

# Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества с ограниченной ответственностью «Ростов-Девелопмент» за 2025 год

Единица измерения: тыс. руб. Код по ОКЕИ 384

## 1. Общие сведения.

### 1.1. Сведения об организации.

**Полное наименование организации:** Общество с ограниченной ответственностью «Ростов-Девелопмент» (далее – «Общество» или «Организация»)

**Сокращенное наименование организации:** ООО «Ростов-Девелопмент»

**Юридический адрес:** 614113, Пермский край, г.о. Пермский, г Пермь, ул Сапфирная, д. 10, помещ. 02

**ОГРН** 1156196041264

**ИНН/КПП** 6164029673/590601001

**Дата государственной регистрации:** 23.04.2015 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 26 по Ростовской области г. Ростова-на-Дону. В связи со сменой юридического адреса Общество 30.07.2024г. поставлено на учет Межрайонной Инспекцией федеральной налоговой службы России №23 по Пермскому краю.

**Основной вид экономической деятельности:** 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.

#### Информация об органах управления Общества:

- общее собрание участников Общества (далее - «Общее собрание участников»);
- единоличный исполнительный орган Общества (далее - «Директор»).

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества.

**Директор Общества:** Мищенко Игорь Олегович. К компетенции директора относятся все вопросы управления текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных в соответствии с действующим законодательством и Уставом Общества к компетенции Общего собрания участников Общества.

**Уставный капитал Общества:** 10 тыс. руб. Состав участников по состоянию на 31.12.2025 г.:

Основные учредители	Доля (руб.)	Доля в капитале %
ООО СГ «ЕКАТЕРИНОДАР-СИТИ»	2 000,00	20%
Иванов Сергей Петрович	7 000,00	70%
Чамокова Фатима Алиевна	1 000,00	10%

**Обособленные подразделения Общества:** отсутствуют

**Информация о филиалах, дочерних и зависимых организациях:** отсутствуют  
Общество находится на общей системе налогообложения.

## 2. Учетная политика. Способы ведения бухгалтерского учета.

### 2.1. Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества (далее, равнозначно – «бухгалтерская отчетность») составлена в порядке, установленном соответствующими федеральными стандартами бухгалтерского учета, принимаемыми в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (далее, равнозначно – «составлена в соответствии с федеральными стандартами»).

Настоящая бухгалтерская отчетность составлена в валюте Российской Федерации. В данных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если не указано иное, стоимостные показатели представлены в тысячах рублей.

При формировании учетной политики Организация использовала следующие допущения в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»: имущественной обособленности; непрерывности деятельности; последовательности применения учетной политики; временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Ниже раскрыты принятые способы ведения бухгалтерского учета для достоверной оценки заинтересованными пользователями бухгалтерской отчетности финансового положения Общества, финансовых результатов ее деятельности и движения денежных средств.

## **2.2. Долгосрочные и краткосрочные активы и обязательства.**

Организация в бухгалтерском балансе представляет активы как оборотные или внеоборотные в зависимости от срока их обращения или погашения, а обязательства на краткосрочные или долгосрочные в зависимости от срока их погашения, на основании условий, установленных Федеральным стандартом бухгалтерского учета Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 04 октября 2023 года № 157н (далее – ФСБУ 4/2023)».

## **2.3. Запасы.**

В составе запасов учитываются объекты, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы». Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

В качестве строительных материалов учитываются активы, используемые непосредственно в процессе строительно-монтажных работ, для изготовления строительных деталей, для возведения и отделки конструкций и частей зданий и сооружений, строительные конструкции и детали, а также другие материальные ценности, необходимые для нужд строительства. При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по методу ФИФО.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд и непосредственно связанные с деятельностью Организации, включаются в фактическую себестоимость строительства.

