

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Акционерного общества
«РЕГИОНЫ-Девелопмент»
за 2025 год

1. Общие сведения.

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Правовое положение АО «РЕГИОНЫ-Девелопмент», порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности акционеров определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об акционерных обществах», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации. Бухгалтерская (финансовая) отчетность АО «РЕГИОНЫ-Девелопмент» сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

1.1. Наименование и адрес

Наименование: АО «РЕГИОНЫ-Девелопмент».

Место нахождения: 115432, г. Москва, Андропова пр-кт, д. 1, этаж 4 помещение 36

Телефон: (495) 739-09-11;

АО «РЕГИОНЫ-Девелопмент» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 39 по г. Москве 16 декабря 2002 года, основной государственный регистрационный номер 1027700530626, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 008386389

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7713238954

Код причины постановки на учет (КПП): 772501001

Основной вид деятельности: ОКВЭД 68.31- Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе

Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов организации:

Органами управления АО «РЕГИОНЫ-Девелопмент» являются:

Общее собрание акционеров;

Совет директоров на 31.12.25г. (на 31.12.2024г.) не формируется согласно Уставу.

Ревизионная комиссия на 31.12.25г. (на 31.12.24г.) на дату подписания отчетности не сформирована.

Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор

В соответствии с Уставом Общества Генеральный директор осуществляет руководство текущей деятельностью Общества в соответствии с решениями Общего собрания акционеров. К компетенции Генерального директора Общества относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров. Генеральный директор Общества без доверенности действует от имени Общества, в том числе с учетом ограничений, предусмотренных действующим законодательством, Уставом.

В соответствии с протоколом внеочередного Общего собрания акционеров № 01-08/24 от 02.08.2024 г. Генеральным директором Общества был избран Гольм Александр Александрович.

Формат представления числовых показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности: тыс. руб.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована Организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Организация заявляет о том, что она намерено соблюдать Федеральный закон от 25.12.2008 N 273-ФЗ «О противодействии коррупции».

Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера.

1.2. Сведения об акциях

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости обыкновенных акций, приобретенных акционерами, составляет на 31.12.2025 848400 рублей Обществом размещены обыкновенные именные бездокументарные акции в количестве 10100 штук номинальной стоимостью 84 рубля каждая. Акции полностью оплачены.

Структура акционерного капитала

Акционеры (участники)		
№ п/п	Полное и сокращенное фирменное наименование юридического лица/Ф.И.О. физического лица/иные данные	Принадлежащие акционеру (участнику) акции (доли) (процент голосов к общему количеству голосующих акций (долей))
1.1	Голиков Александр Юрьевич	0,01
1.2	АО «РЕГИОНЫ-МЕНЕДЖМЕНТ»	99,99

Акции Организации не допускались к обращению организатором торговли на рынке ценных бумаг.

1.3. Сведения об изменениях к Уставу

Изменения в Устав за 2025 год не вносились.

Изменение к Уставу №1 зарегистрированы 28 сентября 2022года ГРН 2227709079640.

Изменение к Уставу №2 зарегистрированы 03 ноября 2022года ГРН 2227710612985.

Увеличен в 2022 году уставный капитал на 840,0тыс.руб.(на 10000акций)

1.4. Филиалы и представительства

Филиалы и представительства отсутствуют.

1.5. Описание характера операций и основных видов деятельности

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для АО «РЕГИОНЫ-Девелопмент», являются посреднические услуги при покупке, продаже и аренде объектов недвижимости (ОКВЭД 68.31- Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе)

1.6. Лицензии и допуски, членство в СРО.

Организация не осуществляет лицензируемые виды деятельности, и виды деятельности, которые обязывают быть членом СРО.

1.7. Численность работающих

Среднесписочная численность работников АО «РЕГИОНЫ-Девелопмент» за 2024 и за 2025гг. составила 5 человек.

Численности работающих на отчетную дату (31.12.2024г.): 6 человек.

Численности работающих на отчетную дату (31.12.2025г.): 7 человек.

2. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами.

2.1. Информация о бенефициарных владельцах Организации.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. основным бенефициарным владельцем Организации являлся физическое лицо Мори Гамлет Пашаевич(ИНН 773171332541), доля владения – 99 %.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. основным бенефициарным владельцем Организации являлся физическое лицо Мори Гамлет Пашаевич(ИНН 773171332541), доля владения – 99 %.

2.2. Организации (лица), которые контролируют Организацию и которые контролируются Организацией, находятся под общим контролем.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. :

Перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность АО «РЕГИОНЫ-Девелопмент»

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Дата наступления основания	Характер отношений
1	Гольм А.А.	Россия	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа акционерного общества	12.09.2018	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию
2	АО «Регионы-Менеджмент»	Москва, Андропова пр-т, д.1 помещение 124	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции	17.10.2022	Юридическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию

Перечень субъектов, на которые АО «РЕГИОНЫ-Девелопмент» оказывает влияние, либо контролируемых АО «РЕГИОНЫ-Девелопмент»

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Дата наступления основания	Характер отношений
1	АО «Уральский тематический парк»	620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, 6А, оф. 21004Г	Организация имеет право распоряжаться более чем 20 % общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции	29.10.2013	Организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
2	АО «НИИДАР-Недвижимость» (специализированный застройщик)»	115432, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Нагатинский затон., проспект Андропова, д.1, помещение 35	Организация имеет право распоряжаться более чем 20 % общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции	19.05.2014	Организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
2	ООО «Дрим Риверсайд»	115432, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Нагатинский затон., проспект Андропова, д.1, этаж 2, помещение 138	Организация имеет право распоряжаться более чем 20 % общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции	28.09.2021	Организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
4	ООО СЗ «Парк развлечений»	115432, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Нагатинский затон., проспект Андропова, д.1,	Организация имеет право распоряжаться более чем 20 % общего количества голосов,	07.09.2021 г.	Организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо

		этаж 2, помещение 125	приходящихся на голосующие акции		
5	ООО «Дрим Ривер»	115432, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Нагатинский затон., пр-кт Андропова, д. 1, этаж 1, помещение 251	Организация имеет право распоряжаться более чем 20 % общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции	28.06.2023 г.	Организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
6	ООО «Южные ворота»	115432, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Нагатинский затон., пр-кт Андропова, д. 1	Организация имеет право распоряжаться более чем 20 % общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции	15.07.2024 г.	Организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо

Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и АО «РЕГИОНЫ-Девелопмент»

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Характер отношений
1	ООО «РЕГИОНЫ-Юг»	115432, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Нагатинский затон., пр-кт Андропова, д. 1, этаж 2, помещение 129	Компании под общим контролем	04.09.2015	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).

2	АО ТПУ «Технопарк» (специализированный застройщик)	115533, проспект Андропова, этаж 4, помещение 3Е-20	Компании под общим контролем	12.09.2018	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).
3	ООО «ЭлваСтрой»	143402, Московская область, г. Красногорск, ул. Знаменская, д. 5,	Компании под общим контролем	09.02.2024 г.	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).
4	ООО СЗ «Усачёва 22»	119048, г. Москва, ул. Усачева, д.22	Компании под общим контролем	26.01.2024 г.	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).

Под характером отношений, указанным в таблице, подразумевается, что у Организации имеется право распоряжаться (прямо или косвенно) более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица.

2.3.1 Операции со связанными сторонами

Остатки по операциям со связанными сторонами на 31.12.2024 и на 31.12.2025:

Движения денежных средств между АО «РЕГИОНЫ-Девелопмент» и дочерними предприятиями: АО «НИИДАР-Недвижимость» и АО «Уральский Тематический парк», а также с ООО «РЕГИОНЫ-ЮГ», ООО «Дрим риверсайд», ООО «Дрим Ривер», АО «Регионы-Менеджмент» проходили по Договорам займов, остаток задолженности на 31.12.2024 и 31.12.2025 г. отражен в п.7.3, 7.8 и п.7.10 данных Пояснений. С организацией ООО «Южные ворота» есть договор займа и договор оказания финансовой помощи.

С ТПУ «ТЕХНОПАРК» заключен агентский договор 01.08.2021, задолженность по которому составляет на 31.12.2025 – 65тыс руб. (на 31.12.2024 -65 тыс.руб) и договор участия в долевом строительстве, зарегистрированный 1 июля 2024 года.

Начисления по ключевому управленческому персоналу показаны в п.2.3.2 данных Пояснений.

Форма расчетов со связанными сторонами в отчетном и сравнительном периоде - безналичная.

Задолженность с истекшим сроком давности по связанным сторонам в отчетном и сравнительном периоде не списывалась.

Резервы в отношении расчетов со связанными сторонами не отражались в 2025г. (2024г).

