

**Пояснение к годовой бухгалтерской отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
ООО «Специализированный застройщик»
«АТЛАС Ривер Парк»
за
2025 год**

**г. Екатеринбург
2026 год**

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ.

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Атлас Ривер Парк» (прежнее наименование, в период с 31.08.2021г. по 26.04.2023г. – Общество с ограниченной ответственностью «Атлас Недвижимость»)
Сокращенное наименование	ООО «Специализированный застройщик «Атлас Ривер Парк»
Форма собственности	Частная
Отчетная дата	31.12.2025 г.
Ед. измерения	Тыс. руб.

Юридическое адрес:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Атлас Ривер Парк» создано 31 августа 2021 года за основным государственным регистрационным номером 1216600051084, зарегистрировано Администрацией Верх-Исетского района г. Екатеринбурга (свидетельство о государственной регистрации № 10118, серия IV-ВИ)

Общество зарегистрировано по адресу г. Екатеринбург, ул. Московская, д. 249, пом. 3.,

ОГРН 1216600051084 (лист записи ЕГРЮЛ от 31.08.2021), ИНН 660604990940

Участниками Общества являются:

- ООО «Атлас Девелопмент»

Уставный капитал общества на 31.12.2025 составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей.

Структура уставного капитала Общества на 01 января 2026 года:

№ п/п	Учредитель	Размер УК	Доля Общества, принадлежащего учредителю (%)
1	ООО «Атлас Девелопмент»	10 000	100

К органам управления Общества относятся:

– Общее собрание участников,

– Генеральный директор.

Общее руководство осуществляет единоличный исполнительный орган: управляющая организация ООО «Атлас Управление» в лице генерального директора Городенкера Владимира Борисовича.

Единица измерения – тыс. рублей.

Филиалы и представительства, обособленные подразделения:

нет (не имеет)

Вид деятельности:

Основными видами деятельности Общества в 2025 году являлись: выполнение функций Заказчика-Застройщика при строительстве многоквартирных жилых домов на территории г. Екатеринбурга код ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2).

Сведения об аудиторе

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Агентство» Налоги и финансовое право»

Сокращенное фирменное наименование: ООО ««Агентство» Налоги и финансовое право»»

Юридический адрес 620133, г. Екатеринбург, ул. Луначарского, дом 77, 3 этаж, помещение 88

Фактический адрес: 620133, г. Екатеринбург, ул. Луначарского, дом 77, 3 этаж, помещение 88

Коллегиальный исполнительный орган

Коллегиальный исполнительный орган Уставом Общества не предусмотрен.

II. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

2.1. ОСНОВА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АТЛАС Ривер Парк» (далее —«Общество») за 2025 год.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности:

- Федеральный Закон «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ;
- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34н;
- действующие в Федеральные стандарты бухгалтерского учета, Положениями по бухгалтерскому учету, установленными в Российской Федерации;
- Положения по учетной политике.

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

В отчетном периоде 2025 года Организация впервые применила положения Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н, который заменил ранее действовавшее ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации».

При переходе на новый стандарт структура и состав показателей отчетности сохранены; из форм удалены избыточные пустые строки, новые показатели не вводились. Изменение методики не влечет корректировок показателей бухгалтерской отчетности.

2.2. КРАТКОСРОЧНЫЕ И ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

В отчетности финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представляются в отчетности как долгосрочные.

2.3. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Согласно учетной политике, актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость более 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 20 процентов первоначальной стоимости основного средства.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. Оценка сроков полезного использования объектов основных средств является предметом профессионального суждения руководства, основанного на опыте использования аналогичных активов. При определении сроков полезного использования активов руководство принимает во внимание следующие факторы: характер ожидаемого использования, оценку технологического устаревания, физический износ и среду эксплуатации активов, планов по замене.

Основные средства отражены по стоимости приобретения или строительства, не включая затраты на текущее обслуживание, за вычетом накопленной амортизации и накопленного обесценения. Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Ликвидационная стоимость объекта основного средства признается равной «0» если:

- Общество не ожидает поступлений от выбытия объекта по окончании срока полезного использования, в том числе от продажи извлеченных из него материальных ценностей;
- ожидаемая к поступлению сумма не может быть определена;
- ожидаемая сумма поступлений не является существенной;

Амортизация по всем группам основных средств начисляется линейным способом.

Организация проводит проверку основных средств и капитальных вложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов» ежегодно на 31 декабря. При проверке основных средств и капитальных вложений на обесценение ЕГДС считается Общество в целом.

На каждую отчетную дату Общество оценивает актив на предмет наличия признаков возможного обесценения. Если подобные признаки имеют место, Общество проводит оценку возмещаемой суммы такого актива. В случае если балансовая стоимость актива превышает его возмещаемую сумму, такой актив считается обесцененным и его стоимость списывается до возмещаемой суммы.

Принятые Обществом сроки полезного использования основных средств и доходных вложений в материальные ценности приведены ниже:

Объект основных средств	Сроки полезного использования (месяцев) объектов, принятых на баланс
Временная подстанция ТУ № 218-224-1501-2023	240 месяцев
Система видеонаблюдения	84 месяца
Модульный блок 6000х4800х2600 (бытовка)	84 месяца
Архитектурный макет ЖК "Ривер"	60 месяцев

2.4. УЧЕТ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ.

Признание объектов учета аренды арендатором ведется в соответствии с требованием ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (Приказ Минфина России от 16.10.2018 N 208н). Арендатор не признает в учете предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательства по аренде при одновременном выполнении следующих условий:

а) договором 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;

б) предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

И дополнительном выполнении одного из условий ниже:

а) срок аренды не превышает 12 месяцев;

б) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;

в) арендатор относится к экономическим субъектам, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета.

При выполнении этих условий арендатор признает в учете равномерно (ежемесячно) расходы от арендных платежей на основании договора аренды.

2.5. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Все фактические затраты на приобретение ценных бумаг вне зависимости от их существенности включаются в первоначальную стоимость приобретенных ценных бумаг.

Последующая оценка финансовых вложений

- корректировка стоимости финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость определяется, производится ежеквартально.

- проверка на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

При расчете резерва по обесценению финансовых вложений используется Оценочный коэффициент. Оценочный кф. Включает в себя оценку финансового состояния заемщика

При выбытии ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Займы, предоставленные работникам организации под проценты и признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на отдельном субсчете счета 58 "Финансовые вложения".

2.6. ЗАПАСЫ

В качестве материалов к бухгалтерскому учету принимаются МПЗ, соответствующие требованиям ФСБУ 5/2019 «Запасы»:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- используемые для управленческих нужд организации.

Запасы признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- а) затраты, понесенные в связи с приобретением или созданием запасов, обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией;
- б) определена сумма затрат, понесенных в связи с приобретением или созданием запасов, или приравненная к ней величина.

В составе запасов Общество также учитывает активы, в отношении которых выполняются условия признания в качестве объектов основных средств (п.4 ФСБУ 6/2020), но стоимостью не более 100 000 руб. за единицу.