Под готовой продукцией понимаются предназначенные для продажи запасы, являющиеся конечным результатом производственного цикла и законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов. Готовая продукция принимается к бухгалтерскому учету по фактической производственной себестоимости, включающей фактические затраты, связанные с ее изготовлением. Готовая продукция Себестоимость готовой продукции при отпуске и списании рассчитывается по себестоимости каждой единицы.

#### **2.4. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям.**

В составе отчетного показателя Налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям Организация отражает суммы налога, предъявленного Организации при приобретении товаров (работ, услуг), но не принятые к вычету, не включенные в стоимость приобретенных товаров (работ, услуг) или в состав расходов.

#### **2.5. Дебиторская задолженность.**

Организация отражает в качестве оборотного актива дебиторскую задолженность покупателей и заказчиков, прочую дебиторскую задолженность, связанную с обычным операционным циклом, независимо от срока ее погашения.

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Организацией и покупателями (заказчиками), с учетом всех предоставленных Организацией скидок и надбавок.

#### **2.6. Кредиторская задолженность.**

Организация отражает в качестве обязательства кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, связанную с приобретением (созданием) внеоборотных активов; кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам за товары, работы, услуги; авансы и предварительную оплату, полученную от покупателей и заказчиков; обязательства, связанные с оплатой труда работников; задолженность по обязательному социальному страхованию; кредиторскую задолженность по налогам и сборам; кредиторскую задолженность перед участниками; прочую кредиторскую задолженность.

Кредиторская задолженность, при получении организацией оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок этой организацией товаров (выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав), отражается в бухгалтерском балансе в оценке за минусом суммы налога на добавленную стоимость, подлежащей уплате (уплаченной) в бюджет в соответствии с налоговым законодательством.

#### **2.7. Заемные средства. Проценты к уплате.**

В составе заемных средств учитываются объекты, соответствующие требованиям Положения по бухгалтерскому учету ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам». Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается Организацией как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа в сумме фактических денежных средств, полученных по договору займа и не погашенных на отчетную дату.

#### **2.8. Доходы и расходы**

В составе выручки, доходов от участия в других организациях, процентов к получению и прочих доходов учитываются объекты, соответствующие требованиям Положения по бухгалтерскому учету ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг:

- выполнение функций технического заказчика по договорам на передачу функций технического заказчика от специализированных застройщиков за вознаграждение.

- реализация готовой продукции по договорам купли-продажи. Датой получения такого дохода признается дата передачи имущества по акту о приеме-передаче (или дата договора, если условие об этом предусмотрено в договоре купли-продажи).

- доходы, связанные со сдачей имущества в аренду (операционная аренда).

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими поступлениями. Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности. Остальные расходы считаются прочими расходами.

В состав процентов к получению Организация включает проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке.

## **2.9. Налог на прибыль организаций. Отложенные налоговые активы и обязательства.**

Величина 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.

Суммы начисленных, погашенных и списанных отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств (в том числе в результате изменения ставки налога на прибыль) в отчете о финансовых результатах включены в строку 2412 «Отложенный налог на прибыль» - в свернутой сумме изменения отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств, относящихся к результатам операций, включаемым в бухгалтерскую прибыль (убыток) отчетного периода.

## **2.10. Изменения в учетной политике с 2025 года.**

Введение с 2025 года в действие ФСБУ 4/2023 и Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 13 января 2023 года № 4н (далее - ФСБУ 28/2023), не оказало существенного влияния на учетную политику, финансовое положение или результаты деятельности Общества, а также не привело к существенным изменениям в порядке ведения бухгалтерского учета и отражению хозяйственных операций в бухгалтерской отчетности.

Представление бухгалтерской отчетности приведено в соответствии с требованиями ФСБУ 4/2023. С 2026 года не внедрялись новые федеральные стандарты бухгалтерского учета, в учетную политику Общества на 2026 год не вносились изменения, которые оказывали существенное влияние на ведение бухгалтерского учета и отражение хозяйственных операций в бухгалтерской отчетности.