2.3.2. Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами

(за 2025 год)

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Основной управленческий персонал	Другие связанные стороны	Итого
Себестоимость продаж					
Коммерческие расходы					
Управленческие расходы			1481		1481
Доходы от участия в других организациях					
Проценты к получению		468774		274377	743151
Проценты к уплате	54	524333		147310	671697
Прочие доходы					
Прочие расходы					
Прочее					

(за 2024 год)

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Основной управленческий персонал	Другие связанные стороны	Итого

Себестоимость продаж					
Коммерческие расходы					
Управленческие расходы			1489		1489
Доходы от участия в других организациях		1410			1410
Проценты к получению		432227		7024	439251
Проценты к уплате	54	512288		81789	594131
Прочие доходы				38320	38320
Прочие расходы		100		10	110
Прочее					

2.3.2. Информация о размере вознаграждения ключевому управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу Организация относит генерального директора. Оплата труда (краткосрочное вознаграждение – заработная плата, премии) Генеральному директору (основному управленческому персоналу) за отчетный период 2024 г. -1 128 тыс. руб. (в т.ч. НДФЛ 13%- 147 тыс. руб., начислены страховые взносы- 361 тыс. руб), итого 1 489,0 тыс. руб.

За 2025 г. составляет 1139 тыс. руб. (в т.ч.: НДФЛ 13% =148,2 тыс. руб.), начислены страховые взносы – 342 тыс. руб. Итого 1481 тыс. руб.

Вознаграждения основному управленческому персоналу по окончании трудовой деятельности, прочие долгосрочные вознаграждения работникам, выходные пособия в 2024 г. и в 2025 г. не выплачивались.

2.3.3. Потоки денежных средств по операциям со связанными сторонами

За 2024 год Тыс.руб.

Раздел, номер строки и наименование показателя отчета о движении денежных средств	Сумма за отчетный период показателя отчета о движении денежных средств по операциям со связанными сторонами	Наименование связанной стороны
4122	982	Гольм А.А.
4129	70	Гольм А.А.
4311	66795	Регионы-Юг ООО
4223	373144	ДРИМ РИВЕР ООО
4223	367908	ДРИМ РИВЕРСАЙД ООО
4222	10	Южные ворота ООО
4223	197	Южные ворота ООО

4223	1160333	ПАРК РАЗВЛЕЧЕНИЙ СЗ ООО
4213	16743	Регионы-Юг ООО
4213	700	НИИДАР-Недвижимость АО СЗ
4213	38320	Элвастрой ООО
4213	1410	АО «Уральский тематический парк»
4213	3394	Усачева 22 ООО

За 2025 год Тыс.руб.

Раздел, номер строки и наименование показателя отчета о движении денежных средств	Сумма за отчетный период показателя отчета о движении денежных средств по операциям со связанными сторонами	Наименование связанной стороны
4122	991	Гольм А.А.
4129	34	Гольм А.А.
4311	432	АО «Уральский тематический парк»
4223	700	ДРИМ РИВЕРСАЙД ООО
4319	42613	ДРИМ РИВЕР ООО
4223	9030	ДРИМ РИВЕР ООО
4223	197726	ПАРК РАЗВЛЕЧЕНИЙ СЗ ООО
4323	200	Регионы-Юг ООО
4311	330650	Регионы-Юг ООО
4311	429730	НИИДАР-Недвижимость АО СЗ
4323	137462	НИИДАР-Недвижимость АО СЗ
4323	14295	АО «Уральский тематический парк»
4319	50868	Регионы-Юг ООО

Неденежные формы взаиморасчетов со связанными сторонами и списание безнадежной задолженности по расчетам со связанными сторонами в 2024-2025 не производилось.

3. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность Организации подготовлен на основе следующей учетной политики.

3.1. Основа составления учетной политики

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил (стандартов) бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации, иными нормативными актами в области бухгалтерского учета.

Общество применяет формы годовой бухгалтерской отчетности, разработанные в соответствии с требованиями ФСБУ 4/2023 на основе образцов, приведенных в приложениях №№3-8 к ФСБУ 4/2023.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность АО "РЕГИОНЫ-ДЕВЕЛОПМЕНТ" подготовлена и

Существенными для раскрытия в бухгалтерской отчетности являются показатели, отношение которых к валюте баланса за отчетный период составляет не менее 5%.

о
д

В 2025 г. на деятельность организаций в Российской Федерации оказывает существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. А именно - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

Организация принимает во внимание указанные факторы.

Оценка руководства Организации последствий влияния микро- и макроэкономических условий на деятельность:

-на оценочные значения влияния не оказано,

-на систему управления финансовыми рисками влияния не оказано,

-на оценку непрерывности деятельности влияния не оказано.

У собственников и руководства Общества отсутствует намерение ликвидировать организацию или существенно сократить ее деятельность.

н

3.2. Активы и обязательства в иностранных валютах

я

На 31 декабря 2025 активы, выраженные в иностранной валюте, отсутствуют.

н
е
т

3.3. Оценка справедливой стоимости

При оценке справедливой стоимости актива или обязательства Организация применяет, насколько это возможно, наблюдаемые рыночные данные.

3.4. Капитальные вложения

Учет затрат на капитальные вложения начиная с 2022г. осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

При переходе на ФСБУ 26/2020 Организация применяет стандарт перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 26/2020, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Под капитальными вложениями понимаются затраты организации на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

В сумму фактических затрат при признании капитальных вложений включаются затраты на:

а) приобретение имущества, предназначенного для использования непосредственно в качестве объектов основных средств или их частей либо для использования в процессе приобретения, создания, улучшения и (или) восстановления объектов основных средств;

б) строительство, сооружение, изготовление объектов основных средств;

в) коренное улучшение земель;

г) подготовку проектной, рабочей и организационно-технологической документации (архитектурных проектов, разрешений на строительство, др.);

ж) улучшение и (или) восстановление объекта основных средств (например, достройка, дооборудование, модернизация, реконструкция, замена частей, капитальный ремонт стоимостью более 1 000 000 руб., технические осмотры, техническое обслуживание);

з) доставку и приведение объекта в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, в том числе его монтаж, установку;

и) проведение пусконаладочных работ, испытаний.

При осуществлении капитальных вложений на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев в капитальные вложения, включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается в порядке, аналогичном порядку, установленному Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008).

При осуществлении капитальных вложений по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) полностью или частично неденежными средствами, фактическими затратами (в части оплаты неденежными средствами) считается справедливая стоимость передаваемых имущества, имущественных прав, работ, услуг.

Справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

При невозможности определения справедливой стоимости передаваемых имущества, имущественных прав, работ, услуг фактическими затратами считается справедливая стоимость приобретаемых имущества, имущественных прав, работ, услуг.

При невозможности определения справедливой стоимости как передаваемых, так и приобретаемых имущества, имущественных прав, работ, услуг фактическими затратами считается балансовая стоимость передаваемых активов, фактические затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг.

Основание: пункт 14 ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения".

Фактическими затратами в имущество, которое организация получает безвозмездно, считается справедливая стоимость этого имущества.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени (более 6-ти месяцев) и существенных расходов на приобретение (более 100 000 руб.), сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

а) понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией, (достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана) в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

б) определена сумма понесенных затрат или приравненная к ней величина.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при соблюдении условий, установленных настоящим пунктом, вне зависимости от того, осуществлены ли они при первоначальном приобретении, создании объектов основных средств или при последующем улучшении и (или) восстановлении их.

Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств.

Капитальные вложения классифицируются в бухгалтерском учете исходя из целей управления организацией, включая нужды анализа, контроля и отчетности.

Последующий учет капитальных осуществляется с учетом тестирования на обесценение. Организация перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяет капитальные вложения на обесценение в порядке, установленном МСФО (IAS) 36. И в случае установления обесценения отражает в бухгалтерском учете убыток от обесценения (Д91.2 К08 «Обесценение»). При установлении обесценения на сумму обесценения, подлежащую отражению в учете, оформляется Приказ по Организации.

В бухгалтерском балансе капитальные вложения отражаются по фактическим затратам на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление ОС за вычетом их обесценения.

Основание: п. 17 ФСБУ 26/2020.

Капитальные вложения по их завершении, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, считаются основными средствами.

В случае фактического начала эксплуатации части объекта капитальных вложений до завершения капитальных вложений в целом, организация признает объектом основных средств такую часть капитальных вложений.

3.5. Основные средства.

Учет основных средств (далее-ОС) начиная с 2022г. осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020 "Основные средства", утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Порядок перехода на ФСБУ 26/2020 - альтернативный.

При переходе на ФСБУ 6/2020 "Основные средства" Организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, проводит единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному). Для целей указанной корректировки балансовой стоимостью основных средств считается их первоначальная стоимость, признанная до начала применения ФСБУ 6/2020 "Основные средства" в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации. При этом накопленная амортизация рассчитывается в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства" исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и настоящей учетной политикой.