Единицей учета запасов является номенклатурный номер (индивидуальный объект). Материалы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости их приобретения (заготовления).

В фактическую себестоимость материалов, в частности, включаются:

- а) уплаченные и (или) подлежащие уплате организацией поставщику при приобретении материалов суммы. При этом суммы включаются в фактическую себестоимость запасов за вычетом возмещаемых сумм налогов и сборов; с учетом всех скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых организации, вне зависимости от формы их предоставления.
- б) затраты на заготовку и доставку материалов до места их потребления (продажи, использования);
- в) затраты по доведению запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях. Данные затраты включают затраты организации по доработке, сортировке, фасовке и улучшению технических характеристик запасов;
- е) иные затраты, связанные с приобретением (созданием) запасов.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по средневзвешенной себестоимости.

На каждую 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».

В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение.

Готовая продукция оценивается при постановке на учет по фактической производственной себестоимости на счете 43 «Готовая продукция» без применения нормативной себестоимости и выявления отклонений.

Объекты жилой (нежилой) недвижимости, построенные Обществом (собственными силами, силами сторонних организаций, частично собственными силами, частично с привлечением сторонних организаций), право собственности на которые появляется у Общества по окончании строительства объекта, учитываемые на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, переводятся на счет 43 «Готовая продукция».

В момент перехода к покупателю права собственности на объекты недвижимости, в бухгалтерском учете отражаются операции по продаже переданной (отгруженной) продукции. При выбытии готовая продукция оценивается следующим образом:

- объекты недвижимости оцениваются по себестоимости каждой единицы;
- прочая готовая продукция оценивается по способу средней себестоимости.

2.7. РЕЗЕРВЫ ПОД ОБЕСЦЕНЕНИЕ ЗАПАСОВ

Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи.

Резерв под обесценение материалов, готовой продукции создается по каждой единице запасов (в зависимости от установленной единицы учета соответствующего вида запасов).

Организация создает (корректирует) резерв под обесценение запасов на каждую отчетную дату.

Балансовой стоимостью запасов является их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

Создание резерва под обесценение запасов отражается в составе прочих расходов. Если последующее восстановление резерва оказывает существенное влияние на показатели расходов по обычным видам деятельности в отчете о финансовых результатах, в бухгалтерской отчетности раскрываются суммы созданного и восстановленного резерва и порядок их отражения.

Если чистая стоимость продажи запасов, по которым ранее был создан резерв под обесценение, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится в уменьшение себестоимости реализации запасов текущего периода.

Резерв по обесценению запасов в 2025 не создавался.

2.8. ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ЗАКАЗЧИКОВ

Резерв по сомнительным долгам в отчетном периоде не создавался.

2.9 УСТАВНЫЙ, ДОБАВОЧНЫЙ И РЕЗЕРВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал за 2025 год не изменил свою номинальную величину и составляет 10 000 руб.

Выплата дивидендов за 2025 год не производилась.

2.10 ИНФОРМАЦИЯ О ЧИСТЫХ АКТИВАХ

В бухгалтерском балансе на 31.12.2025 г., в отчете об изменениях капитала за январь – декабрь 2025 г. сумма чистых активов Общества является отрицательной: по состоянию на 31.12.2025 г., на 31.12.2024 г.

Общество, являясь застройщиком, осуществило значительные инвестиции в строительство, завершение и реализация которых приходится на 2026-2027 года. Доходы от экономии застройщика рассчитываются после завершения выполнения всех строительно-монтажных работ, предусмотренных проектом, не ранее приемки законченного строительством объекта от исполнителя работ, и не ранее передачи результатов строительства дольщикам.

Имеющийся финансовый план предполагает получение прибыли, достаточной для покрытия убытков, и свидетельствует об отсутствии существенной неопределенности в отношении непрерывности деятельности.

2.11. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

Учет операций по привлечению денежных средств (заемных) Общество ведет в соответствии с нормами ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Основная сумма долга (далее - задолженность) по полученному от заимодавца займу учитывается заемщиком (Обществом) в соответствии с условиями договора займа в сумме фактически поступивших денежных средств или в стоимостной оценке других вещей, предусмотренной договором.

Задолженность заемщика (Общества) заимодавцу по полученным займам и кредитам в бухгалтерском учете подразделяется на краткосрочную и долгосрочную.

Займы и кредиты, отнесенные на момент получения к долгосрочной задолженности, переводятся в состав краткосрочной задолженности, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается 365 дней.

При составлении бухгалтерской отчетности краткосрочной признается задолженность, срок погашения которой составляет не более 12 месяцев после отчетной даты.

Аналитический учет по полученным займам и кредитам ведется по видам (в т.ч. долгосрочные, краткосрочные), по контрагентам, их предоставившим, и договорам.

Учет процентов Общество ведет в следующем порядке:

1) проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), равномерно включаются в стоимость инвестиционного актива (капитализируются), если целью заимствования является приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива, а также выполняются следующие условия:

а) расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива подлежат признанию в бухгалтерском учете;

б) расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, подлежат признанию в бухгалтерском учете;

в) начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива.

Проценты включаются в инвестиционную стоимость актива только до момента ввода такого объекта в эксплуатацию. После ввода проценты равномерно включаются в состав прочих расходов.

2) в остальных случаях проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), равномерно включаются в состав прочих расходов.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии со ставкой и порядком, установленным в договоре. Если в соответствии с условиями договора уплата процентов приходится не на последний день месяца, следует доначислить задолженность перед заимодавцем на сумму процентов, приходящуюся на конец месяца

2.12. НАЛОГИ

Налог на прибыль

Общество применяет общую систему налогообложения. Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

2.13. ПРИЗНАНИЕ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ

Учет доходов ведется Обществом в соответствии с нормами ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности организации подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Доходы от обычных видов деятельности

Общество выполняет функции Заказчика-Застройщика, осуществляя строительство объектов недвижимости подрядным способом в соответствии с договорами участия в долевом строительстве и инвестиционными договорами. Объекты недвижимости, оставшиеся в собственности Общества, после передачи объектов недвижимости по заключенным договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам, реализуются по договорам купли-продажи недвижимости.

Доходами Заказчика-Застройщика от обычных видов деятельности признаются:

- выручка от оказания услуг Заказчика-Застройщика (вознаграждение Заказчика-Застройщика, экономия Заказчика-Застройщика – данные три понятия дохода Заказчика-Застройщика в учетной политике являются равнозначными);
- выручка от реализации объектов недвижимости, а также земельных участков в рамках деятельности жилищного строительства;

По договору участия в долевом строительстве либо инвестиционному договору доходом Заказчика-Застройщика является его вознаграждение (экономия), которое определяется по окончании строительства как разница между полученными целевыми средствами и фактическими затратами по строительству. В этом случае затраты по строительству не будут являться расходами по обычным видам деятельности, то есть фактические затраты по строительству влияют на размер вознаграждения Заказчика-Застройщика, но не формируют себестоимость продаж по данному виду деятельности.