## **3. Информация дополняющая, поясняющая показатели бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств).**

### **3.1. Основные средства**

Объекты основных средств, отличные от инвестиционной недвижимости, и инвестиционная недвижимость отражаются в бухгалтерской отчетности по первоначальной стоимости за вычетом сумм накопленной амортизации и убытка от обесценения, переоценка не производится. Амортизация начисляется линейным способом.

Срок полезного использования определяется при принятии объектов к учету в соответствии. Срок полезного использования объекта основных средств пересматривается в случае его существенного изменения в результате улучшения (повышения) первоначально принятых нормативных показателей функционирования объекта основных средств, в результате проведенной реконструкции, модернизации, капитализируемых ремонтов. В отчетном году Общество не изменяло элементы амортизации основных средств ввиду отсутствия необходимости их изменения.

### 3.2. Запасы.

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в **Приложении № 1** к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Ростов-Девелопмент» за 2025 год.

### 3.3. Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности приведена в **Приложении № 2** к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Ростов-Девелопмент» за 2025 год., в том числе в отношении сумм выданных авансов, предварительной оплаты.

Дополнительная расшифровка остатков дебиторской задолженности на отчетные даты приведена в таблице ниже.

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты с покупателями и заказчиками	126		
Расчеты по налогам и сборам	82	591	17 871
Расчеты с подотчетными лицами			6 399
Расчеты с прочими контрагентами, в том числе:	1 909 514	1 797 177	504 577
Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	1 735 736	1 575 652	123 240
<b>ИТОГО</b>	<b>1 909 722</b>	<b>1 797 768</b>	<b>528 847</b>

По состоянию на отчетную дату сомнительная дебиторская задолженность не выявлена. Ранее образованные резервы по сомнительным долгам отсутствуют.

### 3.4. Денежные средства и денежные эквиваленты. Движение денежных средств.

Состав денежных средств и денежных эквивалентов:

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Денежные средства на счетах в банках, в рублях	3 016	364	23 265
<b>ИТОГО</b>	<b>3 016</b>	<b>364</b>	<b>23 265</b>

Прочие поступления и прочие платежи в отчете о движении денежных средств.

Наименование	2025	2024
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>		
<b>Строка код 4119 «Прочие поступления», в том числе:</b>	<b>58 988</b>	<b>199 302</b>
Поступления от возврата беспроцентных займов	51 350	199 302
Проценты полученные	2 638	
<b>Строка код 4129 «Прочие платежи», в том числе:</b>	<b>6 580</b>	<b>58 377</b>
Налоги и сборы	1 992	1 083
Услуги банка	48	22
Выдача подотчет	24	2 245
Разница между входящим и исходящим денежными потоками по НДС	90	
Прочие платежи	4 426	55 027

Суммы возвратов авансов от поставщиков по несостоявшейся поставке товара, в случае если перечисление и возврат аванса имели место в одном отчетном периоде, уменьшают показатель строки 4121 «платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги» раздела «Денежные потоки от текущих операций». Если перечисление и возврат аванса имели место в разных отчетных периодах, сумма (без учета восстановленного НДС) возвращенного контрагентом аванса отражается в составе показателя строки 4119 «прочие поступления» раздела «Денежные потоки от текущих операций».

Суммы возвратов авансов покупателям по несостоявшейся поставке товара, в случае если перечисление и возврат аванса имели место в одном отчетном периоде, уменьшают показатель строки 4111 «поступления от продажи продукции, товаров, работ, услуг» раздела «Денежные потоки от текущих операций».

Если перечисление и возврат аванса имели место в разных отчетных периодах, сумма (без учета восстановленного НДС) возвращенного контрагенту аванса отражается в составе показателя строки 4129 «прочие платежи» раздела «Денежные потоки от текущих операций».