Основание: п. п. 48, 49 ФСБУ 6/2020

Для целей бухгалтерского учета объектом основных средств считается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

- а) имеет материально-вещественную форму;
- б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;
- в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- г) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана)
- д) стоимость объекта 100 000 руб. и более за единицу.

Объекты основных средств стоимостью не более 100 000 руб. за единицу списываются в расходы в момент принятия их к учету. Для обеспечения надлежащего контроля за наличием и движением таких активов организуется забалансовый учет.

Основание: п.5 ФСБУ 6/2020

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

- а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
- б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;
- в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Существенной признается ожидаемая к поступлению сумма, превышающая 500 000 руб.

Критерий существенности величины затрат на капитальные ремонты, технические осмотры, техническое обслуживание ОС, проводимые с периодичностью более 12 месяцев (более обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев)- 100 000 рублей.

Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020.

Затраты по текущему ремонту основных средств сразу включаются в себестоимость продукции; работ; услуг. Резерв на ремонт ОС не создается.

Классификационные виды ОС

- инвестиционная недвижимость
- здания, сооружения,
- машины и оборудования (кроме офисного),
- офисное оборудование, производственный и хозяйственные инвентарь,
- земельные участки,
- другие виды основных средств.

Основание: п. 11 ФСБУ 6/2020

Групповой учет ОС не ведется.

Основание: п. 7.4 ПБУ 1/2008

Аналитический учет основных средств ведется отдельно по каждому инвентарному объекту по следующим признакам классификации:

- ✓ По признаку субъекта использования (основные средства эксплуатируемые самостоятельно, сданные в аренду)
- ✓ По признаку участия в основной деятельности (основные средства, используемые в процессе производства, основные средства непромышленного характера).

Переоценка основных средств не производится. После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Основание: пункт 13 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Организация перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяет объекты на обесценение в порядке, установленном МСФО (IAS) 36. И в случае установления обесценения отражает в бухгалтерском учете убыток от обесценения (Д91.2 К02 Обесценение). Справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". При установлении обесценения на сумму обесценения, подлежащую отражению в учете, оформляется Приказ по Организации.

Единицей учета основных средств является инвентарный объект.

Инвентарным объектом основных средств признается объект основных средств со всеми приспособлениями и принадлежностями или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций, или обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы.

Комплексом конструктивно сочлененных предметов считается один или несколько предметов одного или разного назначения, имеющие общие приспособления и принадлежности, общее управление, смонтированные на одном фундаменте, в результате чего каждый входящий в комплекс предмет может выполнять свои функции только в составе комплекса, а не самостоятельно.

При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Самостоятельными инвентарными объектами признаются также существенные по величине затраты организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

Периодичность начисления амортизации ОС- на конец каждого месяца.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем выбытия объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Основание: пункт 33 ФСБУ 6/2020 "Основные средства"

Для всех основных средств используется один способ начисления амортизации.

Основание: пункт 35 ФСБУ 6/2020 "Основные средства"

Амортизация по всем основным средствам начисляется линейным способом.

Основание: пункт 35 ФСБУ 6/2020 "Основные средства"

Срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из:

а) ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;

б) ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;

в) ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;

г) планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

При определении срок полезного использования основных средств используется Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденная постановлением Правительства РФ от 01.01.02 № 1.

Принятые сроки полезного использования по группам приведены ниже:

Группировка основных средств	Сроки полезного использования
инвестиционная недвижимость(кроме земли)	31-40
здания	31-40
сооружения	2-40
машины и оборудования (кроме офисного)	6-9
офисное оборудование, производственный и хозяйственные инвентарь	2-5
земельные участки	Не амортизируются
другие виды основных средств	2-8

В случае приобретения основных средств, бывших в употреблении, норма амортизации определяется с учетом срока использования, уменьшенного на количество лет (месяцев) эксплуатации предыдущими собственниками.

Не подлежат амортизации:

- основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (в частности, земельные участки, объекты природопользования, музейные предметы и музейные коллекции);
- используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации объекты основных средств, которые законсервированы и не используются при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд.

Ежегодно элементы амортизации (срок полезного использования, ликвидационная стоимость) проверяются и в случае необходимости пересматриваются. Уровень существенности, при превышении которого необходим обязательный пересмотр элементов амортизации -10 процентов от балансовой стоимости ОС.

Основание: п. 37 ФСБУ 6/2020

Операции по учету движения основных средств оформляются с использованием первичных учетных документов, утвержденных Приказом Госкомстата РФ от 21.01.2003 г. №7.

Инвентарный учет ОС ведется с использованием инвентарных карточек учета основных средств – форма ОС-6.

Объект основных средств, который выбывает или не способен приносить организации экономические выгоды в будущем, списывается с бухгалтерского учета, при этом в учете разница между суммой балансовой стоимости списываемого объекта основных средств и затратами на его выбытие, с одной стороны, и поступлениями от выбытия этого объекта, с другой стороны, признается доходом или расходом в составе прибыли (убытка) периода, в котором списывается объект основных средств.

3.6. Аренда у арендатора ФСБУ 25/2018.

Учет аренды начиная с 2022г. ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

АО «РЕГИОНЫ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» имеет договор аренды с ООО «ПАРК РАЗВЛЕЧЕНИЙ» №36/22 от 22.02.2022.

В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" Организация по каждому договору аренды, в котором она является арендатором, вместо ретроспективного пересчета единовременно признает на конец 2021 г. право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 г. не пересчитываются.

При этом стоимость права пользования активом (ППА) принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой Организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

(Основание: п. п. 49, 50 ФСБУ 25/2018)

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом (далее-ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается в балансе в составе строки "Основные средства".

Право пользования активом признается по фактической стоимости. Фактическая стоимость права пользования активом включает:

- а) величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- б) арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;
- в) затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;
- г) величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния, если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей. Амортизация начисляется линейным методом.

(Основание: п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018)

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Указанное выше право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);

2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

(Основание: п. п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018)

Если Организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

(Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018)

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 г.

(Основание: п. 51 ФСБУ 25/2018)

Фактическая стоимость права пользования активом и величина обязательства по аренде пересматриваются в случаях:

изменения условий договора аренды;

изменения намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды;

изменения величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин. Дисконтирование производится с применением ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды. При этом негарантированной ликвидационной стоимостью предмета аренды считается предполагаемая справедливая стоимость предмета аренды, которую он будет иметь к концу срока аренды, за вычетом сумм, указанных в подпункте "е" пункта 7 ФСБУ 25, которые учтены в составе арендных платежей.

По договорам лизинга годовая ставка дисконтирования определяется как отношение превышения всех платежей по договору лизинга над ценой приобретения актива с поправкой на срок лизинга, переданного в лизинг.

В случае если ставка дисконтирования не может быть определена в соответствии с порядком, указанным выше, то применяется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды. В частности, по договорам аренды, не являющимся договорами лизинга.

Ставка дисконтирования пересматривается: при изменении величины обязательства по аренде.

Изменение величины обязательства по аренде относится на стоимость права пользования активом. Уменьшение обязательства по аренде сверх балансовой стоимости права пользования активом включается в доходы текущего периода.

При полном или частичном прекращении договора аренды балансовая стоимость права пользования активом и обязательства по аренде списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в составе прибыли (убытка).

Ежемесячная сумма начисленной амортизации по ППА включается в состав расходов по обычным видам деятельности и относится на счета 20, 25, 26 в зависимости от того, для чего используются арендованные активы (п. п. 5, 16, 18 Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н).

Ежемесячная сумма начисленной амортизации по ППА включается в состав расходов по обычным видам деятельности и относится на счета 26 .

В составе расходов Общество-арендатор признает проценты и амортизацию ППА. Если арендуемые активы используются в операционной деятельности (СМР, изготовление продукции, добыча, содержание аппарата управления), то проценты включаются в состав прочих расходов ежемесячно (Д91.2 К 76.07.5). Величина процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты, и процентной ставки. В течение срока аренды обязательство увеличивается на сумму процентов и уменьшается на уплаченные арендные платежи (п. п. 18, 19, 20 ФСБУ 25/2018, п. п. 11, 18 ПБУ 10/99).

3.7 Нематериальные активы

Оценка нематериальных активов, приобретенных не за денежные средства

Нематериальные активы, приобретенные не за денежные средства, оцениваются по цене, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные нематериальные активы.

Основание: пункт ПБУ 14/2022 «Учет нематериальных активов»

Срок полезного использования нематериальных активов

Срок полезного использования нематериального актива определяется исходя из срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом.

Основание: ПБУ 14/2022 «Учет нематериальных активов»

Амортизация нематериальных активов

Для всех нематериальных активов используется один способ начисления амортизации.