Доходы от оказания услуг Заказчика-Застройщика признаются по окончании строительства на момент передачи объектов строительства по Актам дольщикам или инвесторам.

Размер доходов от оказания услуг Застройщика-Заказчика может быть определен только после завершения строительства, когда закончится формирование инвентарной стоимости объекта. Поэтому до момента окончания строительства у Заказчика-Застройщика не возникает право на получение вознаграждения.

В отношении дохода от оказания услуг Заказчика-Застройщика до окончания строительства существует неопределенность, так как вознаграждение может и не возникнуть. Поэтому Застройщик-Заказчик отражает в бухгалтерском учете доход в виде вознаграждения (экономии) на момент передачи объектов строительства по Актам дольщикам или инвесторам.

Величина дохода по договорам участия в долевом строительстве, инвестиционным договорам определяется в следующем порядке:

Выручка = Поступления – Затраты,

где

Выручка – общая величина выручки по договорам участия в долевом строительстве, инвестиционным договорам, заключенным в отношении конкретного объекта строительства,

Поступления – общая величина целевых поступлений от дольщиков, инвесторов, предусмотренная договорами участия в долевом строительстве, инвестиционными договорами, заключенными в отношении конкретного объекта строительства.

Средства (поступления) от дольщиков, составляющие цену ДДУ, признаются целевыми средствами на основании Федерального закона № 214-ФЗ или условий ДДУ, независимо от того, зачислены они на расчетный счет застройщика или на счета эскроу, а также независимо от того, в какой момент средства дольщиков зачисляются со счетов эскроу и от факта удержания причитающихся банку сумм.

Затраты – величина затрат по строительству конкретного объекта, относящаяся к заключенным договорам участия в долевом строительстве, инвестиционным договорам, исключая затраты по услугам Заказчика-Застройщика. Затраты по строительству определяются в соответствии Учетной политикой.

Средства дольщиков, поступающие по ДДУ на счета эскроу, учитываются за балансом на основании выписок от банков, в которых у дольщиков открыты счета эскроу.

Прочие доходы

Доходы от деятельности, отличной от обычной, представляют группу прочих доходов в соответствии с требованиями ПБУ 9/99.

Величина прочих доходов (поступлений) Общества определяется в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности. Прочие доходы признаются в бухгалтерском учете в порядке, предусмотренном п.12 ПБУ 9/99.

Специальные правила установлены в отношении некоторых видов прочих доходов:

- выручка от продажи объектов недвижимости признается на дату государственной регистрации права собственности);
 - проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств Общества, начисляются равномерно за каждый истекший отчетный период в соответствии с условиями договора;
 - штрафы, пени, неустойки за нарушения условий договоров, а также возмещения причиненных Обществу убытков принимаются к бухгалтерскому учету на дату и в суммах, присужденных судом или признанных должником;
 - текущей рыночной стоимости полученных запасов;
 - суммы балансовой стоимости списываемых активов, затрат на их выбытие и затрат на извлечение запасов.
 - основные средства, незавершенное строительство, запасы, финансовые вложения, полученные безвозмездно, принимаются к бухгалтерскому учету по текущей рыночной стоимости полученных активов. Данные о ценах, действующих на дату принятия к бухгалтерскому учету, должны быть подтверждены документально или путем проведения экспертизы;
 - кредиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек или кредитор был ликвидирован, включается в доход организации в сумме, в которой эта задолженность была отражена в бухгалтерском учете организации в отчетном периоде, в котором срок исковой давности истек или контрагент был ликвидирован (исключен из ЕГРЮЛ);
- Аналитический учет прочих доходов ведется на счете 91.01 в разрезе видов прочих доходов.

Расходы

Бухгалтерский учет расходов Общество ведет в соответствии с нормами Положения по бухгалтерскому учету ПБУ 10/99.

Расходы, осуществление которых связано с предоставлением услуг Заказчика Застройщика, учитываются Обществом в составе расходов по обычным видам деятельности.

В соответствии с ПБУ 10/99 расходы по обычным видам деятельности определяются с учетом всех предоставленных организации согласно договору скидок (накидок).

Учет расходов по обычным видам деятельности

Расходами Общества признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала Общества, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников активов).

Не учитываются в составе расходов расходы в виде стоимости имущества, переданного в рамках целевого финансирования.

Расходы Общества формируются в бухгалтерском учете в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным приказом Министерства финансов РФ в ред. от 06.04.15 г. № 33н, и иными нормативными актами по бухгалтерскому учету.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Учет затрат на строительство и текущих затрат на организацию строительства.

Заказчик-Застройщик осуществляет отдельный учет затрат на строительство и текущих затрат на организацию строительства.

Все затраты, связанные со строительством объектов, Заказчик-Застройщик подразделяет на следующие группы:

- затраты на содержание Заказчика-Застройщика;
- затраты на строительство, возмещаемые дольщиками, инвесторами, включая возмещаемые дольщиками комплексные расходы;
- затраты на строительство объектов жилой, нежилой недвижимости, учитываемых в составе готовой продукции после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Учет затрат связанных со строительством объектов недвижимости

Спецзастройщик осуществляет отдельный учет расходов:

- расходы на строительство объекта (расходы возмещаемые дольщиками);
- текущие расходы на организацию строительства.

Расходы на строительство (расходы возмещаемые дольщиками) аккумулируются на счете 08.03 и списываются в момент ввода объекта в эксплуатацию.

Текущие расходы на организацию строительства аккумулируются на счете 20 и списываются в момент ввода объекта в эксплуатацию.

Расходы, учитываемые по счетам 08.03 и 20 учитываются в разрезе объектов эксплуатации. Под объектами эксплуатации подразумеваются очереди или этапы строительства (очереди или этапы строительства берутся из полученного разрешения на строительство). Объект эксплуатации равен направлению деятельности. Под направлением деятельности подразумевается так же очереди или этапы строительства. Используется одно общее направление деятельности для одного объекта эксплуатации.

В период строительства организация не учитывает в составе доходов средства дольщиков на счетах эскроу, а в составе расходов - затраты, которые будут возмещены за счет средств дольщиков.

В налоговом учете затраты на строительство объектов ДУ признаются расходами, которые погашаются за счет средств целевого финансирования и не увеличивают себестоимость продаж (п. 17 ст. 270 НК РФ).

Себестоимости объектов строительства на дату подписания первого акта приема-передачи объекта недвижимости распределяется на расходы, которые покрываются средствами целевого финансирования, и на стоимость формирования объектов недвижимости, принадлежащей Застройщику и не переданной по договорам ДДУ, в следующем порядке:

$ДП = ПП / ОП$

где ДП – доля площади, приобретённой дольщиками на отчетную дату;

ПП – площадь, принадлежащая дольщикам на отчетную дату;

ОП – общая площадь объекта строительства возможная к приобретению/

В бухгалтерской отчетности затраты по строительству по договорам долевого участия в строительстве и договорам на выполнение функций заказчика отражаются в составе «Запасов»

Затраты, относящиеся к нескольким объектами строительства, но в рамках одного направления деятельности, распределяются на объекты в следующем порядке:

- ежемесячно общие затраты распределяются по объектам пропорционально площади объектов строительства;
- при получении РНС на новый объект строительства, распределение затрат происходит с месяца получения РНС.
- для определения расчетной базы используется следующие виды площадей: проектная (до получения РНС), плановая (в соответствии с РНС), фактическая (в соответствии РНВ).