### 3.5. Обязательства.

#### 3.5.1. Заемные средства

По сроку погашения свыше двенадцати месяцев после отчетной даты:

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Займы	475 279	492 100	149 750
<b>ИТОГО</b>	<b>475 279</b>	<b>492 100</b>	<b>149 750</b>

По сроку погашения в течение двенадцати месяцев после отчетной даты:

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Займы	-	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 3.5.2. Кредиторская задолженность

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности приведена в **Приложении № 3** к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Ростов-Девелопмент» за 2025 год. Дополнительная расшифровка остатков кредиторской задолженности приведена в таблице ниже.

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	9	3 864	
Расчеты по налогам и сборам	802	2 976	1 094
Расчеты с персоналом по оплате труда	9	9	12
Расчеты с прочими контрагентами, в том числе:	269 840	269 874	14 961
расчеты с участниками по выплате дохода	492 400	452 263	365 141
<b>ИТОГО</b>	<b>763 060</b>	<b>728 986</b>	<b>381 208</b>

#### 3.5.3. Оценочные обязательства

Обществом на момент окончания строительства объектов создан резерв на выполнение работ после их сдачи. Движение оценочных обязательств представлено в **Приложении № 4** к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Ростов-Девелопмент» за 2025 год.

### 3.6. Доходы и расходы.

Наименование	Код строки	2025 год	2024 год
<b>Выручка:</b>	<b>2110</b>	<b>632</b>	<b>3 762</b>
Себестоимость продаж:	2120	-	-
Управленческие расходы:	2220	1 044	6 899
Прочие доходы:	2340	8 216	47 926
Прочие расходы:	2350	2 575	50 162

## Расходы по обычным видам деятельности.

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты		12
Затраты на оплату труда	241	389
Отчисления на социальные нужды	74	117
Амортизация	101	2 309
Прочие затраты	628	4 072
Итого по элементам	1 044	6 899
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции		
Итого расходы по обычным видам деятельности	1 044	6 899

### 3.7. Налог на прибыль организаций.

Показатели, связанные с налогом на прибыль.

Наименование	За 2025 г.	За 2024 г.
Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения, всего:	671 868	15 888
в том числе, облагаемая по ставке облагаемая по ставке 25%		
Условный доход (расход) по налогу на прибыль, всего:	(167 967)	(-)
в том числе рассчитанный по ставке 25%		
Постоянный налоговый доход (расход)	166 938	(-)
Налог на прибыль организаций/УСН	(903)	(2 383)
в том числе текущий налог на прибыль организаций	(903)	(-)
отложенный налог на прибыль организаций	(56)	(-)
в том числе, обусловленный возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	(56)	(-)

Бухгалтерская прибыль отличается от налоговой базы по налогу на прибыль за отчетный период, в соответствии с нормами, установленными главой 25 НК РФ. Временные разницы вызваны различным порядком признания расходов в бухгалтерском и налоговом учете.

## 4. Информация о связанных сторонах

### 4.1. Перечень связанных сторон, информация о которых раскрывается в бухгалтерской отчетности.

К связанным сторонам ООО «Ростов-Девелопмент» в 2025 г. относятся:

1) участники ООО «Ростов-Девелопмент»: Мищенко Игорь Олегович, ИНН 231103860276, ООО СГ «Екатеринодар-Сити» ИНН 2310070629, Иванов Сергей Петрович, Чамокова Фатима Алиевна.

2) основной управленческий персонал;

3) Прочие связанные стороны Общества:

п/п	Краткое наименование организации	ИНН
1	ООО УК «ЛЮБИМЫЙ ДОМ»	6141051217
2	ООО УК «ДЕВЕЛОПМЕНТ-СЕРВИС»	2536333291
3	ИП Иванов Сергей Петрович	231001791739
4	ООО ТЗ «ДЕВЕЛОПМЕНТ-ЮГ»	2310083177
5	ИП Чамокова Фатима Алиевна	231216534820
6	ОАО «Архиповский карьер»	2303003780
7	ООО «А2-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	5903149000
8	ООО «Бест-Тур»	2310076187
9	ООО «ВЛАДИВОСТОК РИЭЛТИ»	2536325526
10	ООО «ВЛАДИВОСТОК ТЗ»	2536324995
11	ООО «ВЛАДИВОСТОК ФИНАНС»	2540256427
12	ООО «ГЛОБАЛ МЕНЕДЖМЕНТ»	2310029290
13	ООО «ДЕВЕЛОПМЕНТ-НН»	5260472212

