

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 г.
ООО «Специализированный застройщик СКМ-Ривер Парк»
(ИНН 6671274392)

1. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью.

1.1 Полное наименование фирмы: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик СКМ-Ривер Парк», краткое ООО «СЗ СКМ-Ривер Парк», далее Общество.

1.2 Юридический адрес: 620063, Свердловская обл, Екатеринбург г, Декабристов ул, дом № 69, оф.436

1.3 Дата государственной регистрации: 16.06.2023 г.

1.4 На основании свидетельства о государственной регистрации Федеральной налоговой службы от 16.06.2023 г. Общество внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1236600037288

1.5 Уставный капитал общества на 31.12.2025 г. составил 10 000 рублей.

Учредители: ООО «Огни мегаполиса» - 100% доли ;

Уставный капитал оплачен полностью.

1.6 Основным видом деятельности Общества является: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

1.7 Численность сотрудников на 31.12.2025 года составляет 1 человек, на 31.12.2024 года 1 человек.

1.8 Исполнительный орган – директор Пятибратов Дмитрий Валерьевич, избран решением единственного учредителя от 13.06.2023 года № 1 сроком на 3 (три) года.

1.9 Данные Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах (далее – Пояснения к ББ и ОФР) являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик СКМ-Ривер Парк» за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является «31» декабря 2025 года.

Расшифровки основных статей бухгалтерского баланса отражены в табличной части пояснений к бухгалтерской отчетности.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

2. Основные элементы учетной политики Общества.

2.1 Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета и представление достоверной бухгалтерской отчетности, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций, обеспечение проведения обязательного аудита несет – Директор Общества

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 6 октября 2008 года №106н, федерального стандарта по бухгалтерскому учету ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность организации»,

плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкции по его применению (утв. Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 № 94н), , иных нормативных актов, регламентирующих порядок ведения бухгалтерского учета и формирования финансовой отчетности.

Контроль ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской отчетности осуществляет Директор Общества.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств (оцениваются по балансовой стоимости), финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, и активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости (обесценение), а также оценочных обязательств.

Активы и обязательства Общества существуют обособленно от активов и обязательств собственников организации, и активов, и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности)

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, доходы будущих периодов, оценочные обязательства, прочие активы и обязательства относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Остальные указанные активы и обязательства отражаются как долгосрочные.

Организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствует намерение и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности в ближайшие 12 месяцев.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:

- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;
- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Организация признает существенными показатели, величина которых составляет не менее 5 процентов к общему итогу соответствующих данных (соответствующей строки отчетности) за отчетный год.

Не считаются существенными факты хозяйственной деятельности Организации, приводящие к изменению статей баланса менее, чем на 5 % от исходного значения (до совершения факта хозяйственной деятельности), при этом определяющим является достоверная оценка финансового положения Организации.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2025 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

2.1.1 Запасы

Учет запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы» (утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н).

К Запасам относятся активы:

- ✓ предназначенные для продажи, включая готовую продукцию и товары;
- ✓ используемые для управленческих нужд организации.

А также в состав запасов включаются затраты на строительство объектов недвижимости, возмещаемых дольщиками, инвесторами на основании договоров долевого участия (Федеральный закон от 31.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») и инвестиционных договоров (Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений») до момента передачи Объектов строительства дольщикам.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов отражаются в балансе в составе дебиторской задолженности.

Принятие к бухгалтерскому учету запасы на балансовый счет 10 «Материалы» производится по фактической себестоимости.

2.1.2 Денежные средства

По статье «Денежные средства» отражены средства Общества на счетах в банках.

Для целей составления Отчета о движении денежных средств денежные потоки квалифицированы на основании критериев, установленных пунктами 9 - 11 ПБУ 23/2011. Денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы отражаются как денежные потоки от текущих операций.

Обществом выделен весь НДС, который уплачен поставщикам, при этом фактически данные суммы НДС не принимаются к возмещению из бюджета, а учитываются в большей части в стоимости объектов строительства.

Учет целевых средств на финансирование строительства

Финансирование строительства может происходить как за счет *собственных средств*, приравненных к ним источников, так и *привлеченных средств* (средства дольщиков). В рамках осуществления *деятельности застройщика*, финансирование строительства производится в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", при долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (за исключением объектов производственного назначения).

