

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ независимого аудитора

Единственному участнику общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ПАРК РАЗВЛЕЧЕНИЙ»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПАРК РАЗВЛЕЧЕНИЙ» (ОГРН 1217700419001), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года, отчета о финансовых результатах за 2025 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2025 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПАРК РАЗВЛЕЧЕНИЙ» по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимыми к аудиту бухгалтерской отчетности, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

ВАЖНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

Мы обращаем внимание на информацию, приведенную в разделе 16 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год, в котором изложена информация о внесенных корректировках в бухгалтерскую отчетность за 2024 год и за 2023 год. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ

Аудит годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПАРК РАЗВЛЕЧЕНИЙ» за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение о данной отчетности 25.03.2025 года.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА АУДИРУЕМОГО ЛИЦА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

- делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о

том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

– проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор
ООО «СОДРУЖЕСТВО ПАРТНЕРОВ»
Коленников Андрей Александрович
ОРНЗ 22006020644

Руководитель аудита,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение
Осипян Владимир Юрьевич
ОРНЗ 22006124065



АУДИТОРСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Общество с ограниченной ответственностью «СОДРУЖЕСТВО ПАРТНЕРОВ»,
ОГРН 1177746303921
108811, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Солнцево, Киевское ш., 22-й км, д.4, стр.5, помещ.1
ОРНЗ 12006093532

27 марта 2026 года

Бухгалтерская отчетность
за 2025 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПАРК

Организация: РАЗВЛЕЧЕНИЙ
Идентификационный номер налогоплательщика
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью
Форма собственности Частная собственность

по ОКПО	73661235
ИНН	7708398448
по ОКОПФ	12300
по ОКФС	16

Адрес в пределах места нахождения
115432, г.Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Нагатинский Затон, пр-кт Андропова, д. 1, этаж 2, помещ. 125

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
ООО "СОДРУЖЕСТВО ПАРТНЕРОВ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	9705092712
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	1177746303921

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ДА НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
АО "РЕГИОНЫ-ДЕВЕЛОПМЕНТ" ИНН 7713238954

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2025 г.

Организация: <u>РАЗВЛЕЧЕНИЙ</u> Единица измерения <u>тыс. руб.</u>	Форма по ОКУД	Коды		
	Отчетная дата (число, месяц, год)	0710001	31	12
	по ОКПО	73661235		
	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
3.	Нематериальные активы	1110	29 761	7 293	151
	в том числе:				
3.1	Нематериальные активы в организации		10 114	5 687	151
3.5	Приобретение нематериальных активов		19 647	1 605	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4.	Основные средства	1150	8 790 616	3 825 056	4 234 750
	в том числе:				
4.1	Основные средства в организации		2 814	-	-
4.2	Права пользования активами		2 004 550	2 313 389	3 084 669
4.5	Капитальные вложения в создаваемые основные средства		6 110 938	782 809	1 128 881
4.5	Авансы выданные на капитальные вложения в создаваемые основные средства		672 314	728 858	21 200
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 100 351	769 490	741 970
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-

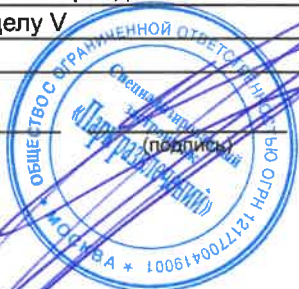
	Итого по разделу I	1100	9 920 728	4 601 839	4 976 871
	II. Оборотные активы				
6	Запасы	1210	5 596 083	2 602 033	-
	в том числе:				
6.1	Затраты заказчика-застройщика по незавершенному строительству объектов жилого комплекса		210 652	-	-
6.1	Незавершенное строительство объектов жилого комплекса		4 948 609	2 602 033	-
6.1	НДС по незавершенному строительству объектов жилого комплекса		436 822	-	-
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	737 320	105 877	1 224
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
7.	Дебиторская задолженность	1230	1 467 962	827 881	15 165
	в том числе:				
7.1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 290 499	823 470	15 165
7.1	Сальдо по ЕНС		111	-	-
7.1	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		9 033	4 410	-
7.1	Авансы по аренде		168 319	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг		-	-	-
ОДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	95 440	217	54
	в том числе:				
	Расчетные счета		95 440	217	54
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	15
	Итого по разделу II	1200	7 896 805	3 536 008	16 458
	БАЛАНС	1600	17 817 533	8 137 847	4 993 329