14	ООО «Девелопмент-проект»	2310078963
15	ООО «Девелопмент-Риэлти»	2310089860
16	ООО «ДЕВЕЛОПМЕНТ-ФИНАНСЫ»	2310107861
17	ООО «ДЕВЕЛОПМЕНТ-ЮГ СЕРВИС»	3000014182
18	ООО «ДжиЭмСи»	2308143421
19	ООО «КСО»	2310222166
20	ООО «НОВАТОР»	2310222180
21	ООО «НОВОКРАН»	2310127755
22	ООО «Новый город - 4»	2310147374
23	ООО «Новый город - 8»	2310147367
24	ООО «Первая Строительная Компания»	2310091033
25	ООО «ПЕРМЬ-РИЭЛТИ»	5903144500
26	ООО «Проект Симфония»	2310147342
27	ООО «ПСК ВОСТОК»	2536336165
28	ООО «Радуга - 2»	2310147381
29	ООО «РОСТОВ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	6164029673
30	ООО «РОСТОВ-РИЭЛТИ»	6163218205
31	ООО «Симфония»	2308146775
32	ООО «СМ-Юг»	2310083191
33	ООО «Спецмонтаж-юг»	2311108843
34	ООО «СТРОИМ ГОРОДА» (ООО «ИРБИС-УРАЛ»)	6671205303
35	ООО «Строй-Инвест»	107010178
36	ООО «Территория комфорта»	2311079310
37	ООО «ЮЖНЫЙ БЕРЕГ»	2308137428
38	ООО «ЮФО-ИНВЕСТ»	2311360810
39	ООО АН «Девелопмент-Юг»	2311085988
40	ООО СЗ «ДЕВЕЛОПМЕНТ-НН»	2336020044
41	ООО ПАРМА-ИНВЕСТ	5906179596
42	ООО СГ «Екатеринадар-Сити»	2310070629
43	ООО СЗ «А-19»	5260472702
44	ООО СЗ «А-22»	2303003780
45	ООО СЗ «АРХИТЕКТОР»	2310083184
46	ООО СЗ «БЕЛЯЕВА 17»	5903147780
47	ООО СЗ «ГОРОД 360»	2310232693
48	ООО СЗ «Город 360-2»	2310222173
49	ООО СЗ «ЗАПАДНАЯ РЕЗИДЕНЦИЯ 2»	6163220733
50	ООО СЗ «ЗАПАДНАЯ РЕЗИДЕНЦИЯ 3»	6163221906
51	ООО СЗ «ЗАПАДНАЯ РЕЗИДЕНЦИЯ»	2310011126
52	ООО СЗ «ЗАРЯ ДЕВЕЛОПМЕНТ»	2536326576
53	ООО СЗ «ИВА-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	5902241525
54	ООО СЗ «ИВА-ИНВЕСТ»	5902014667
55	ООО СЗ «КАШТАНОВЫЙ ДВОР»	2537135849
56	ООО СЗ «КОНДРАТОВО 1»	5902061681
57	ООО СЗ «ЛАЙМ»	2310211679
58	ООО СЗ «ПАТРОКЛ ОДИН»	2540256184
59	ООО СЗ «ПЕРСПЕКТИВНЫЙ ПРОЕКТ 1»	2536328414
60	ООО СЗ «ПЕРСПЕКТИВНЫЙ ПРОЕКТ 2»	2536330526
61	ООО СЗ «ПЕРСПЕКТИВНЫЙ ПРОЕКТ 3»	2536330981
62	ООО СЗ «ПЕРСПЕКТИВНЫЙ ПРОЕКТ 4»	2536338525
63	ООО СЗ «ПОГОДА 3.2.»	5902064241
64	ООО СЗ «ПОГОДА 3.4.»	5902061674
65	ООО СЗ «ПОГОДА 3.5.»	5903147412
66	ООО СЗ «ПОГОДА 3.6.»	5903148134