Денежные средства, поступившие от дольщиков на финансирование строительства, являются *средствами целевого финансирования* и подлежат обособленному учету, а также контролю за их использованием по целевому назначению.

Аналитический учет движения денежных средств по договорам ДДУ поступившие на счета-эскроу, учитываются на забалансовом счете 008.01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» в разрезе:

- объектов строительства,
- дольщиков,
- договоров.

В целях контроля за задолженностью участников долевого строительства учет заключенных договоров ведется «методом начисления» на забалансовом счете 009.01 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» в разрезе:

- объектов строительства,
- дольщиков,
- договоров.

2.1.3 Дебиторская задолженность

Для целей бухгалтерского учета в соответствии с п.70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утв. Приказом Минфина от 29 июля 1998 г. №34н, Обществом создается резерв по сомнительным долгам.

Сомнительной признается задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

На конец отчетного периода дебиторская задолженность покупателей и заказчиков отражается в бухгалтерском балансе за минусом величины резерва по сомнительным долгам.

2.1.4 Учет расходов по кредитам и займам

Учет расходов по кредитам и займам в организации осуществляется на основании ПБУ 15/2008 «Учет расходов по кредитам и займам».

В бухгалтерском учете организации привлеченные кредит и займы отражаются на счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» и 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам».

По полученным займам задолженность показывать с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов по субсчетам, предусмотренным рабочим планом счетов.

Проценты по целевым кредитам, взятым для строительства объектов недвижимости, учитываются в себестоимости данных объектов по мере начисления.

Дополнительные расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

2.1.5 Учет доходов и расходов

ООО «СЗ СКМ-Ривер Парк» является участником инвестиционного процесса (капитального строительства) – застройщиком. Бухгалтерский учет производимых при этом затрат, как текущих так и капитальных, согласно действующему законодательству ведет у себя. В связи с этим:

Затраты, связанные с возведением объектов строительства, собираются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» до окончания строительства соответствующего объекта и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию.

Доход от реализации услуг Застройщика представляет собой совокупный финансовый результат от исполнения договора участия в долевом строительстве. Финансовый результат от использования целевых средств определяется как разница между средствами, уплаченными дольщиками для финансирования строительства объекта строительства и расходами застройщика на строительство (создание) объекта строительства.

При реализации готовой продукции (объектов недвижимости) выручка признается в бухгалтерском учете на дату государственной регистрации перехода права собственности.

Основными статьями расходов, связанными со строительством объектов, признаются все затраты, непосредственно связанные со строительством конкретных объектов, возводимых застройщиком.

Для учета общих затрат выделяются:

- общие объекты учета затрат для всех этапов строительства,
- общие объекты учета затрат для каждого объекта строительства (секции в доме).

В течении всего периода строительства все расходы, прямо относящиеся к конкретному объекту учета, собираются по мере подписания актов выполненных работ.

Общие расходы, относящиеся к составляющим объектам строительства (секциям в доме) и общие расходы, относящиеся ко всей стройке, предварительно собираются на специально выделенных для них объектах учета общих расходов до момента распределения их.

Согласно ФСБУ 5/2019 «Запасы» затраты по строительству объекта долевого строительства отражаются Обществом в разделе оборотные активы (строка 1210 «запасы» бухгалтерского баланса).

НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками, в отношении затрат на строительство (связанных с возведением соответствующего объекта строительства) накапливается на отдельной аналитике по субсчету 19.08 (НДС при строительстве основных средств) и в бухгалтерском балансе включается в себестоимость строительства. Накопленный НДС по расходам связанным с текущей деятельностью отражается в бухгалтерском балансе по строке 1220.

Установить, что все затраты по текущей деятельности учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы», в частности :

- затраты по агентским договорам, связанным с поиском и привлечением клиентов и заключением ДДУ;

- заработная плата работников ;

- страховые взносы с з/пл ;

- резерв на предстоящую оплату отпусков;

- амортизация основных средств, используемых в текущей деятельности;

- хоз. нужды;

- программное обеспечение;

- аренда помещений;

- прочие затраты

Указанные расходы в качестве условно- постоянных ежемесячно списываются в дебет счета 90 «Продажи».