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
ОИК	Уставный капитал	1310	10	10	10
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
ОИК	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(856 110)	(424 752)	(66 695)
	Итого по разделу III	1300	(856 100)	(424 742)	(66 685)
	IV. Долгосрочные обязательства				
8	Заемные средства	1410	15 320 267	5 245 713	51 991
	в том числе:				
8.1	Долгосрочные кредиты		11 589 741	2 958 154	-
8.1	Долгосрочные займы		1 999 190	1 800 528	50 700
8.1	Проценты по кредитам		1 062 253	185 661	-
8.1	Проценты по займам		669 083	301 370	1 291
	Отложенные налоговые обязательства	1420	893 006	705 131	725 340
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
8	Прочие долгосрочные обязательства	1450	1 352 936	2 576 109	2 656 928
	в том числе:				
8.1	Долгосрочные обязательства по аренде		1 167 090	2 563 052	2 656 928
8.1	Расчеты с подрядчиками по гарантийным (страховым) удержаниям		185 846	13 057	-
	Итого по разделу IV	1400	17 566 209	8 526 953	3 434 259
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
8	Кредиторская задолженность	1520	296 137	32 769	685 115
	в том числе:				
8.1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		248 864	28 442	1 037
8.1	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		8 547	3 816	-
8.1	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		38 726	511	684 078
	Обязательства по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
8.3	Оценочные обязательства	1540	6 847	1 850	3
8.1	Прочие краткосрочные обязательства	1550	804 440	1 017	940 637
	в том числе:				
	Обязательства по аренде		804 440	1 017	940 637
	Итого по разделу V	1500	1 107 424	35 636	1 625 755
	БАЛАНС	1700	17 817 533	8 137 847	4 993 329

Генеральный директор
(наименование должности)

Ульянов Павел Владимирович
(расшифровка подписи)

27 марта 2026 г.



**Отчет о финансовых результатах
за 2025 г.**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПАРК
Организация: РАЗВЛЕЧЕНИЙ"
Единица измерения тыс. руб.

Коды		
0710002		
31	12	2025
73661235		
384		

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)
по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
6.1	Коммерческие расходы	2210	(292 641)	(60 122)
6.1	Управленческие расходы	2220	(106 813)	(47 488)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(399 454)	(107 610)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
6.2	Проценты к получению	2320	2 743	-
	в том числе:			
	Проценты к получению		2 743	-
6.3	Проценты к уплате	2330	(14 443)	(7 016)
	в том числе:			
	Проценты к получению (уплате)		(14 425)	(6 991)
	Процентные расходы (аренда) ФСБУ 25/2018 Аренда		(18)	(25)
6.2	Прочие доходы	2340	2 894	1 075
	в том числе:			
	Иная операционная деятельность		261	-
6.3	Прочие расходы	2350	(166 084)	(292 235)
	в том числе:			
	Иная операционная деятельность		(63 816)	(30 239)
	Отчисления в оценочные резервы		(101 162)	-
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(574 344)	(405 786)
	Налог на прибыль организаций	2410	142 986	47 729
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	142 986	47 729
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	в том числе:			
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности		-	-
	Налог на прибыль, относящийся к прекращаемой деятельности		-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(431 358)	(358 057)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	(431 358)	(358 057)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор
(наименование должности)



Ульянов Павел Владимирович
(расшифровка подписи)

27 марта 2026 г.

**Отчет об изменениях капитала
за 2025 г.**

Организация: **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПАРК
РАЗВЛЕЧЕНИЙ"**
 Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД	Коды		
	0710004		
Отчетная дата (число, месяц, год)	31	12	2025
	по ОКПО		
	73661235		
по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	10	-	-	-	-	(66 695)	(66 685)
	Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3101	10	-	-	-	-	(66 695)	(66 685)

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(358 057)	(358 057)
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г.	3250	10	-	-	-	-	(424 752)	(424 742)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	-	-	-	-	(424 752)	(424 742)
	Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3201	10	-	-	-	-	(424 752)	(424 742)

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(431 358)	(431 358)
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2025 г.	3300	10	-	-	-	-	(856 110)	(856 100)

Генеральный директор

(наименование должности)

Ульянов Павел Владимирович

(расшифровка подписи)

27 марта 2026 г.



**Отчет о движении денежных средств
за 2025 г.**

Организация: **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПАРК
РАЗВЛЕЧЕНИЙ"**
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД			Коды		
Отчетная дата (число, месяц, год)			0710005		
31	12	2025			
по ОКПО			73661235		
по ОКЕИ			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	2 708	-
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	-	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
7.13	прочие поступления	4119	2 708	-
	Платежи - всего	4120	(4 245 554)	(2 593 077)
	в том числе:			
7.13	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(2 897 248)	(2 064 858)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(164 297)	(38 555)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
7.13	прочие платежи	4129	(1 184 009)	(489 664)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(4 242 846)	(2 593 077)

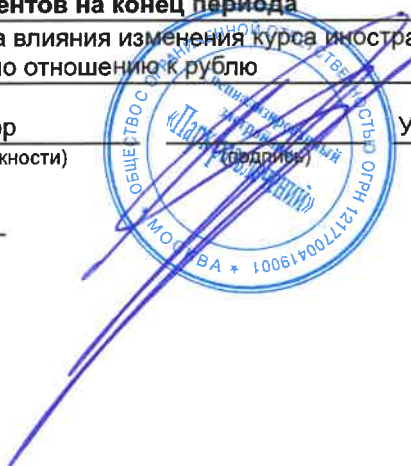
Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	-
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(3 196 522)	(220 526)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(2 919 804)	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
7.13	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(276 718)	(220 526)
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(3 196 522)	(220 526)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	8 880 248	4 707 982
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	8 880 248	4 707 982
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(1 345 657)	(1 894 216)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(49 999)	-
7.13	прочие платежи	4329	(1 295 658)	(1 894 216)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	7 534 591	2 813 766
	Сальдо денежных потоков за период	4400	95 223	163
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	217	54
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	95 440	217
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)

Ульянов Павел Владимирович
(расшифровка подписи)

27 марта 2026 г.