Основание: ПБУ 14/2022 «Учет нематериальных активов»

Амортизация по всем нематериальным активам начисляется линейным способом.

Основание: ПБУ 14/2022 «Учет нематериальных активов»

3.8 Учет запасов

Организация, начиная с отчетности за 2021г. применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Последствия изменения учетной политики организации в связи с началом применения *ФСБУ 5/2019* отражаются перспективно.

Единица учета запасов

Единицей учета запасов является номенклатурный номер.

Оценка запасов

Оценка запасов на дату приобретения осуществляется исходя из фактической себестоимости, при этом приобретенные запасы оцениваются исходя из цены поставщика с учетом существенных скидок, уступок, вычетов, премий, льгот (п. п. 2, 11, 17, 32, 33 *ФСБУ 5/2019*). Существенным считается скидка-5%. Скидка учитывается в стоимости товара при вероятности ее получения -100%.

Согласно п. 28 *ФСБУ 5/2019* последующая оценка запасов после их признания (т.е. оценка на отчетную дату) производится, по наименьшей из следующих величин:

— либо по фактической себестоимости запасов;

— либо по чистой стоимости продажи запасов.

Чистая стоимость продажи запасов в зависимости от ситуации определяется в соответствии с МСФО (*пункты 28-33 МСФО (IAS) 2 «Запасы»*).

Организация не применяет *ФСБУ 5/2019* в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. К этой категории относятся следующие запасы: офисная бумага, картриджи, канцелярские принадлежности, подарки к праздникам для сотрудников и партнеров.

Классификация затрат на прямые и косвенные

Прямые:

- а) материальные затраты;

- б) затраты на оплату труда;
- в) отчисления на социальные нужды;
- г) амортизация;

Косвенные:

- д) прочие затраты.

Косвенные расходы распределяются пропорционально прямым затратам.

Транспортно-заготовительные расходы

Транспортно-заготовительные расходы организации принимаются к учету путем их непосредственного (прямого) включения в фактическую себестоимость материала, присоединения к договорной цене материала, присоединения к денежной оценке вклада в уставный (складочный) капитал, внесенный в форме материально-производственных запасов, присоединения к рыночной стоимости безвозмездно полученных материалов.

Списание запасов

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов по средней себестоимости.

Средняя себестоимость рассчитывается периодически по мере поступления каждой новой партии запасов.

3.9 Учет товаров

Учет полученных товаров в розничной торговле

Полученные товары учитываются по стоимости их приобретения.

Учет транспортно-заготовительных расходов, возникающих при покупке товаров

Транспортно-заготовительные расходы при приобретении товаров включаются в себестоимость приобретенных товаров (счет 41 «Товары»).

Списание товаров

Для оценки всех товаров при их передаче на продажу или иные цели используется один способ.

При передаче на продажу или иные цели стоимость всех товаров списывается в расходы по средней себестоимости.

3.10. Учет готовой продукции

Себестоимость, по которой учитывается готовая продукция

Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости.

Основание: П.28 ФСБУ 5/2019

В качестве учетных цен на готовую продукцию применяется фактическая производственная себестоимость.

Списание готовой продукции

Для оценки всей готовой продукции при ее передаче на продажу или иные цели используется один способ.

При передаче на продажу или иные цели стоимость всей готовой продукции списывается в расходы по фактической себестоимости каждой единицы.

3.11. Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость финансовых вложений, приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение,

- в виде инвестиций в капиталы дочерних, зависимых и прочих обществ составляет денежную оценку, согласованную учредителями (участниками) этих обществ.

Единицей учета финансовых вложений является партия.

Несущественные затраты при приобретении финансовых вложений учитываются в первоначальной стоимости финансовых вложений.

Критерий существенности-5% от стоимости финансовых активов.

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском учете по фактическим затратам на приобретение, кроме ценных бумаг, котирующихся на фондовой бирже, котировки по которым регулярно публикуются.

Оценка финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, корректируется ежеквартально.

Разница между первоначальной и номинальной стоимостью долговых ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, относится на финансовые результаты (в составе прочих доходов или расходов) равномерно по мере получения дохода, причитающегося по ценным бумагам в соответствии с условиями выпуска.

По долговым ценным бумагам и займам расчет дисконтированной стоимости не производится.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (балансовой) стоимости, уменьшенной на стоимость обесценения, отраженной в резерве.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражены в составе прочих доходов и расходов.

В соответствии с ПБУ 19/02 единицей бухгалтерского учета финансовых вложений для обеспечения формирования полной и достоверной информации, а также для надлежащего контроля за их наличием и движением выбрана (исходя из характера, порядка приобретения и использования финансовых вложений) однородная совокупность финансовых вложений. При списании финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, они оцениваются по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений (способ ФИФО).

3.12. Займы и кредиты

В отчетности АО «РЕГИОНЫ-Девелопмент» обязательства, включая кредиторскую задолженность и задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 13 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства будут представляться в отчетности как долгосрочные. Расшифровка займов и кредитов отражается в форме 5.1 и 8 в Пояснениях к бухгалтерскому балансу.

Расходы, связанные с получением заемных средств, учитываются в полной сумме в том отчетном периоде, когда эти затраты были произведены.

Начисленные проценты или дисконт на вексельную сумму отражаются в прочих расходах в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.

Начисленные проценты или дисконт по облигациям учитываются в прочих расходах в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.

3.14 Пересчет стоимости активов в иностранной валюте

Пересчет стоимости активов в иностранной валюте по мере изменения курса

По мере изменения курса рубля производится пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации и средств на банковских счетах (вкладах), выраженных в иностранной валюте.

Основание: пункт 7 ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»

В 2025 году активы, учитываемые в иностранной валюте, отсутствуют.

3.15. Резервы

Резервы под обесценение запасов

Создается резерв по обесценению запасов (в случае установления обесценения).

Для создания резерва по обесценению запасов перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности проводится тест на обесценение запасов (включая незавершенное производство) по состоянию на 31.12 каждого года.

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

Резерв под обесценение запасов отражается записью:

Д90.2 (или если не было выручки от продажи запасов в отчетном периоде -91.2) К14.

При выбытии запасов, величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде. Восстановление резерва отражается записью: Д90.2 К14 красное сторно. Такая запись отражается при условии, что фактическая себестоимость товара относится в дебет счета 90.2.

В том случае, если стоимость запасов при выбытии списывается на счет 91.2, то резерв восстанавливается записью: Д91.2 К14 красное сторно.

Основание: п. 31 ФСБУ 5/2019.

Резерв сомнительных долгов

Создается резерв сомнительных долгов по расчетам с другими лицами.

Основание: пункт 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н

Резервирование расходов по сомнительным долгам производится следующим образом:

Начисляется резерв в размере 100% при наличии просрочки исполнения обязательства по договору более 90 дней, при возбуждении процедуры банкротства в отношении должника.

Основание: пункт 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской

отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н

Резервы предстоящих расходов

Резервы предстоящих расходов не создаются.

Основание: пункт 72 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н

Резерв под обесценение финансовых вложений

Резерв под обесценение финансовых вложений создается ежегодно по состоянию на 31 декабря каждого отчетного года в следующем порядке.

По состоянию на 31 декабря каждого года проводится проверка наличия условий устойчивого снижения стоимости (обесценение) финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, а также корректируется сумма созданного резерва под обесценение финансовых вложений.

Критерий существенности изменения расчетной стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, по сравнению с учетной стоимостью установлен в размере 10 процентов.

В зависимости от наличия обстоятельств резервы под обесценение финансовых вложений создаются в следующих размерах.

	Долговые инструменты. Нарушение должником сроков исполнения обязательства	Долговые инструменты. Возбуждение процедуры банкротства в отношении должника	Долевые инструменты.
Просрочка больше 90 календарных дней	100%	100%	неприменимо
Чистые активы (ЧА), приходящиеся на долю владения Организации, отрицательные или менее балансовой стоимости финансового вложения по данным последней выпущенной бухгалтерской (финансовой) отчетности			На разницу между балансовой стоимостью финансового вложения и долей чистых активов, принадлежащих Организации. При отрицательных ЧА-100%

На сумму создаваемых резервов делаются записи по дебету счета 91 "Прочие доходы и расходы" и кредиту счета 59 "Резервы под обесценение вложений в ценные бумаги". При повышении рыночной стоимости финансовых активов, по которым ранее были созданы соответствующие резервы, производятся записи по дебету счета 59 "Резервы под обесценение вложений в ценные бумаги" в корреспонденции со счетом 91 "Прочие доходы и расходы". Аналогичная запись делается при списании с баланса ценных бумаг, по которым ранее были созданы соответствующие резервы.