2.1.6 Изменения в учетной политике

Бухгалтерская отчетность не содержит отступлений от действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

В 2025г. в учетную политику были внесены изменения связанные с началом применения ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

Изменение учетной политики не повлекло изменения показателей за 2024 и 2025годы ввиду отсутствия корректируемых показателей.

3. Отложенные налоговые активы.

Отложенные налоговые активы образовались в результате переноса убытка на будущее. В налоговом учете убыток переносится на будущее (ст. 283 НК РФ), а в бухгалтерском учете - признается в периоде образования.

Отложенные налоговые активы учитываются и отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02:

тыс. руб			
№	Наименование показателя	на 31.12.2025	на 31.12.2024
1	Отложенные налоговые активы	26 740	8 789
	в т.ч. убытки прошлых лет	26 740	8 789

В связи с изменением с 01.01.2025 года ставки налога , отложенные налоговые активы были пересчитаны по ставке 25%. Эффект от изменения ставок налога на прибыль составил 1 758 тыс.руб.

4. Заемные средства.

Виды обязательств – долгосрочные заемные средства (займы, кредит) со сроком погашения 2029г. Наличие и движение заемных средств отражено в таблице № 3 «Обязательства» Пояснений в табличной форме.

Краткосрочные кредитные обязательства отсутствуют.

Задолженность по начисленным процентам по всем полученным Обществом займам и кредитам по состоянию на 31.12.2025 г. в бухгалтерской отчетности отражена в качестве долгосрочной задолженности.

Займодавец / Кредитор	Договор	Лимит, тыс.руб.	Займ на 31.12.2024, тыс.руб.	Займ на 31.12.2025, тыс.руб.	Дата погашения	Сумма начисленных процентов за 2025г. тыс.руб.	Сумма не погашенных %, тыс.руб.
ООО Огни мегаполиса	03-07/2023 от 03.07.2023г.	1 000 000	84 640	394 390	30.09.2029	28 576	37 346
АО "БАНК ДОМ.РФ"	90-288/КЛ-23	3 640 163	600	730 678	30.03.2029	15 869	15 868
Всего		X	85 240	1 125 068	x	44 444	53 214

Проценты по целевым кредитам, взятым для строительства объектов недвижимости, учитываются в себестоимости данных объектов по мере начисления.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность.

Дебиторская и кредиторская задолженность отражена в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

Долгосрочной дебиторской задолженности – нет.

Краткосрочная дебиторская задолженность составляет на 31.12.2025г.– 129 644 тыс.руб.

Просроченной дебиторской задолженности – нет.

В составе строки «Дебиторская задолженность», авансы выданные на приобретение/строительство запасов составили на 31.12.2025 г. 129 636 тыс. руб., на 31.12.2024 г. 13 596 тыс. руб.

Долгосрочная кредиторская задолженность на 31.12.2025г. состоит из:

- задолженности по кредитам и займам, в сумме – 1 178 282 тыс.руб.

Краткосрочная кредиторская задолженность составляет на 31.12.2025г –576 121 тыс.руб.

Просроченной кредиторской задолженности – нет.

Срок погашения долгосрочной кредиторской задолженности 2029 г.

Дополнительная информация раскрыта в Пояснениях в табличной форме: 2 «Дебиторская задолженность», 3 «Обязательства», 4 «Обеспечения обязательств».

6. Финансово-хозяйственная деятельность Общества.

Обществом ведется строительство Трехсекционного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной мусорокамерой расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, строящийся на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0508075:928, категория земель – земли населенных пунктов (далее – Объект), разрешение на строительство от 20.08.2024 № 66-41-246-2024 . Срок действия разрешения на строительство 20.02.2027г.

В сентябре 2024г. Обществом получено заключение о соответствии Застройщика и проектной Декларации № 66- 001615 требованиям Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» ID объекта 61847.

По состоянию на 31.12.2025г. Обществом заключено договоров участия в долевом строительстве на сумму 1 470 870 тыс. руб., на 31.12.2024 заключено договоров участия в долевом строительстве на сумму 608 695 тыс. руб.

Срок передача Объекта долевого строительства участникам до 31.12.2027г.

Земельный участок, на котором ведется строительство Жилого комплекса, находится в залоге у участников долевого строительства.