Другие НМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3а 2025 г.	-	-	3 251	-	-	(437)	-	-	-	-	-	3 251	(437)
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
Другие виды основных средств	3а 2025 г.	-	-	3 251	-	-	(437)	-	-	-	-	-	3 251	(437)
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода			
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	3а 2025 г.	3 470 560	(1 157 171)	3 006 571	(3 470 560)	1 221 577	(1 066 427)	-	-	-	3 006 571	(1 002 021)
	3а 2024 г.	3 470 560	(385 891)	-	-	-	(771 280)	-	-	-	3 470 560	(1 157 171)
в том числе:												
Нежилое помещение	3а 2025 г.	701	(551)	615	(701)	701	(185)	-	-	-	615	(35)
	3а 2024 г.	701	(351)	-	-	-	(200)	-	-	-	701	(551)
Земельный участок	3а 2025 г.	3 469 859	(1 156 620)	3 005 956	(3 469 859)	1 220 876	(1 066 242)	-	-	-	3 005 956	(1 001 986)
	3а 2024 г.	3 469 859	(385 540)	-	-	-	(771 080)	-	-	-	3 469 859	(1 156 620)

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	2 007 364	2 313 389	3 084 669
в том числе:			
Нежилое помещение	580	150	351
Земельный участок	2 003 970	2 313 239	3 084 319
Другие виды основных средств	2 814	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	2 003 971	2 313 239	3 084 319
в том числе:			
Земельный участок	2 003 970	2 313 239	3 084 319
из них основные средства, находящиеся в залоге	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка						
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	2 602 033	-	3 095 212	-	-	(101 162)	X	X	5 697 245	(101 162)
	За 2024 г.	-	-	2 602 033	-	-	-	X	X	2 602 033	-
в том числе:											
Прочие запасы и затраты в незавершенном строительстве жилого комплекса	За 2025 г.	2 602 033	-	2 446 581	-	-	(100 005)	-	-	5 048 614	(100 005)
	За 2024 г.	-	-	2 602 033	-	-	-	-	-	2 602 033	-
Прочие затраты заказчика-застройщика по незавершенному строительству жилого комплекса	За 2025 г.	-	-	210 652	-	-	-	-	-	210 652	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
НДС по незавершенному строительству объектов жилого комплекса	За 2025 г.	-	-	437 979	-	-	(1 157)	-	-	437 979	(1 157)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. 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	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			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	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	827 881	-	1 853 281	-	(1 213 199)	-	-	-	1 467 962	-
	3а 2024 г.	15 165	-	834 618	-	(21 902)	-	-	-	827 881	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	823 470	-	1 675 882	-	(1 208 853)	-	-	-	1 290 499	-
	3а 2024 г.	15 165	-	830 207	-	(21 902)	-	-	-	823 470	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	4 410	-	8 969	-	(4 346)	-	-	-	9 033	-
	3а 2024 г.	-	-	4 410	-	-	-	-	-	4 410	-
Авансы по аренде (лизингу)	3а 2025 г.	-	-	168 319	-	-	-	-	-	168 319	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	-	-	111	-	-	-	-	-	111	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	827 881	-	1 853 281	-	(1 213 199)	-	-	X	1 467 962	-
	3а 2024 г.	15 165	-	834 618	-	(21 902)	-	-	X	827 881	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	7 821 822	9 053 037	1 244 305	(1 445 961)	-	-	16 673 203
	3а 2024 г.	2 708 919	4 721 039	485 740	(93 876)	-	-	7 821 822
в том числе:								
Расчеты по аренде	3а 2025 г.	2 563 052	-	-	(1 395 962)	-	-	1 167 090
	3а 2024 г.	2 656 928	-	-	(93 876)	-	-	2 563 052
Долгосрочные кредиты	3а 2025 г.	3 143 815	8 631 587	876 592	-	-	-	12 651 994
	3а 2024 г.	-	2 958 154	185 661	-	-	-	3 143 815
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	2 101 898	248 661	367 713	(49 999)	-	-	2 668 273
	3а 2024 г.	51 991	1 749 828	300 079	-	-	-	2 101 898
Расчеты с подрядчиками по гарантийным (страховым) удержаниям	3а 2025 г.	13 057	172 789	-	-	-	-	185 846
	3а 2024 г.	-	13 057	-	-	-	-	13 057
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	33 786	1 094 079	510	(27 537)	(261)	-	1 100 577
	3а 2024 г.	1 625 753	707 642	-	(2 299 609)	-	-	33 786
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	28 442	248 216	-	(27 533)	(261)	-	248 864
	3а 2024 г.	1 037	703 826	-	(676 421)	-	-	28 442
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	511	37 709	510	(4)	-	-	38 726
	3а 2024 г.	684 078	-	-	(683 568)	-	-	511
Расчеты по аренде	3а 2025 г.	1 017	803 423	-	-	-	-	804 440
	3а 2024 г.	940 637	-	-	(939 620)	-	-	1 017
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	3 816	4 731	-	-	-	-	8 547
	3а 2024 г.	-	3 816	-	-	-	-	3 816
Итого	3а 2025 г.	7 855 608	10 147 116	1 244 815	(1 473 498)	(261)	X	17 773 780
	3а 2024 г.	4 334 672	5 428 681	485 740	(2 393 485)	-	X	7 855 608