67	ООО СЗ «РОСТОВ-СИТИ»	6163219992
68	ООО СЗ «СПОРТИВНАЯ ДЕРЕВНЯ 1»	2310221518
69	ООО СЗ «СПОРТИВНАЯ ДЕРЕВНЯ»	2310151444
70	ООО СЗ «ФУТУРИСТ»	2536305520
71	ООО СЗ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ 2»	3000006819
72	ООО СЗ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ 3»	3000008750
73	ООО СЗ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ 4»	3000012650
74	ООО СЗ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ»	2310221525
75	ООО СЗ «ЮГ»	5260472710
76	ООО СИК «Девелопмент-Юг»	2308034775
77	ООО СК «Екатеринодар-Сити»	2310140354

#### 4.2. Информация по операциям со связанными сторонами

Информация об операциях со связанными сторонами за отчетный период:

Характер отношений	Группа связанных сторон	
	Участник Общества	Прочие связанные стороны
Приобретение товаров, работ, услуг		13
Предоставление в аренду имущества (общество – арендодатель)		765
Возврат ранее выданных займов		51 350

Информация об операциях со связанными сторонами за предыдущий отчетный период:

Характер отношений	Группа связанных сторон	
	Участник Общества	Прочие связанные стороны
Приобретение товаров, работ, услуг		2 155
Предоставление в аренду имущества (общество – арендодатель)		1 681
Возврат ранее выданных займов		199 302

Стоимостные показатели по не завершенным на конец отчетного периода операциям:

Состояние расчетов со связанными сторонами на отчетные даты	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Дебиторская задолженность, в том числе:	2 063 492	2 015 904	380 005
дебиторская задолженность по займам выданным	163 290	220 402	366 054
Кредиторская задолженность, в том числе:	1 190 994	1 205 845	433 848
кредиторская задолженность по дивидендам	492 400	452 263	365 141

Общество не оценивает дебиторскую задолженность организаций, входящих в группу связанных сторон, в качестве сомнительной, в связи с чем резерв по сомнительным долгам по указанной дебиторской задолженности не создавался.

#### Информация о вознаграждениях основному управленческому персоналу.

Виды вознаграждений	Текущий отчетный период	Предыдущий отчетный период
Краткосрочные вознаграждения	315	506

К составу основного управленческого персонала относятся: директор, главный бухгалтер. Краткосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу включали в себя суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода в виде оплаты труда за отчетный период. Долгосрочных вознаграждений основному управленческому персоналу ООО «Ростов-Девелопмент» не выплачивало.

#### 5. Другая информация, раскрываемая в бухгалтерской отчетности

##### Судебные разбирательства

По состоянию на 31.12.2025 г. и на дату подписания бухгалтерской отчетности судебные

разбирательства, которые могут оказать существенное влияние на бухгалтерскую отчетность, отсутствуют.

### **События после отчетной даты, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность.**

Факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние Общества отсутствуют.

### **Влияние геополитической ситуации на бухгалтерскую отчетность организации.**

В 2025 г. на деятельность и бухгалтерскую отчетность продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, рост валютных курсов по отношению к рублю и рост ключевой ставки Банка России.

Сложившаяся экономическая ситуация не повлияла на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно и не оказала существенного негативного влияния на деятельность Общества, его финансовые прогнозы и перспективы. Однако долгосрочные последствия указанных событий не поддаются надежной оценке. Руководство Общества продолжает следить за развитием политической и экономической ситуации и будет принимать необходимые меры по поддержанию устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.