При строительстве объектов учет затрат ведется нарастающим итогом с начала строительства на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» до передачи участнику долевого строительства (инвестору), по фактическим расходам в разрезе номенклатурных групп (объектов).

Затраты на строительство учитываются отдельно в отношении каждого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся в рамках требований Федерального закона 214-ФЗ. Распределяемые расходы, связанные с выполнением строительных работ, отражаются на счете 08.03 «Общие расходы, подлежащие распределению между объектами». Когда затраты по строительству относятся одновременно к нескольким объектам, то в момент получения разрешения на ввод в эксплуатацию одного из данных объектов затраты включаются в стоимость этого объекта пропорционально квадратным (проектным) метрам данного объекта к квадратным (проектным) метрам всех объектов.

Если на земельном участке строится несколько объектов, то суммы начисленного налога на землю (арендной платы) распределяются пропорционально квадратным (проектным) метрам данного объекта к квадратным (проектным) метрам всех объектов, относящихся к этому земельному участку.

К законченному строительству относятся принятые в эксплуатацию объекты, приемка которых оформлена в следующем порядке:

- получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;
- с генеральным подрядчиком составлены и подписаны формы КС-2, КС-3, КС-11.

Затраты по данным объектам в размере их фактической стоимости, а также другие расходы списываются со счета учета незавершенного строительства на счета учета приходуемого имущества (43 сч.) или источников их финансирования (86 сч.).

По окончании строительства определяется сумма капитальных затрат отдельно:

- по каждому объекту долевого участия или инвестиционному договору;
- по готовой продукции (ГП) (см. в разделе 3 «Учет готовой продукции»).

Накопленные суммы капитальных затрат распределяются между ГП и объектами долевого участия (инвестирования), исходя из показателя фактической площади, которая определяется специализированными организациями (БТИ).

Стоимость строительства жилых, офисных помещений и паркингов, подлежащих передаче дольщикам (инвесторам) определяется в последний день каждого месяца, начиная с месяца, в котором подписан первый Акт приемки-передачи объекта строительства.

2.15. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Сумма обязательства рассчитывается Обществом по состоянию на конец отчетного года как сумма произведений количества дней отпуска, на которые каждый работник имеет право на среднедневную заработную плату такого работника плюс страховые взносы, на обязательное социальное страхование, рассчитанные исходя из ставки 30,2 %. Где 30% - ставка взносов по страховым взносам на обязательное социальное страхование; 0,2 % - ставка взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев и профессиональных заболеваний.

Оценочные обязательства в виде резерва на оплату отпусков по состоянию на 31.12.2025 г. составили 310 тыс. руб., на 31.12.2024 г. составили 6 тыс. руб.

2.16. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

2.16.1. СУЩЕСТВЕННОСТЬ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОТЧЕТНОСТИ И ОШИБОК

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению показателя отчетности не менее чем на 10%. С учетом характера показателя бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

Существенной также признается ошибка, сумма которой превышает 5% к строке «баланс» за год, в котором была допущена ошибка.

2.16.2. БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

Суммы выданных авансов и предварительной оплаты работ, услуг и пр., связанные с приобретением (созданием) объектов внеоборотных активов, отражаются в бухгалтерском балансе в разд. I «Внеоборотные активы» по соответствующим строкам.

2.16.3. ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

В отчете о финансовых результатах организация показывает развернуто следующие прочие доходы и расходы:

- положительные и отрицательные курсовые разницы;
- прочие доходы от выбытия объектов НМА и связанные с этим прочие расходы;
- прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного вида (под обесценение финансовых вложений, резервы сомнительных долгов).

2.16.4. ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Общество отражает в составе денежных средств и денежных эквивалентов следующие виды активов:

- остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах;
- денежные переводы в пути на отчетную дату;
- высоколиквидные финансовые вложения, которые подвержены незначительному риску изменения стоимости и могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств. К таким вложениям общество, в частности, относит банковские депозиты на срок до трех месяцев, а также векселя Сбербанка России, используемые при расчетах за реализованные товары, выполненные работы, оказанные услуги, со сроком погашения до трех месяцев.

В отчете о движении денежных средств, суммы денежных средств, направленные на оплату товаров, работ, услуг показываются за минусом возвратов денежных средств от поставщиков, суммы поступлений от продажи продукции, товаров, работ, услуг показываются за минусом возвратов денежных средств осуществленных в адрес покупателей.

Для целей составления отчета о движении денежных средств, существенным признается денежный поток, составляющий 10% соответствующего раздела Отчета о движении денежных средств.

2.17 ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

Корректировки бухгалтерской отчетности по состоянию на 31.12.2025 г. не производились.

2.18 СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Организация признает событием после отчетной даты факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год.

Для определения существенных событий после отчетной даты используется критерий существенности, указанный в пункте 2.16.1

III. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

3.1 ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

3.1.1 НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Нет объекта учета.

3.1.2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Общество произвело анализ признаков обесценения основных средств, принимая во внимание внутренние и внешние источники информации.

В результате анализа, признаки обесценения основных средств не установлены, и в 2025 году не требуется признания дополнительного обесценения основных средств.

По состоянию на 31.12.2025 г. балансовая стоимость основных средств составляет 3 782 тыс. руб., в т.ч первоначальная стоимость 4 520 тыс.. руб., накопленная амортизация 738 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2024 г. балансовая стоимость основных средств составляет 2866

тыс. руб., в т.ч первоначальная стоимость 3030 тыс. руб., накопленная амортизация 164 тыс. руб.

Наименование основного средства	Балансовая стоимость на начало периода	Приобретение (+), выбытие (-) объектов основных средств за отчетный период	Общая сумма начисленных амортизационных начислений за отчетный период	Остаточная стоимость на конец отчетного периода
2024 год				
Здания	1083	0	90	993
Сооружения	1421	0	30	1391
Машины и оборудование (кроме офисного)	0	0	0	0
Офисное оборудование	526	0	44	482
Транспортные средства	0	0	0	0
Производственный и хозяйственный инвентарь	0	0	0	0
Земельные участки	0,00	0	0	0
итого	3030	0	164	2866
2025 год				
Здания	1083	0	245	838
Сооружения	2911	0	374	2537
Машины и оборудование (кроме офисного)	0	0	0	0
Офисное оборудование	526	0	119	407
Транспортные средства	0	0	0	0
Производственный и хозяйственный инвентарь	0	0	0	0
Земельные участки	0	0	0	0
итого	4520	0	738	3782

Строка бухгалтерской отчетности по состоянию на 31.12.2025 и 31.12.2024 г.