3.16. Метод расчета оценочного обязательства по оплате отпусков:

При расчете оценочного обязательства по оплате отпусков производится упрощенный расчет в целом по организации (по подразделениям организации). Метод применяется на промежуточные отчетные даты с последующим уточнением обязательства по каждому работнику при проведении инвентаризации по состоянию на 31 декабря отчетного года (разд. V Методических рекомендаций МР-1-КпТ "Оценочные обязательства по расчетам с работниками").

3.17. Учет доходов

Доходы АО «РЕГИОНЫ-Девелопмент» подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности относятся следующие доходы: доходы от оказания услуг.

Доходы и расходы признаются по методу начисления, на дату передачи товаров, результатов выполненных работ, на дату оказания услуг покупателю, по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, таможенных пошлин и скидок, предоставленных покупателям.

3.18 Учет расходов

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности сформированы в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности.

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности (пункт 6 ПБУ 10/99).

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации».

К расходам будущих периодов относятся лицензии на программы.

Расходы будущих периодов списываются равномерно.

Незавершенное производство оценивается по фактической производственной себестоимости.

Модель оценки незавершенного производства - в сумме прямых затрат без включения косвенных затрат.

Управленческие и коммерческие расходы не распределяются и признаются в периоде возникновения.

3.19. Налоги и налогообложение

Расчеты по налогу на добавленную стоимость:

В целях налогообложения для АО «РЕГИОНЫ-Девелопмент» моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость (далее – НДС) является наиболее ранняя из следующих дат:

- 1) день отгрузки (передачи) товара (выполненных работ, оказанных услуг), имущественных прав;
- 2) день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

На день отгрузки товаров (выполнения работ, оказания услуг) или на день передачи имущественных прав в счет поступившей ранее оплаты, частичной оплаты также возникает момент определения налоговой базы.

Расчеты по налогу на прибыль

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль АО «РЕГИОНЫ-Девелопмент» использует метод начисления.

Общество рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль.

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении временных разниц, которые представляют собой доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) в одном отчетном периоде, а налогооблагаемую базу по налогу на прибыль – в других отчетных периодах.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями 25 главы Налогового Кодекса Российской Федерации и определенный в бухгалтерском учете исходя из величины условного налога на прибыль, скорректированной на суммы постоянных налоговых активов и обязательств, а также отложенных налоговых активов и обязательств отчетного периода.

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного непоплаченной величине налога на прибыль.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации по налогам и сборам.

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.

(Основание: абз. 2 п. 3 ПБУ 18/02)

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

(Основание: абз. 3 п. 22 ПБУ 18/02)

Налоговая стоимость актива определяется в порядке, определенном МСФО (IAS) 12 "Налоги на прибыль", как сумма, которая для целей налогообложения подлежит вычету из любых налогооблагаемых экономических выгод, которые будут поступать в организацию при возмещении балансовой стоимости этого актива. Если они не будут подлежать налогообложению, налоговая стоимость соответствующего актива считается равной его балансовой стоимости.

Налоговая стоимость обязательства определяется в порядке, определенном МСФО (IAS) 12 "Налоги на прибыль", как его балансовая стоимость, уменьшенная на суммы, которые в

будущих периодах будут подлежать вычету в налоговых целях в отношении данного обязательства. Если доходы получены авансом, налоговая стоимость возникшего в результате обязательства равна его балансовой стоимости за вычетом любой суммы соответствующего дохода, в которой он не будет облагаться налогом в будущих периодах.

(Основание: п. 8 ПБУ 18/02, п. п. 7, 8 МСФО (IAS) 12 "Налоги на прибыль", п. 7.1 ПБУ 1/2008)

В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы и обязательства отражаются развернуто.

3.20 Денежные средства и денежные эквиваленты

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

депозитные вклады, по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев;

аккредитивы;

высоколиквидные векселя, которыми будет произведен расчет (будут погашены) в течение 3-х месяцев

Высоколиквидные векселя, это ценные бумаги наиболее крупных, ликвидных и надёжных компаний со стабильными показателями получаемых доходов и выплачиваемых дивидендов, энергетических, газовых, нефтяных и телекоммуникационных компаний. Список российских компаний формирует ММВБ (Котировальный список "А" 1-го уровня).

3.21. Инвентаризация активов и обязательств

Инвентаризация активов и обязательств проводится в соответствии с требованиями статьи 11 Закона РФ от 06.12.2011г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», в случаях, установленных в п.3 ст.11. Дополнительные инвентаризации проводятся при необходимости, на основании приказов по Организации. Инвентаризация объектов основных средств проводится один раз в три года.

Выявленные при инвентаризации расхождения между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета отражаются на счетах бухгалтерского учета в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация.

4. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности организации в бухгалтерской (финансовой) отчетности

Организация подвержена финансовым рискам.

К **финансовым рискам** относятся: рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности. Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставлении отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги). В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую (финансовую) отчетность Организацией формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Риск ликвидности связан с возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность работодателям по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Организацией как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Организации.

5. Курсы валют на отчетную дату

Дата	1 Доллар США	1 ЕВРО
31 декабря 2024 года	101,6797	106,1028
31 декабря 2025 года	78,2267	92,0938

6. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Отчета о финансовых результатах.

6.1. Комментарии к Отчету о финансовых результатах. Информация о доходах по обычным видам деятельности.

По строке 2110 числятся следующие показатели:
тысяч рублей

Наименование	Показатель за 2025 г.	Показатель за 2024 г.	Абсолютное изменение, в тыс. руб.	Относительное изменение, в %
Оказание услуг	108684	14362	94322	75%
Итого	108684	14362	94322	75%

Расходы по обычным видам деятельности:

По состоянию на 31.12.2025 г. в компании остался только административный персонал. Соответственно Организация не осуществляет деление на прямые и косвенные затраты.

В составе расходов по виду деятельности учтены управленческие и коммерческие расходы по элементам затрат:

Состав расходов	2024 год (тыс. руб.)	2025 год (тыс. руб.)
Затраты на оплату труда	8503	9929
Отчисления на социальные нужды	2289	2740
Прочие расходы	5501	14032

ИТОГО:	16293	26701
---------------	--------------	--------------

6.2. Прочие доходы и расходы:

Состав прочих доходов (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей):

Прочие доходы	2024 год (тыс. руб.)	2025 год (тыс. руб.)
Проценты по предоставленным займам	509937	552810
Дивиденды	1410	-
Доходы, связанные с реализацией права требования	39150	0
Прочие внереализационные доходы	1123	33040
ИТОГО:	550210	585850

Состав прочих расходов:

Прочие расходы	2024 год (тыс. руб.)	2025 год (тыс. руб.)
Проценты по займам	601869	720960
Расходы на оплату услуг кредитных организаций	1270	2276
Расходы, связанные с реализацией права требования	107	
Списание дебиторской задолженности	550	-
Прочие внереализационные расходы	780	743
ИТОГО:	604576	723979

Реструктуризации деятельности, прекращения деятельности организации в отчетном периоде не было.

Расходов, связанных с урегулированием судебных разбирательств не производилось.

6.3 Договоры аренды, по которым Организация выступает в качестве арендатора

Организация с 2022г. по операциям аренды применяет ФСБУ 25/2018 .

АО «РЕГИОНЫ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» имеет договор аренды с ООО «ПАРК РАЗВЛЕЧЕНИЙ» №36/22 от 22.02.2022. Стоимость обязательств рассчитана до 31 октября 2028. Сумма обязательств по договору аренды 557тыс руб. Оценка предмета аренды на 31.12.2025 составила 190тыс руб., а на 31.12.2024 - 257 тыс. руб.

Ставка дисконтирования по данному договору равна 6,91%.

Переменные арендные платежи, зависящие от ценовых индексов или процентных ставок не установлены.

Доходов и расходов, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде нет.

Затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды, не производились.

Денежные потоки, обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды отсутствовали.

Затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях не производились.

Пересмотр фактической стоимости и обязательства по аренде не производился.

Ограничения использования предмета аренды отсутствовали .

**Активы по долгосрочным договорам аренды,
в соответствии с условиями которых Организация является арендатором**

	Основные средства 2024 г.	Инвестиционная недвижимость 2024г.	Основные средства 2025 г.	Инвестиционная недвижимость 2023г.
Тыс.руб.				
Остаток на 1 января	325	.	257	
Поступление в аренду	-	-	-	-
Амортизационные отчисления за период	(68)	-	(67)	-
Списание	-	-	-	-
Остаток на 31 декабря	257	-	190	-

Будущие арендные платежи, относящихся к краткосрочным договорам аренды со сроком аренды не более 12 месяцев:

- на 31.12.25г. 2 тыс. рублей,

-на 31.12.24г. 2 тыс. рублей.

