного питания, спортивного и торгового назначения. Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

21. Оценочные Обязательства

В течение отчетного периода основания для признания оценочных обязательств и условных обязательств отсутствовали. Резервы предстоящих расходов и платежей не создавались. Руководствуясь требованием рациональности (п.7.4 ПБУ 1\2008 «Учетная политика» организации)), а также, учитывая требование о существенности информации, подлежащей раскрытию в бухгалтерской отчетности (п.9 ФСБУ 4/2023), резерв на выплату вознаграждения работникам по отпускам не создавался (1 работник).

22. Отчет о финансовых результатах

В составе прочих расходов на сумму 26 016 тыс. рублей, отражены:

- расходы на услуги банка — 136 тыс. руб.
- налог на имущество – 18 051 тыс. руб.
- налог на землю – 7 426 тыс. руб.
- прочие - 403 тыс.руб.

23. По строке 2412 отражен отложенный налог на прибыль в связи с формированием отложенного налогового актива по полученному налоговому убытку.

24. Исправление ошибок

В бухгалтерской отчетности за 2024г. ошибочно не был отражен отложенный налоговый актив, сформированный на сумму налогового убытка и, соответственно, не отражен отложенный налог на прибыль.

В 2025 году ошибка исправлена и отражена ретроспективно в бухгалтерской отчетности за 2025г. Ниже приводятся исправленные сравнительные показатели бухгалтерской отчетности за 2024г., отраженные в бухгалтерской отчетности за 2025г.

Номер строки и наименование показателя	На 31.12.2024г. В бухгалтерской отчетности за 2024г. (тыс.руб.)	На 31.12.2024г. В бухгалтерской отчетности за 2025г. (тыс.руб.)
	До исправления	После исправления
Стр.1180 баланса «Отложенные налоговые активы»	0	11 921
Стр.1370 баланса «Нераспределенная прибыль(непокрытый убыток)»	(47 695)	(35 774)
Стр.2412 ОФР «Отложенный налог на прибыль»	0	11 921
Стр.2400 ОФР «Чистая прибыль (убыток) и стр.2500 «Совокупный финансовый результат»	47 695	35 774

25. По строке 4122 Отчета о движении денежных средств по группе статей платежи «в связи с оплатой труда» отражены суммы выплаченной заработной платы, перечисленные в бюджет суммы страховых взносов в государственные внебюджетные фонды и суммы удержанного и перечисленного НДФЛ.

26. Операции со связанными сторонами

Связанная сторона	Вид операции	Объем операции (в тыс.руб.)	Условия и сроки осуществления расчетов	Сальдо расчетов на 31.12.2025г. (тыс.руб.)

Участник общества, владеющий 100% доли в уставном капитале ООО СЗ «Ривердонпарк»					
Джиоев Александрович	Асланбек	Полученный займ Погашение займа	42 000 93100	Денежными средствами, Срок – 25.09.2027	нет
Участник общества, владеющий 100% доли в уставном капитале ООО СЗ «Ривердонпарк» до 27.08.2024г.					
Карапетян Геворг Агасович		Полученный займ		Денежными средствами, Срок –	4 530
Организации, в которой участник, владеющей 100% долей в УК ООО «СЗ «РИВЕРДОНПАРК» имеет право распоряжаться более 20% доли в УК					
ООО «Покровский центр»		Арендные платежи	48,6	Денежными средствами	48,6
ООО СЗ Ростовстрой		Полученный займ	165,5	Денежными средствами Срок до 09.07.2028	165,5
Единоличный исполнительный орган (генеральный директор)					
Джиоев Аслан Асланбекович		Выплата зарботной платы по трудовому договору	527 тыс.руб.	Денежными средствами	нет
Вознаграждения основному управленческому персоналу (директор) выплачивались в течение отчетного периода в виде оплаты труда и составили – 527 тыс.руб., страховые взносы на обязательное социальное страхование – 140 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.					

27. Чрезвычайные факты

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в 2025 году отсутствовали.

28. События после отчетной даты

Факты хозяйственной жизни, которые возникли в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год и которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое положение, финансовый результат и (или) движение денежных средств, отсутствуют.

29. Незавершенные судебные разбирательства с участием Общества, открытые исполнительные производства в отношении Общества по состоянию на 31.12.2025 года отсутствуют.

Генеральный Директор

Дата «18» марта 2026г.



Джиоев А.А.