Наименование объекта основных средств	Остаточная стоимость основных средств на 31.12.2024 г.	Строка бухгалтерской (финансовой) отчетности
Собственные основные средства	2866	строка 1150 «Основные средства»
Арендные активы	0	
итого	2866	
Наименование объекта основных средств	Остаточная стоимость основных средств на 31.12.2025 г.	Строка бухгалтерской (финансовой) отчетности
Собственные основные средства	3782	строка 1150 «Основные средства»
Арендные активы	0	
итого	3782	

3.1.3 ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ

Нет объекта учета.

3.1.4. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ.

Нет объекта учета.

3.1.5. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Нет объекта учета.

3.2 ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

3.2.1. ЗАПАСЫ

По состоянию на 31.12.2025 г. запасы общества составили 3 089 842 тыс. руб., в т.ч.:

Наименование запасов	Балансовая стоимость на 31.12.2025 г.	Вид запасов (пояснение)
Запасы	0	Материалы, используемые в процессе строительства (счет 10)
Незавершенное производство	2 754 131	Работы, не предъявленные заказчику работ (счет 20,08, 19)
19, НДС по приобретенным ценностям (учитываемый в составе запасов)	335 711	
ИТОГО	3 089 842	

Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из величин:

- фактической себестоимости;
- чистой стоимости продаж.

Если чистая стоимость продаж меньше фактической стоимости, на сумму разницы создается резерв под обесценение запасов. Резерв под обесценение запасов создается по отдельным видам (группам) аналогичных или связанных материалов. Организация тестирует запасы и создает (корректирует) резерв под обесценение запасов на каждую отчетную дату. Организация отражает создание резерва под обесценение запасов в составе прочих расходов. Если последующее восстановление резерва оказывает существенное влияние на показатели расходов по обычным видам деятельности в отчете о финансовых результатах, в бухгалтерской отчетности раскрываются суммы созданного и восстановленного резерва и порядок их отражения.

В составе общехозяйственных расходов учитываются расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом. Управленческие расходы, накопленные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», на конец каждого отчетного периода списываются в себестоимость продаж.

Незавершенное производство оценивается по фактической себестоимости без учета управленческих расходов.

3.2.2 ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

Остаток денежных средств на расчетных счетах по состоянию на 31.12.2025 г. составляет 219 тыс. руб.

Наименование банка	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
--------------------	---------------	---------------

3113, Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)	219	113
итого	219	113

3.2.3 ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

По состоянию на 31.12.2024 г. дебиторская задолженность составила 4 682 тыс. руб., в т.ч.:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками в сумме 4 682 тыс. руб.;
- расчеты с прочими дебиторами и кредиторами в сумме 0 тыс. руб.;

По состоянию на 31.12.2025 г. дебиторская задолженность составила 210 239 тыс. руб., в т.ч.:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками в сумме 210 005 тыс. руб.;
- расчеты с прочими дебиторами и кредиторами в сумме 233 тыс. руб.;

Наименование ДЗ	Сумма на 31.12.2025 г.	Сумма на 31.12.2024 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	210 005	4 682
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	233	0
Итого	210 239	4 682

Общество свернуто отражает расчеты с дольщиками, учитываемых на счете 76.06 и обязательства перед дольщиками, учитываемых на счете 86. Дебиторская задолженность возникает в случае, если сальдо по счету 76.06 больше, чем сальдо по счету 86. Обязательства перед дольщиками возникают в случае, если сальдо по счету 86 больше, чем по счету 76.06. Данная методика применена ретроспективно, за период с 2023 по 2025 год.

Данные	2025 год	2024 год	2023 год
86 счет	2 246 352	1 135 735	0
76 счет	2 246 326	1 135 735	0
Свернутое сальдо	26	0	0
Отражение в балансе	Строка 1550 «прочие краткосрочные обязательства»	0	0

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям. При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известным;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника;
- иные признаки сомнительной задолженности.

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

3.2.4 ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Нет объекта учета

3.3 ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

3.3.1 ДОЛГОСРОЧНЫЕ ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

По состоянию на 31.12.2025 г. долгосрочные заемные средства составили 2 645 615 тыс. руб., на 31.12.2024 г. долгосрочные заемные средства составили 724 384 тыс. руб.

Вид обязательства	Контрагент	Дата и номер соглашения	Остаток, тыс. руб.	Дата предоставления	Дата погашения	% ставка
2024 год						
Займ	ООО "АТЛАС ДЕВЕЛОПМЕНТ" (ИНН 6670145355)	21-01/2022АН от 21.01.2022	510	28.02.2023	01.05.2029	0,00%
Займ	ООО "АТЛАС ДЕВЕЛОПМЕНТ" (ИНН 6670145355)	30-05/23 от 30.05.2023	26920	31.05.2023	01.05.2029	0,00%
Займ	ООО "АТЛАС ДЕВЕЛОПМЕНТ" (ИНН 6670145355)	12-10/2023 от 12.10.2023	58980	13.10.2023	01.05.2029	0,00%
Кредит	ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНКА ВТБ (ПАО), 7702070139	СНЛ/020124-361975 от 10.07.2024	637974	30.07.2024	01.10.2028	КС+3,28 %
Итого			724 384	Строка 1410		
Кредит	ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНКА ВТБ (ПАО), 7702070139	СНЛ/020124-361975 от 10.07.2024	2 552 854	30.07.2024	01.10.2028	КС+3,28 %
Заем	ООО "АТЛАС ДЕВЕЛОПМЕНТ" (ИНН 6670145355)	21-01/2022АН от 21.01.2022	510	28.02.2023	01.05.2029	0,00%
Заем	ООО "АТЛАС ДЕВЕЛОПМЕНТ" (ИНН 6670145355)	30-05/23 от 30.05.2023	26 920	31.05.2023	01.05.2029	0,00%
Заем	ООО "АТЛАС ДЕВЕЛОПМЕНТ" (ИНН 6670145355)	12-10/2023 от 12.10.2023	65 330	13.10.2023	01.05.2029	0,00%
			2 645 516	Строка 1410		

За период 2025 г. % по кредитному договору было начислено 200 137 тыс. руб.

3.3.2 ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Не имеет

3.3.3 ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

В составе прочих обязательств общество учитывает задолженность перед участниками долевого строительства:

Вид расчетов	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.
задолженность перед участниками долевого строительства ЖК Ривер Парк	0	0
	Строка 1450	Строка 1450

В период 2026 г. общество планирует завершить строительство, ввести объект строительства в эксплуатацию и начать процедуру передачи объектов ДДУ.

Общество свернуто отражает расчеты с дольщиками, учитываемых на счете 76.06 и обязательства перед дольщиками, учитываемых на счете 86. Дебиторская задолженность возникает в случае, если сальдо по счету 76.06 больше, чем сальдо по счету 86. Обязательства перед дольщиками возникают в случае, если сальдо по счету 86 больше, чем по счету 76.06. Данная методика применена ретроспективно, за период с 2023 по 2025 год.