6.4. Налог на прибыль

Применяемые налоговые ставки: 25%

6.4.1 Налог на прибыль

Применяемые налоговые ставки: 25%

Сопоставление условного расхода по налогу на прибыль с фактическим расходом по налогу на прибыль

		тыс. руб.	
		За 2025г.	За 2024 г.
1	Прибыль (убыток) до налогообложения	(56146)	(54887)

2	Условные налоговые отчисления (условное возмещение) по базовой ставке (строка 1*25%)	(14037)	(10977)
3	Постоянный налоговый расход (доход), в том числе (=5-4):	48	112
4	25% от доходов, не принимаемые к налогообложению		
5	25% от расходов, не принимаемые к налогообложению	48	112
6	Возникновение (погашением) временных разниц в отчетном периоде (строка Отчета о финансовых результатах «Отложенный налог на прибыль»)	13989	271147
7	Поправки на доходы или расходы, принимаемые к налогообложению по ставкам налога, отличным от базовой ставки	-	-
8	Признание (списание) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	-	-
9	Прочее	-	-
10	Текущий налог на прибыль (строка 2411 Отчета о финансовых результатах «Текущий налог на прибыль»)		

Налоговое воздействие временных разниц и отложенного налогового убытка

тыс. руб.

	Раздел I. Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу, и отложенного налогового убытка	на 31/12/2025	Отражено в ОФР	на 31/12/2024
1	Прочее	754	21	775
2	Налоговый убыток, переносимый на будущее	1314719	271193	1300734
	Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые активы»)	1315473	13964	1301509
	Раздел II. Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу	на 31/12/2025	Отражено в ОФР	на 31/12/2024
1	Оценочные обязательства	72	26	98
	Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые обязательства»)	72	26	98

6.4.2 Погашение отложенных налоговых активов

По состоянию на 31.12.2025 Обществом признаны отложенные налоговые активы в сумме 1 315 473 тыс. руб., из которых 1 314 719 тыс. руб. сформированы в отношении налоговых убытков прошлых лет.

Правомерность формирования налоговых убытков подтверждена результатами камеральных налоговых проверок и проведенной инвентаризацией первичных документов.

Общество подтверждает наличие и сохранность первичной документации, обосновывающей налоговые убытки, за весь период их накопления.

Руководство Общества оценило вероятность использования налоговых убытков на основании утвержденной финансовой модели, предусматривающей получение налогооблагаемой прибыли в 2026–2030 г.г.

Основными источниками формирования прибыли являются:

- реализация долей в дочерних обществах;
- операции по уступке прав требования;
- изменение финансовой политики в части внутригруппового финансирования.

По оценке Общества, указанные источники позволят сформировать налогооблагаемую прибыль в объеме, достаточном для использования признанных налоговых активов.

При этом реализация указанных планов зависит от рыночной конъюнктуры и условий сделок со связанными сторонами, что создает неопределенность в отношении сроков использования части налоговых убытков.

6.4.3 Прибыль на акцию

Базовая прибыль на акцию за 2024 год составляет – 21 тыс руб, базовая прибыль на акцию за 2025 год составляет - 4 тыс. руб., отражает часть убытка отчетного года, Она рассчитана как отношение базового убытка за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года.

Тыс.руб.

Показатель	2025	2024
Базовая прибыль(убыток)	-42157	216260
Количество обыкновенных акций	10 100	10 100
Разводненная прибыль	-4	21

7.Комментарии к Бухгалтерскому балансу.

7.1. Нематериальные активы

Нематериальные активы

Состав приведен в Пояснении 3.

В отчетности нематериальные активы показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период использования.

Обесценение не установлено.

7.2. Основные средства

Состав активов приведен в Пояснении 4.

В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период эксплуатации.

Обесценение не установлено.

Договорные обязательства по будущим операциям по приобретению основных средств отсутствуют.

В 2025 году переоценка основных средств не проводилась.

Не амортизируемых основных средств не имеется

Не используемых объектов основных средств не имеется.

В отчетном и сравнительном периодах не было признания доходов в составе прибыли (убытка) суммы возмещения убытков, связанных с обесценением или утратой объектов основных средств, капитальных вложений предоставленного организации другими лицами.

7.3. Долгосрочные финансовые вложения (строка 1170 Баланса).

Состав приведен в Пояснении 5.

Инвестиции в зависимые и прочие общества

По состоянию на 31.12.2025г в составе финансовых вложений на сумму 5984452 тыс. руб. учтены вклады в УК и акции.

По состоянию на 31.12.2024 г. в составе финансовых вложений на сумму 5984432 тыс. руб. учтены вклады в УК и акции.

Перечень вкладов в Уставный капитал дочерний компаний:

- АО «Уральский Тематический Парк»
ИНН 6671437103 КПП 667101001 ОГРН 1136671035720
Юридический адрес: 620144, Свердловская обл., Екатеринбург г., Хохрякова ул., дом № 104, кв.805
Сумма акций по сроку на 31.12.25 (31.12.24) г. – 10 000 тыс. руб. -100%.
Протокол о создании № 1 от 15.10.2013 г.
Обесценение на 31.12.25 (31.12.24) г. не установлено
- АО «НИИДАР-Недвижимость» СЗ
ИНН 7718965054 КПП 772501001 ОГРН 1147746059691
Юридический адрес: 115432, проспект Андропова, д.1, помещение 35
Акции в размере 100 000 шт. по сроку на 31.12.25 (31.12.24) г.– 5 974 412 тыс. руб.- 100% доли. Основание – договор купли-продажи ценных бумаг от 19.05.2014 г.; договор купли-продажи ценных бумаг от 12.12.2016 г. Акции на 31.12.2019 г. оплачены полностью.
В результате проверки в 2025 (2024) году признаки обесценения фин. вложений не выявлены. По результатам проведенной оценки(в 2024г) независимой оценочной компанией ООО «Независимый центр оценки экспертиз» стоимость акций АО «НИИДАР НЕДВИЖИМОСТЬ» СЗ оценена в 6 005 000,0 тыс.руб.
- ООО «Дрим Риверсайд»
115432, проспект Андропова, д.1, помещение 138
Акции 100% по сроку на 31.12.25 – 10,0 тыс. руб. оплачены полностью.
Решение №1 единственного учредителя о создании от 20.09.2021г.
Обесценение на 31.12.25 (31.12.24) г. не установлено
- *ООО «Парк развлечений» СЗ
115432, проспект Андропова, д.1, помещение 125

Акции 100% по сроку на 31.12.25. - 10 тыс. руб. оплачены полностью.

Решение №1 единственного учредителя о создании от 09.08.2021г.

Обесценение на 31.12.25 (31.12.24) г. не установлено

- ООО «Дрим Ривер»

115432, проспект Андропова, д.1, помещение 251

Акции 100% по сроку на 31.12.25 – **10,0 тыс.** руб. оплачены полностью.

Обесценение на 31.12.25 (31.12.24) г. не установлено

- ООО «Южные ворота»

115432, проспект Андропова, д.1,

Акции 100% по сроку на 31.12.25 – **10,0 тыс.** руб. оплачены полностью.

В 2025 году 0,01% акций продано физ лицу.

На 31.12.2024 вексели отсутствуют, по соглашению от 28.12.2024 зачтены во встречные требования.

Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг по договору права требования составили:

Организация/договор	на 31.12.2024	на 31.12.25
ГК РЕГИОНЫ АО		
УПТ-2012/2023 от 20.12.2023	26403	26403
АО ТПУ «ТЕХНОПАРК» СЗ		
ТПУ-ТРК/ДОМ РФ от 01.07.24	473708	236119
СОЛНЦЕ МОСКВЫ ООО		
УПТ 1 по ДЗ-09.2017 от 30.06.2017	3500	3 500
Итого	503611	266022

7.4 Долгосрочные и краткосрочные предоставленные займы (строка 1170 Баланса):

Обществом были предоставлены долгосрочные займы:

- ООО "КОЛЕСО-ВДНХ"(переименовано в ООО «СОЛНЦЕ МОСКВЫ») по Договору № ДЗ-07/09/2016 от 07.09.2016 г. для пополнения оборотных средств. Займ предоставлен на условиях срочности и возвратности с процентной ставкой 15,7 % годовых до 30.06.2027 г. Сумма тела займа на 31.12.2025 – 183365тыс.руб.
- ООО СЗ «Краснобогатырская» по Договору № РД-КБР-15082025 от 28.10.2025 г. для пополнения оборотных средств. Займ предоставлен на условиях срочности и возвратности с процентной ставкой 6,5 % годовых до 31.08.2030 г. На 31.12.2024 долг – 1500тыс руб.