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 850	115 307	6 514	2 634	108 009
	За 2024 г.	3	3 329	407	1 075	1 850
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	1 850	14 145	6 514	2 634	6 847
	За 2024 г.	3	3 329	407	1 075	1 850
Резерв под обесценение запасов	За 2025 г.	-	101 162	-	-	101 162
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	8 703 673	13 057	-
в том числе:			
Гарантийное удержание по договорам генподряда с генеральным подрядчиком	182 785	13 057	-
Гарантийное удержание по договору подряда с подрядчиком	3 062	-	-
Средства дольщиков на счетах эскроу (обязательства полученные)	8 517 827	-	-
Выданные - всего	7 177 411	3 221 400	-
в том числе:			
Договор ипотеки с банком АО БАНК ДОМ.РФ	3 221 400	3 221 400	-
Договор поручительства с банком АО БАНК ДОМ.РФ	3 921 266	-	-
Договор залога прав по залоговому счету с банком АО БАНК ДОМ.РФ	34 746	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	2 657	643
Затраты на оплату труда	142 759	37 634
Отчисления на социальные нужды	33 655	7 711
Амортизация	1 727	314
Прочие затраты	3 313 868	61 308
Итого по элементам	3 494 666	107 610
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(3 095 212)	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	399 454	107 610

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год
Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный Застройщик «Парк развлечений»**

Москва, 2025 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный
Застройщик «Парк развлечений»

1. Общие сведения

1.1. Наименование и адрес

Наименование: *Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Парк развлечений».*

Сокращенное наименование: *ООО СЗ «Парк развлечений»*

Место нахождения: г. Москва, 115432, проспект Андропова, д. 1, этаж 2, помещение 125

Дата регистрации: *07 сентября 2021 года*

Государственный регистрационный номер: 1217700419001

Основной вид деятельности: 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Аудитор: Общество с ограниченной ответственностью "СОДРУЖЕСТВО ПАРТНЕРОВ"; сокращенное наименование - ООО "СОДРУЖЕСТВО ПАРТНЕРОВ";

Государственный регистрационный номер -1177746303921

Место нахождения - местонахождения: 108811, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Солнцево, Киевское ш., 22-й км, д.4, стр.5, помещ. 1

Общество является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»

Регистрационный номер записи в реестре аудиторских организаций (ОРНЗ) – 12006093532

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

Генеральный директор: Ульянов Павел Владимирович

Ревизионная комиссия не утверждена

Создание Совета директоров не предусмотрено Уставом.

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

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована Обществом в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета.

Общество заявляет о том, что оно намерено соблюдать Федеральный закон от 25.12.2008 N 273-ФЗ "О противодействии коррупции".

Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера.

1.2. Уставный капитал Общества

Размер уставного капитала составляет 10 тыс. руб. Уставной капитал полностью оплачен. Единственный участник Общества – АО «Регионы-Девелопмент» (доля 100%).

1.3. Сведения об изменениях к Уставу

В отчетном периоде изменения в Устав не вносились.

1.4. Филиалы и представительства

Филиалов и представительств нет

1.5. Описание характера операций и основных видов деятельности

Основным видом деятельности *ООО СЗ «Парк развлечений»* является деятельность заказчика-застройщика по строительству объектов жилого и нежилого назначения по адресу: г. Москва, Нагатинская пойма, участок №2 (кадастровый номер земельного участка 77:05:0002008:1074).

1.6. Лицензии и допуски

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

1.7. Численность работающих

Среднегодовая численность работающих за 2025 г: 11 человек

Среднегодовая численность работающих за 2024 г: 3 человека

Численность работающих на отчетную дату 31.12.2025г.: 47 человек

Численность работающих на отчетную дату 31.12.2024г.: 14 человека

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

2.1. Информация о бенефициарных владельцах¹ Общества.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. (31.12.24г.) основным бенефициарным владельцем акций Организации является Мори Гамлет Пашаевич, доля владения – 99 %.

2.2. Организации (лица), которые контролируют Общество и которые контролируются обществом.