Данные	2025 год	2024 год	2023 год
86 счет	2 246 352	1 135 735	0
76 счет	2 246 326	1 135 735	0
Свернутое сальдо	26	0	0
Отражение в балансе	Строка 1550 «прочие краткосрочные обязательства»	0	0

3.4 КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

3.4.1 КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

По состоянию на 31.12.2024 г. кредиторская задолженность составила 706 016 тыс. руб., в том числе:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками в сумме 156 412 тыс. руб.;
- расчеты бюджетов в сумме 123 тыс. руб.;
- расчеты с персоналом по оплате труда 15 тыс. руб.
- прочие расчеты с контрагентами в сумме 549 466 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025 г. кредиторская задолженность составила 666 605 тыс. руб., в том числе:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками в сумме 115 672 тыс. руб.;
- расчеты бюджетов в сумме 179 тыс. руб.;
- прочие расчеты с контрагентами в сумме 550 754 тыс. руб.

Наименование КЗ	Сумма на 31.12.2025 г.	Сумма на 31.12.2024 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	115 672	156 412
Расчеты по налогам и сборам	179	123
расчеты с персоналом по оплате труда	0	15
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	550 754	549 466
Итого	666 605	706 016

Просроченной кредиторской задолженностью по состоянию на 31.12.2025 г. нет. Риски непогашения данной задолженности отсутствуют.

Краткосрочная кредиторская задолженность на 31.12.2024 г. составила 706 016 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2025 составила 666 605 тыс. руб., кредиторская задолженность в течение года снизилась на 39 411 тыс. руб., что составило 6 % от показателя кредиторской задолженности на 31.12.2024 г.

3.4.3 ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО АРЕНДЕ

Обязательства по аренде отсутствуют.

3.5 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯХ И ГАРАНТИЯХ

Обществом в 2024-2025 гг. были получены следующие обеспечения:

- суммы денежных средств, внесенных дольщиками на эскроу-счета в рамках договоров участия в долевом строительстве. Средства внесены на срок условного депонирования денежных средств до 17.01.2027 г.

3.6 ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

В отчетном году Общество государственную помощь в виде, бюджетных кредитов, отсрочек и рассрочек по уплате налогов, платежей и других обязательств не получало.

3.7 НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

ООО «Специализированный застройщик «Ривер Парк» применяет общую систему налогообложения. Информация о постоянных и временных разнице формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

Способ использования ПБУ 18/02- балансовый.

Условный расход по налогу на прибыль: 0 тыс. руб.;

Условный доход по налогу на прибыль: 1 841 тыс. руб.;

Постоянный налоговый расход: 18 тыс. руб.

Постоянные и временные разницы, возникшие в отчетном периоде и повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль:

Вид	Остаток на 01.01.25 г., тыс. руб.	Признано в течении 2025 г., тыс. руб.	Погашено в течении 2025 г., тыс. руб.	Остаток на 31.12.25 г., тыс. руб.
ОНА	276	3 649	1 762	2 163
ОНО	0	64	0	64
Строка 2411 ОФР – текущий налога на прибыль – ОСВ по счету 68.04.1 за 2025 год = 0				
Строка 2412 ОФР- отложенный налог на прибыль (сумма изменений по счетам 09 и 77) = 1 823				

Налог на прибыль в целях б/учета (- 1841) тыс. руб.+ ПНО 18 тыс. руб. + изменение временных разниц 1 823 тыс. руб.= 0 руб.

3.8. ВЫРУЧКА ОТ ПРОДАЖИ ТОВАРОВ, ПРОДУКЦИИ, РАБОТ И УСЛУГ

Выручка Общества по основному виду деятельности в 2025 г. отсутствовала в связи с активным строительством объектов недвижимости.

3.9 Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат

Расходы общества по основному виду деятельности в 2025 г. отсутствовала в связи с активным строительством объектов недвижимости.

Состав управленческих расходов

(в тыс. руб.)

Наименование расхода	2025 г.	2024 г.
Расходы по аренде офиса	72	0
Налог на имущество	0	0
Оплата труда	1 296	136
Отчисления на социальные нужды	270	35
Амортизация основных средств	0	12
Расходы на информационно-консультационные услуги	1 545	13
Прочие расходы на содержание офиса	188	69
Аудит	90	240
Прочие	438	75
Итого:	3 899	580

3.10 ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

(в тыс. руб.)

	2025 г.		2024 г.	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
% к получению (уплате)	0	1 287	95	336
Расходы на услуги банка	0	0	0	43
Прочие	21	2 200	0	0
Итого:	21	3 487	95	379

3.11 ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

Уставной капитал:

Сумма уставного капитала на 31.12.2025 и на 31.12.2024 г. Составила 10 тыс. руб., сумма резервного капитала - 0 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):

Уменьшение капитала Общества за 2024 г. составило – 588 тыс. руб.

Уменьшение капитала Общества за 2025 г – 5 542 тыс. руб.

Величина капитала Общества

по состоянию на 31.12.2023 г. составила – (-244) тыс. руб.
по состоянию на 31.12.2024 г. составила – (- 832) тыс. руб.
по состоянию на 31.12.2025 г. составила – (- 6 374) тыс. руб.

Изменений в уставном и резервном капитале за отчетный период не было.

3.12 ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

В отчете о движении денежных средств (далее ОДДС) отражены платежи и поступления денежных средств и денежных эквивалентов, а также остатки денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода.

В зависимости от характера операций, с которыми они связаны, денежные потоки подразделены на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций в соответствии с требованием Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011).

Денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы, признаются связанными с денежными потоками от текущих операций.

Поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг и платежи поставщикам и подрядчикам за сырье, материалы, работы, услуги отражены в отчете о движении денежных средств без учета НДС.

Денежные потоки от текущих операций

Сумма поступлений от текущей деятельности в 2025 году составила 47 тыс. руб., 2024 году от текущей деятельности составили 549 226 тыс. руб.

Платежи по текущей деятельности составили в 2025 году (1 721 034) тыс. руб., в 2024 г.- (1 224 631) тыс. руб., в т.ч.

- платежи поставщикам за поставленные материально-производственные запасы, работы, услуги в 2025 г. – (1 703 563) тыс. руб., 2024 г. составили – (1 220 524) тыс. руб.;
- сумма налога на добавленную стоимость отражена свернуто в соответствии с требованием Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (п. 16 ПБУ 23/2011).
- выплаты по оплате труда за 2025 год составили (4 960) тыс. руб., в 2024 г.- (140) тыс. руб.;
- прочие платежи в 2025 г. составили – (12 511) тыс. руб., 2024 г. составили (3 967) тыс. руб.

В отчетном периоде уменьшение денежных средств в результате текущих операций составило (1 720 987) тыс. руб., уменьшение денежных потоков по текущим операциям в 2024 г. составило (675 405) тыс. руб.