- ООО "АЛЪЯНС ЭКО" по Договору № 10.01 от 05.10.2022 г. для пополнения оборотных средств. Займ предоставлен на условиях срочности и возвратности с процентной ставкой 5 % годовых до 05.10.2027 г. Сумма долга на 31.12.25 - 5000тыс руб, .
 - ООО « ХК ЭлваСтрой» по Договору №РД-ХКЭС-23082024 от 29.08.2024 г. для пополнения оборотных средств. Займ предоставлен на условиях срочности и возвратности с процентной ставкой 6,2% годовых до 31.12.2029г. Сумма тела долга на 31.12.2025 – 32847тыс руб..
 - ООО «Южные ворота» по Договору №РД-ЮВ-23082024 от 29.08.2024 г. Займ предоставлен на условиях срочности и возвратности с процентной ставкой 6,2% годовых до 31.12.2029г. Сумма тела долга на 31.12.202 – 197тыс руб..
 - ООО «Дрим РИВЕРСАЙД»по Договору займа № ДЗ-24102022 от 24.10.2022 Займ предоставлен на условиях срочности и возвратности с процентной ставкой 8 % годовых до 23.10.2027 г. Сумма долга на 31.12.25 - 3тыс руб
 - ООО «Дрим РИВЕРСАЙД»по Договору займа № РД-ДРС-26122022 от 26.12.2022 Займ предоставлен на условиях срочности и возвратности с процентной ставкой 12,5 % годовых до 31.12.2029 г. Сумма долга на 31.12.2025 – 1039830 тыс руб
 - ООО «Дрим РИВЕРСАЙД»по Договору займа № ДЗ-01/2024/ДРС-1 от 07.02.2024 Займ предоставлен на условиях срочности и возвратности с процентной ставкой 24,2 % годовых до 31.12.2029 г. Сумма долга на 31.12.2025 – 313628 тыс руб
-
- ПАРК РАЗВЛЕЧЕНИЙ ООО СЗ по договору займа ДЗ 0922 от 22.09.2023 предоставлен займ на сумму на 31.12.2025 – 237659тыс руб
 - ПАРК РАЗВЛЕЧЕНИЙ ООО СЗ по договору займа ДЗ-12/2023/СЗ ПР-1 от 18.01.2024 предоставлен займ под 24,02 % до 31.12.2029 тело займа на 31.12.2025 – 560107тыс руб
 - ПАРК РАЗВЛЕЧЕНИЙ ООО СЗ по договору займа ДЗ-12/2023/СЗ ПР-2 от 18.01.2024 предоставлен займ под 24,02 % до 31.12.2029 тело займа на 31.12.2025 – 561127тыс руб
 - ООО «Дрим РИВЕР» по Договору займа № ДЗ-01/2024/ДР-1 от 07.02.2024 Займ предоставлен на условиях срочности и возвратности с процентной ставкой 24,02 % годовых до 31.12.2029 г. Сумма тела долга на 31.12.25 - 339563тыс руб
-
- ООО «АМК Сибирь» по Договору №РД-АМК-05102024 от 04.10.2024 г. Займ предоставлен на условиях срочности и возвратности с процентной ставкой 6,2% годовых до 31.12.2029г. Сумма тела долга на 31.12.2025 – 18842тыс руб..
 - ООО «АМК Сибирь» по Договору №РД-АМК-23082024 от 23.08.2024 г. Займ предоставлен на условиях срочности и возвратности с процентной ставкой 6,2% годовых до 31.12.2029г. Сумма тела долга на 31.12.2025 – 3048тыс руб..
 - ООО «АМК Сибирь» по Договору №РД-АМК-24052024 от 24.05.2024 г. Займ предоставлен на условиях срочности и возвратности с процентной ставкой 24,02% годовых до 31.12.2029г. Сумма тела долга на 31.12.2025 – 321812тыс руб..
 - ООО «СБС-ХХ!» по договору РД-СБС-26052025 от 26,05,025 Займ предоставлен до 31.05.2028 по 6,2% в сумме на 31,12,25 – 3470тыс руб.

- ГОСТИНИЦА МНЕВНИКИ ООО займ по договору РД-ГМ-14032025 от 14,03,2025 под 6,5% до 31.12.2029 на 31.12.2025 сумма -6040 тыс руб.

На 31.12.2025г. краткосрочные финансовые вложения отсутствуют.

7.5. Запасы (Строка 1210 Баланса)

Структура сырья, материалов и других аналогичных ценностей (строка 1210 Баланса) приведен в Пояснениях 6.

МПЗ на 31.12.24 составили сумму 9727 тыс. руб.

Резерв под обесценение МПЗ на 31.12.2024 составил 2 777 тыс. руб.

МПЗ на 31.12.25 г. составили сумму 14369 тыс. руб.

Резерв под обесценение МПЗ на 31.12.2025 составил 2777 тыс. руб.

7.7 Денежные средства (строка 1250 Баланса):

Денежные средства на счетах организации по состоянию на 31.12.2025 г.

Расчетный счет – 11071 тыс. руб.:

На 31.12.2025 открыт депозитный счет в банке ТКБ – 1592 тыс руб.

Расчетные рублевые счета открыты в банках ТКБ и ДОМ РФ

Денежные средства на счетах организации по состоянию на 31.12.2024 г. – 1090 тыс. руб.:
- расчетные счета – 1090 тыс. руб.

Валютные счета отсутствуют.

7.8. Расшифровка дебиторской и кредиторской задолженности (Строка 1230 и 1520 Баланса)

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, предоплаты.

Состав приведен в Пояснении 7.

Основные суммы приходятся на договоры уступки и проценты по выданным договорам займа.

7.9. Прочие оборотные активы

Прочие оборотные активы отсутствуют.

Кредиторская задолженность.

Состав приведен в Пояснении 8.

Кредиторская задолженность контрагентов отражается в оценке в соответствии с условиями договоров.

7.10. Заемные средства (строка 1410)

Общество по состоянию на 31.12.2024 г. имеет непогашенные долгосрочные обязательства по полученным займам в общей сумме 9 472 921 тыс. руб., включая начисленные к уплате проценты. Просроченной задолженности по возврату займов нет.

Общество по состоянию на 31.12.2025 г. имеет непогашенные долгосрочные обязательства по полученным займам в общей сумме 10403984тыс. руб., включая начисленные к уплате проценты. Просроченной задолженности по возврату займов нет.

Состав долгосрочных заемных обязательств:

1. Заимодавец: ООО «Регионы-Юг» Договор займа № РЮ-РД-01112024 от 04 октября 2024г. Срок погашения обязательств 31.12.2029 г.; Процентная ставка 6,1. Сумма долга с процентами на 31.12.2025 –385240тыс руб,
2. АО «Уральский тематический парк». Договор займа № 281217RD от 28.12.2017 г и договоры Уступки. Процентная ставка от 1 до 5 %, срок погашения до 31.12.2027 г Сумма долга на 31.12.2024 – 918363тыс руб. долг на 31.12.2025 – 916159 тыс руб
3. АО «Регион-Строй» Договор займа № РС-РД-23082024 от 23.08.2024г Процентная ставка 6 %, Действие договора до 31.12.2029 долг на 31.12.2025 – 1009тыс руб.
4. ООО «ЭЛЕМЕНТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» Договор займа №030719 от 03.07.2019г. Срок погашения до 03.07.2024 г долг на 31.12.2024 – 0 тыс руб, долг на 31.12.2023 – 135650 тыс руб
5. ООО «Регионы-Девелопмент» Договор займа № РД-РД-20052024 от 30.05.2024 г. Процентная ставка 12 %. Срок погашения займа 01.05.2029 г. Долг на 31.12.2024- 41633 тыс руб, долг с процентами на 31.12.25 – 49503тыс руб.
6. АО «НИИДАР-Недвижимость» Займы по договорам займа с разными ставками Долг на 31.12.2024 – 6 462 906тыс руб, долг на 31.12.2025 – 7267799тыс руб.
7. АО «КОЛИНВЕСТ» Договор уступки УТ6 от 01.11.2022г. Процентная ставка 2 %, срок погашения до 01.11.2047 г долг на 31.12.2024 – 381363тыс руб., долг на 31.12.25 - 58622тыс руб.
8. АО «РЕГИОНЫ-МЕНЕДЖМЕНТ» Договор займа № ДЗ-28/03/2022 от 28.03.2022. Процентная ставка 2 % срок погашения до 28.03.2027 г. Долг на 31.12.2024 – 2890тыс руб. Долг на 31.12.2025 – 2944тыс руб
9. ООО «ЭЛВАСТРОЙ» Договоры займа со сроком погашения до 30.06.2030 Процентная ставка кл.ст ЦБ +4,52 %, долг на 31.12.2024 – 648020тыс руб., долг с процентами на 31.12.25 – 782297тыс руб.
10. Хатоев Арамаис Георгиевич УПТ-1512/2023 от 15.12.2023 срок погашения 2048г процентная ставка – 1%. Долг на 31.12.2025 –897503тыс руб . Долг на 31.12.2024 – 962511тыс руб
11. ООО ХК «ЭЛВАСТРОЙ» Договор займа со сроком погашения до 31.12.2029 Процентная ставка кл.ст ЦБ +4,1 %, долг на 31.12.2025 – 33821тыс руб.