№п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	Ульянов Павел Владимирович	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества	Лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию
2	АО «РЕГИОНЫ-Девелопмент»	Юридическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20	Юридическое лицо контролирует или оказывает

¹ Бенефициарный владелец - это физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25% в капитале) клиентом - юридическим лицом либо имеет возможность контролировать действия клиента (ст. 3 Закона N 115-ФЗ). В отличие от Закона N 115-ФЗ Налоговый кодекс употребляет термин "взаимозависимые лица".

№п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
		процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции Акционерного общества	значительное влияние на Организацию
3	АО "РЕГИОНЫ-Менеджмент"	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим (физическим) лицом
4	Мори Гамлет Пашаевич	Бенефициарный владелец-физическое лицо	Лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию
5	ООО «Дрим Риверсайд»	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим (физическим) лицом
6	АО «Уральский тематический парк»	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим (физическим) лицом
7	Акционерное общество «НИИДАР-Недвижимость» (специализированный застройщик)»	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим (физическим) лицом
8	ООО «Дрим Ривер»	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим (физическим) лицом
9	ООО «Южные ворота»	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим (физическим) лицом

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. Операции со связанными сторонами

2.3.1. Остатки по операциям со связанными сторонами на 31 декабря 2024 года

Наименование показателя	АО «Регионы-Девелопмент» Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
ПАССИВ					
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1 376 511	-	-	670 654	2 047 165
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Кредиторская задолженность	399	-	-	-	399

2.3.2. Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами за 2024 год

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
Проценты к уплате	(216 178)	-	-	(83 469)	(299 647)
Прибыль (убыток) до налогообложения	(216 178)	-	-	(83 469)	(299 647)

2.3.3. Остатки по операциям со связанными сторонами на 31 декабря 2025 года

Наименование показателя	АО «Регионы-Девелопмент» Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
ПАССИВ					
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1 830 697	-	-	778 979	2 609 676
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Кредиторская задолженность	399	-	-	399	399

2.3.4. Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами за 2025 год

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние	Ключевой управленческ	Прочие связанные стороны	Итого
Проценты к уплате	(6 120)	-	-	(6167)	(12 287)
Прибыль (убыток) до налогообложения	(6 120)	-	-	(6167)	(12 287)

2.3.5. Информация о размере вознаграждения ключевому управленческому персоналу

К ключевому управленческому персоналу Организация относит генерального директора.

Тыс. руб.

Номер строки	Наименование	2024	2025
1	Краткосрочные вознаграждения	15 771	9 012
2	Страховые взносы	3 764	3 246
3	Вознаграждения работникам по окончании трудовой деятельности	-	-
4	Прочие долгосрочные вознаграждения работникам	-	-
5	Выходные пособия	-	-
6	Итого	19 535	12 258

2.3.6. Поток денежных средств по операциям со связанными сторонами

Движения денежных средств со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2024 года:

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
Денежные потоки от финансовых операций, стр. 4311 «Поступления кредитов и займов»	1 160 332	АО Регионы-Девелопмент
Денежные потоки от финансовых операций, стр. 4311 «Поступления кредитов и займов»	584 335	НИИДАР-НЕДВИЖИМОСТЬ (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК) АО
Денежные потоки от финансовых операций, стр. 4311 «Поступления кредитов и займов»	2 850	ООО Дрим Риверсайд

Движения денежных средств со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2025 года:

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
Денежные потоки от финансовых операций, стр. 4311 «Поступления кредитов и займов»	197 726	АО Регионы-Девелопмент
Денежные потоки от финансовых операций, стр. 4311 «Поступления кредитов и займов»	235	НИИДАР-НЕДВИЖИМОСТЬ (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК) АО
Денежные потоки от финансовых операций, стр. 4311 «Поступления кредитов и займов»	700	ООО Дрим Риверсайд
Денежные потоки от финансовых операций, стр. 4323 « Возврат кредитов и займов»	49 999	ООО Дрим Риверсайд

3. Учетная политика

Настоящий бухгалтерский отчет Общества подготовлен на основе утвержденной учетной политики, Приказ №УП от 28.12.2024 г.

3.1. Основа составления

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета.

Первичные документы оформляются в соответствии с требованиями Приказа Минфина России от 16.04.2021 N 62н "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете".

Общество применяет ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» с 01.04.2025 года.

Общество применяет ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

В целях обеспечения сопоставимости показателей предыдущих отчетных периодов с показателями, отраженными в отчетности за 2025 год, Общество провело необходимые процедуры по приведению действующих до 2025 года форм отчетности в актуальный формат. Существенная информация об изменении порядка раскрытия информации раскрыта в Приложении и пояснениях к отчетности за 2025 год

Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО СЗ «Парк развлечений» подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

3.2. Активы и обязательства в иностранных валютах

Пересчет стоимости активов в иностранной валюте по мере изменения курса

По мере изменения курса рубля производится пересчет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте (за исключением выданных авансов). Пересчет

осуществляется по официальному курсу ЦБ РФ, действовавшему на дату совершения операции в иностранной валюте и на последнее число отчетного месяца; средняя величина курсов при пересчете не применяется.