В разделе ОДДС «Денежные потоки от Инвестиционных операций» отражено поступление от возврата предоставленных займов и предоставление займов другим лицам.

Денежные потоки от инвестиционных операций

Денежный поток по инвестиционным операциям в 2025 г. составил 0 тыс. руб., в т.ч.:

Денежный поток по инвестиционным операциям в 2024 г. составил (1 083) тыс. руб., в т.ч.:

- в части приобретения внеоборотных активов 1 083 тыс., руб.

Денежные потоки от финансовых операций

Денежный поток по финансовым операциям в 2025 г. составил 1 721 904 тыс. руб., в т.ч.:

- в части получения кредитов и займов в сумме 1 721 094 тыс. руб.

Денежный поток по финансовым операциям в 2024 г. составил 676 348 тыс. руб., в т.ч.:

- в части получения кредитов и займов в сумме 679 448 тыс. руб.

- в части погашения кредитов и займов в сумме 3 100 тыс. руб.

Денежные потоки по финансовым операциям за период 2024-2025 гг. отсутствуют.

Остаток денежных средств на 31.12.2025 г. – 219 тыс. руб., на 31.12.2024 г. – 112 тыс. руб.

На отчетную дату у Общества отсутствуют какие-либо ограничения на использование денежных средств и их эквивалентов.

3.13 СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Основным акционером Общества является ООО «Атлас Девелопмент», которому принадлежит 100 % обыкновенных акций Общества.

Организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо:

- ООО «Атлас Девелопмент»

Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц):

- ООО «Атлас Девелопмент»

Связные стороны:

- Городенкер В.Б.;

- Городенкер Б.С.;

- Евдокимова И.В.;

- ООО «АТЛАС БИЛД»;

- ООО «АТЛАС Девелопмент»;

- ООО «АТЛАС Констракшн»;

- ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АТЛАС МСК;

- ООО «Легендарный город»;

- ООО «ОргТехПром»;

- ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АТЛАС ПАРК СТОЛИЦ,

- ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АТЛАС ПАРК СТОЛИЦ-2,

- ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АТЛАС ПАРК СТОЛИЦ-3,

- ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АТЛАС Сочи,

- ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АТЛАС 77,

- ООО «Логопарк «Кольцовский»

- ООО «АТЛАС Инжиниринг»,
- ООО «АТЛАС Управление»,
- ООО «АТЛАС Девелопмент»,
- ООО «АТЛАС Актив»,
- ООО «Шексна Тур»,
- ООО «АТЛАС Недвижимость», КРОССКАНТРИ ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД (CROSSCOUNTRY INVESTMENTS LIMITED),
- ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АТЛАС ШАТУРСКАЯ,
- ООО «Шатурский»,
- ООО «АТЛАС Недвижимость-2».

Виды и объем операций со связанными сторонами, включая существенные денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.
Приобретение товаров, работ, услуг	-	-
- основной участник	-	-
- другие связанные стороны	1 379 391	915 127
Продажа товаров, работ, услуг	-	-
- основной участник	-	-
- другие связанные стороны	-	-
Аренда имущества у связанных сторон	-	-
- основной участник	-	-
- другие связанные стороны	-	-
Продажа основных средств и иных внеоборотных активов	-	-
- основной участник	-	-
- другие связанные стороны	-	-
Финансовые операции, включая займы и депозиты – полученные от связанных сторон	-	-
- основной участник	6 350	46 480
- другие связанные стороны	-	-
Финансовые операции, включая займы и депозиты – переданные связанным сторонам	-	-
- основной участник	6 350	46 480
- другие связанные стороны	-	-
Проценты по займам и депозитам, начисленные связанным сторонам	-	-
- основной участник	-	-
- другие связанные стороны	-	-
Проценты по займам, начисленные связанными сторонами	-	-
- основной участник	-	-
- другие связанные стороны	-	-
Другие операции	-	-
- основной участник	-	-
- другие связанные стороны	-	-
Поступление денежных средств от связанных сторон¹:	-	-
- основной участник	6 350	46 480
- другие связанные стороны	-	-
Направление денежных средств связанным сторонам²:	-	-
- основной участник	-	-
- другие связанные стороны	1 411 303	267 660

Состояние расчетов со связанными сторонами

в тыс. руб.

Наименование связанной стороны	Дебиторская задолженность			Кредиторская задолженность		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Основной участник	0	0	0	92 760	86 410	0
Прочие связанные стороны	197 194	53 413	0	57 559	223 217	34 198
Итого	197 194	53 413	0	150 319	223 217	34 198

1 – включая задолженность по займам и по ДДУ

Вся кредиторская задолженность подлежит оплате денежными средствами

Вознаграждение основному управленческому персоналу Общества

тыс. руб.

Виды выплат	2025 г.	2024 г.
Краткосрочные вознаграждения, в том числе:	1 566	171
- заработная плата управленческого персонала (с НДФЛ)	1 296	136
- сумма начисленных взносов на заработную плату	270	35
- прочие выплаты в пользу управленческого персонала		
Долгосрочные вознаграждения, в том числе:		
- вознаграждения по окончании трудовой деятельности		
- вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе		
- иные долгосрочные вознаграждения		
Итого	1 566	171

3.14 ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПОЛУЧЕННЫЕ И ВЫДАННЫЕ

Обществом в 2025 г. в качестве обеспечений полученных раскрывается информация о суммах денежных средств, внесенных дольщиками на эскроу-счета в рамках договоров участия в долевом строительстве. Средства внесены на срок условного депонирования денежных средств до 17.01.2027 (или до завершения строительства, если оно наступит раньше).

Сумма депонированных средств по состоянию на 31.12.2025 г. составила 1 357 322 тыс. руб., на 31.12.2024 составила 379 204 тыс. руб.

Общество заключило с ПАО Банк «ВТБ» договор СЛ/020124-361975-301 от 29.07.2024 об ипотеке (залог недвижимости). Согласно условиям договора Общество, являясь Залогодателем, передает в залог Залогодержателю недвижимое имущество- земельный участок Предмет залога по соглашению сторон оценен в 37130 руб. , по договору СЛ/020124-361975-302 от 12.07.2024 Согласно условиям договора Общество, являясь Залогодателем, передает в залог Залогодержателю долю в уставном капитале в размере 10 тыс. рублей.

3.15 О БЕНЕФИЦИАРНЫХ ВЛАДЕЛЬЦАХ

Фамилия, Имя, Отчество	Городенкер Владимир Борисович
Гражданство	РФ
Идентификационный номер налогоплательщика (при его наличии)	660604990940
Характер отношений между Обществом и бенефициарным владельцем (независимо от того, имели ли место в отчетном периоде операции между вами)	Генеральный директор Общества

3.16 ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

3.17 ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Информация о наличии и движении оценочных обязательств приведена в Таблице (в тыс. руб.):

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	6	382	78	310
Оценочные обязательства по вознаграждениям с учетом страховых взносов	6	382	78	310
Резервы на гарантийный ремонт	0	0	0	

По состоянию на 31.12.2025 г. Обществом сформировано оценочное обязательство в части предстоящих расходов по заработанным, но неиспользованным отпускам работников с учетом отчислений на страховые взносы на обязательное социальное страхование в сумме 310 тыс. руб.