Выручка от продаж продукции услуг Застройщика за 2025г. – отсутствует
Других видов деятельности в 2025г.- не велось

Расходы отражаемые в составе общехозяйственных расходов.

		тыс. руб.
Состав управленческих расходов	2025	2024
Прочие расходы	826	490
Заработная плата, в т.ч. налоги	438	216
Услуги сторонних организаций	2 700	2 400
Агентские и комиссионные вознаграждения (в т.ч. брокерские услуги)	29 611	22 325
Итого, тыс. руб.	33 575	25 431

Расшифровка затрат также приведена в таблице № 5 «Расходы по обычным видам деятельности» Пояснений в табличной форме.

Прочие доходы за 2025 г. – отсутствуют.

Состав прочих расходов :

		тыс. руб.
Вид	2025	2024
Госпошлины	787	337
РКО	5 728	13
Субсидии банкам	2 938	391
Налог на имущество/земельный	235	216
Итого	9 688	957

Налог на прибыль за 2025г..

Бухгалтерская прибыль (убыток) за 2025 год – (71 839) тыс.руб

Налоговая прибыль (убыток) за 2025 год – (71 801) тыс. руб.

Условный доход по налогу на прибыль – 17 960 тыс.руб (71 839 тыс.руб*25%)

Постоянное налоговое обязательство – 10 тыс.руб.(38 тыс.руб*25%)

Отложенный налоговый актив – 17 950 тыс.руб (71 801 тыс.руб*25%)

Отложенное налоговое обязательство – 0 тыс.руб. (0 тыс.руб*20%)

Пени, штрафы по налогам - (0) тыс.руб.

Таким образом, убыток за 2025 год составил (53 889) тыс. руб.

7. Движение денежных средств

По строке 4129 «Прочие платежи» в отчете о движении денежных средств отражены следующие расходы:

Расходы	за 2025г.	За 2024г.
НДС	168 930	686
Налоги и сборы	237	164
Комиссии банка	5 728	13
прочие	1 930	23
Итого	176 825	888

8. Информация о связанных сторонах.

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в ограниченном объеме, поскольку данное раскрытие может привести к урону деловой репутации как Общества, так и связанных с ней сторон (пункт 16 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», утв. Приказом Минфина РФ от 29.04.2008 № 48н). В частности, не раскрывается бенефициарный владелец, а операции и состояние расчетов показываются по группам связанных сторон.

Перечень связанных сторон:

№пп	Наименование /ФИО	Характер взаимоотношений	Отношение к группе связанных сторон
1.	Пятибратов Дмитрий Валерьевич	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа Общества	Исполнительный орган
2.	ООО «Огни Мегополиса»	Участник Общества с вкладом 100%	Основное хозяйственное общество
3.	АО «СКМ Девелопмент»	Участник ООО «Огни Мегополиса» - Основное хозяйственное общество	Другие связанные стороны
4.	ООО СКМ Девелопмент	Влияние через участников: Участник Фалько Алексей Владимирович с вкладом 100%	Другие связанные стороны
5	ООО «Автократор»	Влияние через участников: ООО «Огни Мегополиса» - основное хозяйственное общество	Другие связанные стороны

Стоимостные показатели, условия, сроки и форма расчетов по незавершенным на 31 декабря 2025г. года операциям со связанными сторонами:

Наименование показателя	Сальдо расчетов на 31.12.25 г.	Сальдо расчетов на 31.12.24 г.	Условия и сроки осуществления расчетов	Форма расчетов
Основное хозяйственное общество	431 736	93 410	Расчеты производятся на рыночных условиях сделки, сроки определены условиями договоров	Безналичные денежные расчеты
другие связанные стороны	33 357	3 377	Расчеты производятся на рыночных условиях сделки, сроки определены условиями договоров	Безналичные денежные расчеты

(тыс. руб.)

Операции со связанными сторонами

За 2024 год

(тыс. руб.)