### **Информация о рисках хозяйственной деятельности.**

**1. Рыночные риски.** Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов, процентных ставок. Реализация инфляционного риска (риска изменения цен) связана с тем, что резкий рост инфляции в России может привести к увеличению затрат Общества (на приобретение материальных ресурсов, работ, услуг, на выплату заработной платы, на приобретение земельных участков для инвестиционного строительства и т.д.) и, как следствие, к падению рентабельности деятельности Общества. В случае значительного превышения фактических инфляционных показателей над прогнозами Общество будет принимать необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции.

Руководство Общества полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства при наступлении сроков их исполнения.

### **4. Другие виды рисков.**

<b>Факторы</b>	<b>Последствия влияния (кратко)</b>
<b>Правовые риски</b>	Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности. Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного, таможенного, налогового регулирования являются незначительными в связи с отсутствием внешнеэкономических сделок с участием Общества.
<b>Страновые и региональные риски</b>	Основные страновые риски Общества связаны с макроэкономическими процессами, происходящими в России (в том числе изложены выше (п. 5)). Риски, связанные с географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как незначительные. Общество реализует объекты долевого строительства (помещения), чувствительные к изменениям общих экономических условий, которые влияют на расходы и покупательную способность потребителей. Экономические условия и факторы (девальвация российского рубля, сокращение промышленного производства, введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер, снижение занятости и доступности потребительских кредитов и т.п.) могут снизить спрос или изменить потребительские предпочтения, что может повлечь за собой сокращение продаж и уменьшение выручки Общества. Общество не может оказать существенного влияния на экономическую и политическую ситуацию в стране и регионе из-за их глобального масштаба, однако в случае дестабилизации ситуации в России или ее отдельных регионах руководство Общества будет принимать комплекс мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативных последствий на финансовое положение и

	финансовые результаты деятельности Общества.
<b>Репутационный риск</b> Уменьшение числа покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции и т.п.	В настоящий момент отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа участников долевого строительства (инвесторов) вследствие негативного представления о качестве строительства. Соответственно, репутационный риск оценивается руководством Общества как несущественный. В целях управления риском Обществом осуществляется мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, оперативная работа с поступающими жалобами.
<b>Другие риски</b>	
Риски, обусловленные деятельностью связанных сторон организации	Деятельность связанных сторон стабильна

Директор ООО «Ростов-Девелопмент»

30 марта 2026 г.



И.О. Мищенко

Приложение № 1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Ростов-Девелопмент» за 2025 год

1. Запасы

1.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года			затраты	Изменения за период				На конец периода			
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	резерв под обесценение		списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	
						фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение			
Запасы - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	32 885	-	-	-	X	X	-	32 885	-
в том числе:													
Сырье и материалы	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	12	(12)	-	-	X	X	-	-	-
Товары	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	32 885	(12)	-	-	-	-	-	32 885	-

Директор  
(наименование должности)

30 марта 2026 г.

Мищенко Игорь Олегович  
(расшифровка подписи)



Приложение № 2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Ростов-Девелопмент» за 2025 год

2. Дебиторская задолженность

2.1. 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		погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г. За 2024 г.	220 402 366 054	- -	1 500 53 650	- -	(56 350) (199 302)	- -	- -	- -	165 552 220 402	- -
в том числе:											
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г. За 2024 г.	220 402 366 054	- -	1 500 53 650	- -	(56 350) (199 302)	- -	- -	- -	165 552 220 402	- -
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г. За 2024 г.	1 577 366 162 793	- -	678 901 1 577 135	- -	(512 097) (162 562)	- -	- -	- -	1 744 170 1 577 366	- -
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	499 14	- -	22 499	- -	(499) (14)	- -	- -	- -	22 499	- -
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	178 635	- -	126 178	- -	(178) (635)	- -	- -	- -	126 178	- -
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	329 450	- -	4 697 329	- -	(619) (450)	- -	- -	- -	4 407 329	- -
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г. За 2024 г.	1 575 768 137 424	- -	674 006 1 575 569	- -	(510 241) (137 225)	- -	- -	- -	1 739 533 1 575 768	- -
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г. За 2024 г.	592 17 871	- -	50 560	- -	(560) (17 839)	- -	- -	- -	82 592	- -
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г. За 2024 г.	6 399 1 797 768	- -	- 680 401	- -	(6 399) (568 447)	- -	- -	- -	- 1 909 722	- X
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	528 847 1 797 768	- -	1 630 785 1 630 785	- -	(361 854) (361 854)	- -	- -	- -	1 797 768 1 797 768	- X