3.18 ИНФОРМАЦИЯ О СУДЕБНЫХ РАЗБИРАТЕЛЬСТВАХ

На момент подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество не имеет судебных разбирательств, оказывающих существенное влияние на отчетность. Общество является ответчиком в ряде арбитражных процессов. Однако, по мнению руководства Общества, результаты этих процессов не окажут существенное влияние на финансовое положение Общества.

3.19 УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Условные активы и условные обязательства отсутствуют.

3.20 ПРЕКРАЩЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

В отчетном периоде Общество не прекращало отдельные виды деятельности. Основные средства и иные внеоборотные активы, использование которых прекращено в связи с решением об их продаже, отсутствуют.

3.21 ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧАСТИИ В СОВМЕСТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В 2025 году Общество не участвовало в совместной деятельности.

3.22 НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Руководством проведена оценка способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно, как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты. При этом, не установлены события (условия), которые могут вызвать сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Руководство считает, что проводимая СВО и связанные с ней санкции и ограничения, не оказали существенного влияния на деятельность Общества в 2025 г. Так как, Общество не попало под объявленные рядом стран санкции. Ограничения деятельности для Общества не вводились.

Общество ведет свою деятельность на территории Российской Федерации и не сталкивалось с такими последствиями, как сбой в деятельности в результате приостановки производства, сбой в поставках, снижение спроса и трудности с переводами средств, курсом валют и привлечением финансирования.

Однако ввиду неопределенности и продолжительности событий, Общество не может точно и надежно оценить влияние данных событий на свое финансовое положение в дальнейшем. Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

3.23 ИНФОРМАЦИЯ О ПОТЕНЦИАЛЬНО СУЩЕСТВЕННЫХ РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1. Деятельность Общества подвергается следующим видам риска:

- Финансовые риски
- Рыночные риски

Далее приведена информация о подверженности Общества каждому из указанных рисков, о целях Общества, его политике и процедурах оценки и управления данными рисками, и о подходах Общества к управлению капиталом. Дополнительная информация количественного характера раскрывается по всему тексту данной отчетности.

Политика управления рисками проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Общества, определения соответствующих лимитов риска и средств контроля, а также осуществления оперативного контроля за уровнем риска и соблюдением установленных лимитов. Политика и система управления рисками регулярно анализируются с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Общества.

Факторы финансовых рисков:

Кредитный риск

Финансовые активы, по которым у Общества возникает потенциальный кредитный риск, представлены в основном дебиторской задолженностью по расчетам с покупателями. Обществом разработаны процедуры, направленные на то, чтобы реализация товаров и услуг производилась только покупателям с соответствующей кредитной историей. Балансовая стоимость дебиторской задолженности за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки представляет собой максимальную сумму, подверженную кредитному риску. У Общества нет существенной концентрации кредитного риска. Несмотря на то, что темпы погашения дебиторской задолженности подвержены влиянию экономических факторов, руководство Общества считает, что существенный риск потерь сверх суммы созданного резерва под ожидаемые кредитные убытки отсутствует.

Денежные средства размещаются в банках, которые на момент размещения средств имеют минимальный риск дефолта.

Риск изменения процентных ставок

Данный риск связан с изменением процентных ставок, которое может отрицательно сказаться на финансовых результатах Общества.

Общество не учитывает финансовые активы и финансовые обязательства с фиксированной ставкой процента как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период.

В данной связи прибыль и потоки денежных средств от текущей деятельности в основном не зависят от изменения процентных ставок.

Валютный риск

Валютный риск – это риск отрицательного воздействия изменения курса валют на финансовые результаты Общества. Валютный риск возникает в случае, когда Общество вступает в операции, валюта которых не соответствует функциональной валюте предприятий.

У Общества нет валютного риска.

Рыночные риски и условия ведения деятельности Общества.

Хозяйственная деятельность и доходы Общества подвержены влиянию политических, правовых, финансовых и административных изменений, происходящих в Российской Федерации. Характер и частоту событий и явлений, связанных с этими рисками, равно как и их влияние на будущую деятельность и прибыль Общества, в настоящее время определить не представляется возможным.

При расчете некоторых важных для Общества оценочных значений и основных допущений руководство прогнозирует денежные потоки. Прогнозирование денежных потоков в свою очередь основано на ряде допущений, а также учитывает исторический опыт и темпы роста в предшествующие периоды. Руководство Общества полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для поддержки устойчивости и роста коммерческой деятельности Общества. Вместе с тем ситуация экономической неопределенности может сохраниться в ближайшем будущем. В результате волатильности российского и мировых финансовых рынков фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

2. Управление рисками Общества осуществляется в рамках единой корпоративной системы и определяется как непрерывный циклический процесс принятия и выполнения управленческих решений, состоящий из идентификации, оценки и измерения рисков, реагирования на риски, контроля эффективности, планирования деятельности по управлению и мониторингу рисков, встроенный в общий процесс управления, направленный на оптимизацию величины рисков в соответствии с интересами Общества и распространяющийся на все области его практической деятельности

Страновые риски

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

Руководство Общества предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что большая часть бизнеса Общества связана с деятельностью на территории Российской Федерации.

Основные становые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, санкциями западных стран. Правовые риски связаны с несовершенством правовой системы, в частности, противоречивостью законодательства, отсутствием правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих в процессе деятельности Общества. Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

Налоговые риски

В результате законодательные и иные нормативные акты, оказывающие влияние на деятельность Общества, подвержены частым изменениям. Эти изменения характеризуются недостаточно продуманными формулировками, различными интерпретациями и спорным применением, особенно в отношении налогов, которые подлежат проверке и исследованию со стороны налоговых органов, обладающими полномочиями накладывать штрафы и пени. В то время как Общество полагает, что оно начислило все налоговые обязательства на основе своей интерпретации налогового законодательства, описанные выше факты могут привести к налоговому риску для Общества.

Руководство продолжает отслеживать изменения, относящиеся к этим рискам, и регулярно производит оценку рисков и соответствующих обязательств, резервов и раскрываемой информации.

С целью исключения нарушений налогового законодательства в Обществе осуществляется регулярный мониторинг изменений в налоговом законодательстве, анализ судебной практики в области налогообложения, анализ заключаемых договоров на предмет исключения положений, учет которых может привести к ошибкам и неточностям при налогообложении соответствующих операций, регулярная независимая проверка используемого порядка налогообложения при проведении ежегодного аудита.

3.24 ИНФОРМАЦИЯ О ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ ФАКТАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ИХ ПОСЛЕДСТВИЯХ

Чрезвычайных фактов в хозяйственной деятельности организации не происходило.

3.25 СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

Факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности отсутствуют.

Директор управляющей
Компании ООО «Атлас управление»
11 марта 2026 г.

Городенкер В.Б.