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

По состоянию на 31 декабря 2025 г активов и обязательств в иностранных валютах нет.

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 осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

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 вложений 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) осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020 "Основные средства", утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

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 тыс. руб. и более за единицу.

Объекты основных средств стоимостью не более 100 тыс. 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 хозяйственный 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.

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. Инвестиционная недвижимость

Учет инвестиционной недвижимости осуществляется в соответствии с Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н "Об утверждении Федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства"

Инвестиционная недвижимость представляет собой отдельную группу основных средств.

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств (далее - инвестиционная недвижимость).

Переоценка инвестиционной недвижимости не производится. После признания инвестиционная недвижимость 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.

Инвестиционная недвижимость амортизируется в порядке, установленном для основных средств.

В бухгалтерском балансе инвестиционная недвижимость отражается по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

3.7. Долгосрочные активы, предназначенные для продажи.

Учет долгосрочных активов к продаже (далее-ДАП) осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по прекращаемой деятельности» ПБУ 16/02, утвержденного приказом Минфина России от 02.07.2002 № 66н.

Под долгосрочным активом к продаже понимается объект основных средств или других внеоборотных активов (за исключением финансовых вложений), использование которого прекращено в связи с принятием решения о его продаже, и имеется подтверждение того, что возобновление использования этого объекта не предполагается (принято соответствующее решение руководства, начаты действия по подготовке актива к продаже, заключено соглашение о продаже, другое). Долгосрочными активами к продаже считаются также предназначенные для продажи материальные ценности, остающиеся от выбытия, в том числе частичного, внеоборотных активов или извлекаемые в процессе их текущего содержания, ремонта, модернизации, реконструкции, за исключением случая, когда такие ценности классифицируются в качестве запасов.

Основание: пункт 10.1. ПБУ 16/02

Объект переклассифицируется в долгосрочные активы к продаже, если организация:

- приняла решение о продаже объекта;
- прекратила действия по осуществлению капитальных вложений в ОС;
- не планирует их возобновлять (за исключением действий, необходимых для подготовки объекта к продаже);
- имеет подтверждение того, что завершение вложений и последующая эксплуатация ОС не предполагаются

Основание: п. 10.1 ПБУ 16/02 "Информация по прекращаемой деятельности", п. 2 Рекомендации Р-116/2020-КПР "Долгосрочные активы к продаже - определение".

Долгосрочный актив к продаже принимается к учету по балансовой стоимости переклассифицированного ОС (п. 10.2 ПБУ 16/02).

Для учета ДАП используется отдельный аналитический счет, открытый к счету 41 "Товары".

Поступления от реализации долгосрочного актива к продаже являются прочими доходами. Такой доход признается на дату перехода к покупателю права собственности на имущество в размере его договорной стоимости (п. п. 7, 10.1, 16 Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н).

Одновременно с признанием дохода от продажи стоимость долгосрочного актива к продаже отражается в составе прочих расходов (п. п. 11, 16 Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н).

В случае обесценения ДАП организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости ДАП над их чистой стоимостью продажи. Резерв создается по каждой единице. Тестирование на обесценение ДАП и оценка резерва производится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года. При установлении обесценения на сумму обесценения, подлежащую отражению в учете, оформляется Приказ по Организации.

Основание: пункт 30 ФСБУ 5/2019, пункт 4 ПБУ 21/2008, пункт 7 ПБУ 9/99.

В бухгалтерском балансе ДАП отражаются в составе запасов.

3.8. Аренда у арендатора ФСБУ 25/2018.

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

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 2023 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 08, 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).

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).

3.9 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 14 ПБУ 14/2007 «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: пункт 26 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»

Амортизация нематериальных активов

Для всех нематериальных активов используется один способ начисления амортизации.

Основание: пункт 28 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»

Амортизация по всем нематериальным активам начисляется линейным способом.

Основание: пункт 28 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»

3.10 Учет запасов

Организация, 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 материалов 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).

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 — это предполагаемая цена продажи за вычетом предполагаемых затрат на производство и продажу (пункты 28-29 ФСБУ 5/2019).

Оценка незавершенного производства

Организация формирует незавершенное производство при оказании услуг.

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг. К таким затратам относятся:

- а) материальные затраты;
- б) затраты на оплату труда;
- в) отчисления на социальные нужды;
- г) амортизация;
- д) прочие затраты.

Модель оценки незавершенного производства - в сумме фактической себестоимости.

Классификация затрат на прямые и косвенные

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

К прямым расходам относятся расходы на строительство.

В том числе, к прямым расходам относится:

- заработная плата руководителя проекта и главного инженера проекта и начисленные на нее страховые взносы,
- Оценочное обязательство на оплату отпусков указанных работников

Косвенные:

- д) прочие затраты

К прямым расходам относятся расходы на строительство.