Вид операции	Условия и сроки завершения расчетов	Объем операции	Оплата	Форма оплаты	Сальдо расчетов на 31.12.24 (дебиторская задолженность + /кредиторская задолженность –)
1. Группа «Основное хозяйственное общество»					
Долгосрочный заем	Согласно договоров до 30.09.2029	62 240	-	Безналичная (через расч.счет)	-84 640
Проценты по займу	При погашении займа	7 190	-	Безналичная (через расч.счет)	- 8 770
2. Группа «Другие связанные стороны»					
Агентский договор	Согласно договоров 5 дней с момента утверждения отчета, но не позднее 20 числа месяца следующего за отчетным	22 324	21 407	Безналичная (через расч.счет)	- 917
Договор оказания услуг	Согласно договора в течение 10 дней с момента подписания акта оказанных услуг	9 840	7 380	Безналичная (через расч.счет)	- 2 460

За 2025 год

(тыс.руб.)

Вид операции	Условия и сроки завершения расчетов	Объем операции	Оплата	Форма оплаты	Сальдо расчетов на 31.12.25 (дебиторская задолженность + /кредиторская задолженность –)
1. Группа «Основное хозяйственное общество»					
Долгосрочный заем	Согласно договоров до 30.09.2029	317 750	8 000	Безналичная (через расч.счет)	-394 390
Проценты по займу	При погашении займа	28 576	-	Безналичная (через расч.счет)	-37 346
3. Группа «Другие связанные стороны»					
Агентский договор	Согласно договоров 5 дней с момента утверждения отчета, но не позднее 20 числа месяца следующего за отчетным	22 230	-	Безналичная (через расч.счет)	-23 148
Договор оказания услуг	Согласно договора в течение 10 дней с момента подписания акта оказанных услуг	10 332	2 583	Безналичная (через расч.счет)	- 10 209

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

Других операций со связанными сторонами в 2025 году не осуществлялось.

Размер вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу (директор) за 2025 год:

- оплата труда за отчетный период – 293 409,96 руб.;
- страховые взносы – 101 636,33 руб.;
- НДФЛ – 43 843,00 руб.

Размер вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу (директор) за 2024 год:

- оплата труда за отчетный период – 150 063,00 руб.;
- страховые взносы – 43 535,67 руб.;
- НДФЛ – 22 423,00 руб.

Иных вознаграждений не выплачивалось.

9. Непрерывность деятельности

Обществом проведена оценка способности продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Общество успешно осуществляет хозяйственную деятельность, не имеет просроченной задолженности перед бюджетом по налоговым обязательствам, не имеет претензий кредиторов.

У Общества по состоянию на 31.12.2024г. и 31.12.2025 г. величина чистых активов оказалась меньше его уставного капитала и составила (26 376) тыс.руб. и (80 265) тыс. руб. по следующим причинам:

Общество, являясь застройщиком объекта Многоквартирный Жилой дом, привлекает для строительства собственные средства, средства дольщиков и инвесторов, заемные/кредитные средства.

Превышение расходов над доходами в текущем периоде объясняется спецификой деятельности застройщика. Получение доходов и обеспечение положительных чистых активов планируется в 4 квартале 2027 году по завершении строительства объекта и его передачи по договорам долевого участия в строительстве, инвестиционным договорам.

Таким образом, руководство Общества предпринимает необходимые действия, чтобы обеспечить способность Общества непрерывно продолжать деятельность и своевременно погашать обязательства.

По мнению руководства, бухгалтерская отчетность Общества подготовлена в соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности.

В конце февраля 2022 года ряд стран ввели финансовые и экономические санкции против Российской Федерации в связи с проведением специальной операции на Украине. Эти санкции повышают риск нарастания кризисных явлений в экономике, что может оказать негативное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества. Общество не может достоверно оценить влияние этих факторов на финансовое положение и финансовые результаты деятельности.

При этом мы полагаем, что нет оснований для переименования деятельности Общества в силу следующих причин:

- отрасль отсутствует в санкционных программах против РФ;

- лица, отвечающие за руководство, и лица, ответственные за корпоративное управление (ЛОКУ), отсутствуют в санкционных списках против РФ;
- Общество не является экспортером товаров;
- Общество не зависит от импорта запчастей и материалов.

10. События после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не возникало фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации или повлиять на понимание результатов работы организации внешними пользователями.

11. Инвентаризация перед составлением годовой бухгалтерской отчетности

Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности Обществом на основании приказов директора Общества № 1, 2 от «29» декабря 2025г была проведена инвентаризация активов и обязательств. Неподтвержденная дебиторская и кредиторская задолженность и задолженность с истекшим сроком давности – отсутствуют.