2.2. 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	1154	1154	-	-	-	-



Директор

(наименование должности)

Мищенко Игорь Олегович  
(расшифровка подписи)

30 марта 2026 г.

Приложение № 3 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Ростов-Девелопмент» за 2025 год.

### 3. Обязательства

#### 3.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период					На конец периода
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)		на доходы	переклассифицировано	на конец периода	
			поступило	проценты, штрафы и иные начисления				
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	492 100 149 850	- 342 350	- -	(16 821) (100)	- -	475 279 492 100	
в том числе:								
Долгосрочные займы	За 2025 г. За 2024 г.	492 100 149 850	- 342 250	- -	(16 821) -	- -	475 279 492 100	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	728 986 381 208	688 135 1 928 242	- -	(654 061) (1 580 464)	- -	763 060 728 986	
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	3 864 1 593	9 3 062	- -	(3 864) (791)	- -	9 3 864	
Расчеты с прочими поставщиками	За 2025 г. За 2024 г.	269 874 13 368	578 269 828	- -	(620) (13 322)	- -	269 832 269 874	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г. За 2024 г.	2 976 1 094	87 299 144 895	- -	(89 473) (143 013)	- -	802 2 976	
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г. За 2024 г.	9 12	241 389	- -	(241) (392)	- -	9 9	
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г. За 2024 г.	- -	8 4	- -	- (4)	- -	- -	
Расчеты с учредителями	За 2025 г. За 2024 г.	452 263 365 141	600 000 1 510 064	- -	(559 863) (1 422 942)	- -	492 400 452 263	
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	1 221 086 531 058	688 135 2 270 592	- -	(670 882) (1 580 564)	- -	1 238 339 1 221 086	

#### 3.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

Директор  
(наименование должности)

Мищенко Игорь Олегович  
(расшифровка подписи)

30 марта 2026 г.



4.1. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	списано как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	2 735 10 822	- -	2 511 8 087	- -	224 2 735
в том числе:						
Южный берег_Литер 4	За 2025 г. За 2024 г.	1 600 2 195	- -	1 445 595	- -	155 1 600
Левенцовка_Литер8	За 2025 г. За 2024 г.	1 066 1 700	- -	1 066 634	- -	- 1 066
Левенцовка_Литер7	За 2025 г. За 2024 г.	69 1 563	- -	- 1 494	- -	69 69
Левенцовка_Литер4	За 2025 г. За 2024 г.	- 700	- -	- 700	- -	- -
Левенцовка_Литер3	За 2025 г. За 2024 г.	- 702	- -	- 702	- -	- -
Южный берег_Литер 8	За 2025 г. За 2024 г.	- 1 551	- -	- 1 551	- -	- -
Южный берег_Литер 7	За 2025 г. За 2024 г.	- 1 389	- -	- 1 389	- -	- -
Левенцовка_Литер5	За 2025 г. За 2024 г.	- 774	- -	- 774	- -	- -
Левенцовка_Литер6	За 2025 г. За 2024 г.	- 153	- -	- 153	- -	- -
Южный берег_Литер 3	За 2025 г. За 2024 г.	- 95	- -	- 95	- -	- -

Директор  
(наименование должности)

Мищенко Игорь Олегович  
(расшифровка подписи)

  
(подпись)



30 марта 2026 г.