В том числе, к прямым расходам относится:

- заработная плата руководителя проекта и главного инженера проекта и начисленные на нее страховые взносы,
- Оценочное обязательство на оплату отпусков указанных работников

В составе общехозяйственных расходов (счет 26) учитываются расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом, а именно:

- заработная плата управленческого персонала (за исключением руководителя проекта и главного инженера проекта) и начисленные на нее страховые взносы;
- Оценочное обязательство на оплату отпусков указанных работников,
- арендная плата за помещения общехозяйственного назначения;
- стоимость информационных, аудиторских, консультационных и аналогичных услуг;
- амортизация основных средств управленческого и общехозяйственного назначения и расходы на их ремонт;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода списываются, относятся в дебет счета 90.08.1 "Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения".

В составе расходов на продажу (счет 44.02) учитывается:

- заработная плата персонала отделов: рекламы, маркетинга и PRи, отдела продаж
- начисленные на указанную заработную плату страховые взносы;
- Оценочное обязательство на оплату отпусков указанных работников,
- расходы на рекламу,
- прочие расходы, отражаемые на счете 44 (расходы на содержание офиса продаж, расходы на приобретение мебели и элементов интерьера, хозяйственный инвентарь (до 100 000 руб. за ед.), расходы на обеспечение деятельности офиса продаж).

Расходы, учтенные на счете 44.02 «Расходы на продажу», ежемесячно списываются в дебет счета 90 .07 "Расходы на продажу», в полной сумме.

Списание запасов

При отпуске запасов в производство, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается *по средней себестоимости*.

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

Расходы застройщика

Затраты, связанные с возведением объектов строительства (проектные и строительные работы, приобретение оборудования и т.д.) и вводом в эксплуатацию собираются застройщиком на субсчете 08.33.1 «Строительство инвестиционного объекта» по номенклатурной группе с признаком «строительство», в разрезе каждого строящегося объекта.

Затраты застройщика, сопутствующие строительству, и на его содержание признаются расходами по обычным видам деятельности и собираются на субсчете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика», по номенклатурной группе с признаком «строительство».

Затратами на строительство инвестиционного актива признаются:

- ✓ Расходы, непосредственно связанные со строительством (созданием) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией, включая, но не ограничиваясь:
- ✓ Подготовка территории строительства;
- ✓ подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий;
- ✓ проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы;
- ✓ платежи в целях приобретения земельных участков, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в собственность или в аренду;
- ✓ уплаты арендной платы за такие земельные участки, а также внесения платы за изменение вида разрешенного использования;
- ✓ строительство, реконструкция сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения);
- ✓ плата за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения

- ✓ уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам/займам, предусмотренные кредитным договором/займом иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита/займа, и (или) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам/займам (за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора целевого займа);
- ✓ Затраты, связанные с получением (разработкой) исходных данных и условий для подготовки проектной документации, проведением необходимых согласований по проектным решениям
- ✓ Затраты, связанные с проведением геодезических работ, выполняемых на территории строительства до начала строительства (вынос в натуру границ участка строительства, осей контура строительства зданий сооружений и трасс осей подземных сетей инженерно-технического обеспечения, знаки и пункты в земле или створы осей на близлежащих капитальных строениях)
- ✓ Затраты, связанные с возмещением убытков (компенсацией) за сносимые строения
- ✓ Затраты по освоению территории строительства
- ✓ Затраты, связанные с возмещением убытков (компенсацией) за сносимые строения и прочие объекты, препятствующие осуществлению строительства, переносом и (или) переустройством (в том числе техническим надзором собственников (владельцев)) зданий и сооружений, сетей инженерно-технического обеспечения, путей, дорог и других объектов капитального строительства (или строительством новых зданий и сооружений взамен сносимых)
- ✓ Затраты на проведение на территории строительства природоохранных мероприятий, а также мероприятий по возмещению вреда, наносимого окружающей среде
- ✓ Затраты по инженерной защите территории строительства от различных геологических и гидрогеологических процессов (сели, оползни, обвалы, подтопление и подобные гидрогеологические процессы)
- ✓ Затраты, связанные с изменением схемы движения транспорта и пешеходов, в том числе организацию движения
- ✓ Затраты на проведение пусконаладочных работ
- ✓ Затраты на содержание действующих постоянных автомобильных дорог и восстановление их по окончании строительства
- ✓ Затраты по вводу объектов в эксплуатацию
- ✓ затраты на кадастровые работы
- ✓ Затраты на выполнение контрольно-исполнительных геодезических съемок подземных инженерных коммуникаций в границах участка
- ✓ Затраты на выполнение исполнительной топографической съемки
- ✓ Затраты на подготовку технических планов зданий и сооружений
- ✓ Затраты на оформление технических паспортов объектов, обследования, испытания, диагностика зданий и сооружений (в случае, если указанные затраты носят обязательный характер)
- ✓ Другие затраты, в том числе необходимые для подтверждения безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях по показателям в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и страны строительства в области безопасности зданий и сооружений, санитарно-эпидемиологического благополучия населения и технического регулирования)
- ✓ Затраты по подключению (технологическому присоединению) к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также технический надзор собственников (владельцев) указанных сетей инженерно-технического обеспечения (при необходимости)