12. Полученные и выданные обеспечения обязательств и платежей

Сумма денежных средств, перечисленных участниками долевого строительства на счета эскроу на 31.12.2025г. составляет – 880 712 тыс.руб. на 31.12.2024г. 140 706 тыс.руб.

Сумма заключенных договоров участия в долевом строительстве на 31.12.2025г. составляет - 1 470 870 тыс.руб. , на 31.12.2024г. 608 695 тыс.руб.

Наличие обеспечения выданных и полученных обязательств приведено в таблице № 4 «Обеспечения обязательств» Пояснений в табличной форме.

13. Отчетность является исправленной по отношению к отчетности от 30.03.2026 по причине корректировки отдельных разделов Пояснений к Бухгалтерской отчетности в соответствии с требованиями ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Директор ООО «Специализированный застройщик СКМ-Ривер Парк»

« 17 » апреля 2026г.



[Handwritten signature]

Д.В.Пятибратов

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025г.
Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик СКМ-Ривер Парк" ИНН 6671274392

1. Запасы

1.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	резерв под обесценение	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.	381 517	-	1 135 179	-	-	-	-	-	X	X	1 516 696	-
	За 2024 г.	-	-	381 517	-	-	-	-	-	X	X	381 517	-
в том числе: Незавершенное строительство	За 2025 г.	381 517	-	1 135 179	-	-	-	-	-	-	-	1 516 696	-
	За 2024 г.	-	-	381 517	-	-	-	-	-	-	-	381 517	-

1.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	1 516 696	381 517	-
в том числе: Незавершенное строительство	1 516 696	381 517	-

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		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	13 602	-	118 496	-	(2 454)	-	-	129 644	-	-	
	За 2024 г.	22 359	-	6 764	-	(15 521)	-	-	13 602	-	-	
в том числе:	За 2025 г.	13 596	-	118 495	-	(2 454)	-	-	129 636	-	-	
	За 2024 г.	22 359	-	6 758	-	(15 521)	-	-	13 596	-	-	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	6	-	2	-	-	-	-	8	-	-	
	За 2024 г.	-	-	6	-	-	-	-	6	-	-	
прочая	За 2025 г.	13 602	-	118 496	-	(2 454)	-	-	129 644	-	-	
	За 2024 г.	22 359	-	6 764	-	(15 521)	-	-	13 602	-	-	
Итого												

3. Обязательства

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

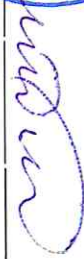
Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	94 010 23 980	1 039 828 62 840	44 444 7 190	- -	- -	1 178 282 94 010	
в том числе:								
Долгосрочные кредиты	За 2025 г. За 2024 г.	600 -	730 078 600	- -	- -	- -	730 678 600	
Долгосрочные займы	За 2025 г. За 2024 г.	84 640 22 400	309 750 62 240	- -	- -	- -	394 390 84 640	
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г. За 2024 г.	8 770 1 580	- -	44 444 7 190	- -	- -	53 215 8 770	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	344 923 -	231 848 344 923	- -	(651) -	- -	576 121 344 923	
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	343 942 -	227 223 343 942	- -	(651) -	- -	570 514 343 942	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г. За 2024 г.	915 -	4 624 915	- -	- -	- -	5 539 915	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г. За 2024 г.	66 -	2 66	- -	- -	- -	68 66	
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	438 933 23 980	1 271 676 407 763	44 444 7 190	(651) -	- X	1 754 403 438 933	

4. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	880 712	140 706	-
в том числе: денежные средства на счетах эскроу	880 712	140 706	-
Выданные - всего	1 470 870	608 695	-
в том числе: сумма заключенных договоров участия в долевом строительстве	1 470 870	608 695	-

5. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	337	172
Отчисления на социальные нужды	101	44
Амортизация	-	-
Прочие затраты	33 137	25 215
Итого по элементам	33 575	25 431
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):		
незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	33 575	25 431

Российская Федерация, г. Екатеринбург
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»
Общество с ограниченной ответственностью
Директор(главный бухгалтер)

Пятибратов Д. В.

17 апреля 2026г.