Краткосрочный кредитов и займов, полученных на 31.12.25 г. и 31.12.24 г. не имеется.

7.11. Прочие краткосрочные обязательства

На 31.12.25 г. в строке 1520 отражена задолженность перед ООО «Парк развлечений» по договору аренды помещения по адресу Москва, пр-т Андропова д.1 в размере 591тыс руб. На 31.12.24 г. этот показатель равен 557тыс руб.

7.12. Оценочные обязательства (строка 1540) баланса

Оценочным значением является величина резерва под обесценение финансовых вложений, запасов, резерва по сомнительным долгам, других оценочных резервов. В Организации резервы создаются под: под обесценение запасов и финансовых вложений, резервы по сомнительным долгам, оценочные обязательства по отпускам сотрудников. На отчетную дату 31.12.2025 г. обязательства по отпускам отражены на сумму 321 тыс. руб., на 31.12.24 г. - 321 тыс. руб.

7.13. Уставный, добавочный и резервный капитал

В 2025 году в АО «РЕГИОНЫ-Девелопмент» величина УК составила:
тыс. руб.

Показатель	31/12/2025 г	31.12.2024
Уставный капитал	848	848
Добавочный капитал	-	
Резервный капитал	-	

Уставный капитал оплачен полностью.

7.14. Чистая прибыль (убыток) отчетного периода, Распределение прибыли между участниками

В 2024 году показатель «Чистая прибыль (стр2400) отчетного периода» показана в размере 216260 тыс. руб. Показатель сформирован в основном за счет пересчета налоговых активов в связи с изменением с 01.01.25 ставки налога на 25 %.

В 2025 г. показатель «Чистая прибыль (стр2400) отчетного периода» имеет отрицательную величину в размере 42157 тыс. руб.

В отчетные периоды дивиденды не начислялись и не выплачивались

7.15. Обеспечения обязательств и платежей выданные и полученные.

Обеспечения обязательств и платежей, выданные третьим лицам, показаны в Пояснениях 9:

	тыс. руб.	
Получатель гарантии	2025 г.	2024 г.
БАНК ДОМ РФ за дочерние организации	12669358	20823989

Обеспечения обязательств, полученные по договорам уступки права требования: на 31.12.24 г. составили 237140 тыс. руб., на 31.12.25 г. составили 237822тыс руб.

7.16. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды.

Информация по сегментам в отчетности не раскрывается, поскольку в соответствии с Приказом Минфина РФ от 08.11.2010 N 143н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010)» организация: не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг и ею принято решение не раскрывать в бухгалтерской (финансовой) отчетности информацию по сегментам.

7.17 Комментарии к Отчету о движении денежных средств.

Отчет о движении денежных средств представляет собой обобщение данных о денежных средствах, а также высоколиквидных финансовых вложениях, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (далее - денежные эквиваленты).

Денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Денежные потоки организации от операций, связанных с осуществлением обычной деятельности организации, приносящей выручку, классифицируются как денежные потоки от текущих операций. Денежные потоки от текущих операций, как правило, связаны с формированием прибыли (убытка) организации от продаж.

Денежные потоки организации от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов организации, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

Денежные потоки организации от операций, связанных с привлечением организацией финансирования на долговой основе, приводящих к изменению величины и структуры капитала и заемных средств организации, классифицируются как денежные потоки от финансовых операций.

Денежные потоки организации, которые не могут быть однозначно классифицированы, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

В отчете о движении денежных средств свернуто показаны следующие денежные потоки:

- а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);
- б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее.

Расшифровка строки 4129 "Прочие платежи": тысяч рублей

Показатель	Сумма за 2024 год	за 2025 год
Оплата налогов (НДС, ЕСН, НДФЛ)	712	
Услуги банка РКО		2289
Итого	712	2289

Расшифровка строки 4319 "Прочие поступления" тысяч рублей

Показатель	Сумма за 2024 год	Сумма за 2025 год

Депозиты, дог уступки		107061
Возврат займов		1040
Итого		108101

Расшифровка к строке баланса 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»
Тыс. руб.

Показатель	31.12.25	31.12.24
Остаток денежных средств 31.12	12663	1090
Остаток денежных эквивалентов 31.12	нет	нет
Итого	12663	1090

8. События после отчетной даты

После отчетной даты величина годовых дивидендов за 2025 г. не утверждалась.
События после отчетной даты, подлежащие отражению в отчетности, отсутствуют.

9. Урегулирование судебных разбирательств

Судебные разбирательства у Организации в 2025 (2024) г. отсутствуют.

10. Условные факты хозяйственной деятельности

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность АО «РЕГИОНЫ-Девелопмент», состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

Условных обязательств и активов не имеется.

11. Информация о непрерывности деятельности

Руководство Организации намерено продолжать свою деятельность в 2026 году, для чего применяет следующие меры по улучшению финансового состояния: снижение текущих управленческих расходов, поиск дополнительных способов получения дохода. Для продолжения деятельности у Организации имеются в наличии планы и условия для их выполнения, а также доступные источники финансирования для их осуществления, направленных на обеспечение такой способности.

По состоянию на 31.12.2025 Обществом признаны отложенные налоговые активы в сумме 1 315 473 тыс. руб., из которых 1 314 719 тыс. руб. сформированы в отношении налоговых убытков прошлых лет.

Правомерность формирования налоговых убытков подтверждена результатами камеральных налоговых проверок и проведенной инвентаризацией первичных документов. Общество подтверждает наличие и сохранность первичной документации, обосновывающей налоговые убытки, за весь период их накопления.

Руководство Общества оценило вероятность использования налоговых убытков на основании утвержденной финансовой модели, предусматривающей получение налогооблагаемой прибыли в 2026–2030 г.г.

Основными источниками формирования прибыли являются:

- реализация долей в дочерних обществах;
- операции по уступке прав требования;
- изменение финансовой политики в части внутригруппового финансирования.

По оценке Общества, указанные источники позволят сформировать налогооблагаемую прибыль в объеме, достаточном для использования признанных налоговых активов.

При этом реализация указанных планов зависит от рыночной конъюнктуры и условий сделок со связанными сторонами, что создает неопределенность в отношении сроков использования части налоговых убытков.

12. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за этот отчетный период. Для целей составления бухгалтерской (финансовой) отчетности существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее десяти процентов.

Существенные ошибки в 2025 году не выявлены.

13. Информация по оценочным значениям

Оценочным значением является величина резерва под обесценение финансовых вложений, резерва по сомнительным долгам, других оценочных резервов.

В Организации резервы создаются под: обесценение финансовых вложений; обесценение запасов, резерв по сомнительным долгам, оценочное обязательство на оплату отпусков.

Основанием для создания резерва по сомнительным долгам выступает: просрочка оплаты сроком свыше 90 дней.

По состоянию на 31/12/25 г. резерв на обесценение финансовых вложений отсутствует.

По состоянию на 31/12/25г. резерв на обесценение запасов составил 2777 тыс.руб.

По состоянию на 31/12/25 резерв по сомнительным долгам не создан, в связи с отсутствием.

Обязательства по отпускам отражены в учете на 31/12/25 г. на сумму 321 тыс.руб

14. Информация по прекращаемой деятельности

Общество в отчетном и сравнительном периоде не осуществляло и не планирует прекращение, а также существенное изменение финансово-хозяйственной деятельности.

14. Корректировка данных предшествующих отчетных периодов

Корректировки показателей 2023 и 2024 годов в годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год проведены в соответствии с применением Обществом с 1 января 2025 года ФСБУ 4/2023.

Обществом принято решение о проведении корректировок следующих статей баланса в части порядка их отражения:

-долгосрочная дебиторская задолженность, отражаемая до 2025 г.в Бухгалтерском балансе в составе оборотных активов по стр. Дебиторская задолженность перенесена в состав Прочих внеоборотных активов и отражается по стр.1190.

Корректировки бухгалтерского баланса на 31.12.2024, на 31.12.2023:

Наименование показателя	Код показателя	Сумма до корректировок и за 2023год	Сумма после корректировок и за 2023год	Сумма до корректировок и за 2024год	Сумма после корректировок и за 2024год
Прочие внеоборотные активы	1190		219056		721932
Итого по разделу I	1100	8345772	8564828	10783867	11979507
Дебиторская задолженность	1230	347922	128866	787087	65155
Итого по разделу II	1200	352155	133100	1273351	77711

Корректировки, отраженные в данном разделе Пояснений к бухгалтерской отчетности за 2025 год, не повлияли на величину актива/пассива бухгалтерского баланса, суммы нераспределённой прибыли.

Генеральный директор

27 февраля 2026 г.

Гольм А.А.