- ✓ Затраты на научно-техническое сопровождение строительства зданий или сооружений, мониторинг компонентов окружающей среды, геотехнический мониторинг (состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения) и другие виды мониторинга, предусмотренные нормативными документами по стандартизации
- ✓ Затраты на специальную проверку оборудования и комплектующих, поставляемых на объект строительства
- ✓ услуги технического заказчика;
- ✓ строительство временных зданий и сооружений;
- ✓ строительно-монтажные работы;
- ✓ строительство внутренних инженерных сетей и оборудования;

прочие расходы, связанные со строительством (созданием) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Учет НДС по строительству ведется на субсчете 19.33.1 (Порядок распределения НДС определен в учетной политике для целей налогового учета).

3.11 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**.

3.12 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.

3.13 Учет спецодежды и спецоборудования

Спецоборудование и спецодежда учитываются в порядке, предусмотренном для учета основных средств, если данный актив используется сроком свыше 1 года и его стоимость превышает лимит отнесения к основным средствам.

Затраты на приобретение спецоборудования и спецодежды сроком службы более 12 месяцев, но

имеющие стоимость ниже лимита, отнесения к основным средствам, признаются расходами периода, в котором они понесены. При этом организуется оперативный учет движения указанных активов.

Основание: п.5 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

3.14 Учет финансовых вложений

Единица учета финансовых вложений

Единицей учета финансовых вложений устанавливается серия однородных финансовых вложений с одинаковым номиналом, ценой покупки, датой погашения и т.п.

Основание: пункт 5 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Стоимость финансовых вложений

Несущественные (критерий существенности определен в разделе «Организация бухгалтерского учета» учетной политики для целей бухгалтерского учета) затраты при приобретении финансовых вложений такие расходы не включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений, а относятся на прочие расходы в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету указанные ценные бумаги.

Критерий существенности- 5% от стоимости финансовых активов.

Основание: пункт 11 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Переоценка финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость

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

Основание: пункт 20 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Учет долговых ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость

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.

Основание: пункт 22 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Расчет дисконтированной стоимости по долговым ценным бумагам и займам

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

Основание: пункт 23 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Списание финансовых вложений

При списании финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, они оцениваются по стоимости каждой единицы финансовых вложений.

Основание: пункт 26 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

3.15 Учет кредитов и займов

Учет прочих расходов, связанных с получением заемных средств

Расходы, связанные с получением заемных средств, учитываются в полной сумме в том отчетном периоде, когда эти затраты были произведены, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива (объекта имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует значительного времени).

Основание: пункт 8 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»

Учет причитающихся процентов или дисконта по выданным векселям

Начисленные проценты или дисконт на вексельную сумму отражаются в прочих расходах в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива (объекта имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует значительного времени).

Основание: пункт 15 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»

Учет причитающихся процентов или дисконта по размещенным облигациям

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

Основание: пункт 16 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»

3.16 Резервы

Резервы под обесценение материальных ценностей

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 каждую отчетную дату.

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

Величина резерва определяется Обществом отдельно по каждому сомнительному долгу (каждому договору с контрагентом) в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. При этом во внимание принимаются индивидуальные особенности контрагентов, тенденции в их платежеспособности, последующих расчетах и платежах, а также результаты анализа предполагаемых будущих денежных поступлений, поставок товаров, выполнения работ, оказания услуг с учетом последствий событий, произошедших после отчетной даты в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету событий после отчетной даты. Методика формирования резерва по сомнительным долгам утверждается приказом по Обществу.

Резервирование расходов по сомнительным долгам производится следующим образом:

Менее 45 дней Не создавать

От 45 до 90 дней В объеме 50% от суммы долга

Свыше 90 дней на полную сумму долга

При оценке дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по

сомнительным долгам учитываются следующие обстоятельства:

- а) нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- б) отсутствие обеспечения долга (залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т. п.);
- в) возбуждение 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

Обоснованность признания и величина оценочного обязательства проверяются Обществом по состоянию на 31 декабря отчетного года в ходе проведения инвентаризации расчетов с дебиторами и кредиторами, а также при наступлении новых событий, связанных с этим обязательством.

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 5 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%
Возбуждение процедуры банкротства в отношении должника			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.

3.17. Метод расчета оценочного обязательства по оплате отпусков:

При расчете оценочного обязательства по оплате отпусков производится точный расчет обязательства по каждому работнику с последующим суммированием полученных результатов. Производится оценка обязательства по одному работнику - это сумма, которую надо было бы ему выплатить в качестве отпускных либо как компенсацию за неиспользованный отпуск при увольнении, если бы он уходил в отпуск или увольнялся непосредственно на отчетную дату (разд. II Методических рекомендаций МР-1-КпТ "Оценочные обязательства по расчетам с работниками").

Величина резерва на оплату отпусков включает страховые взносы, относящиеся к сумме отпускных (компенсации за неиспользованный отпуск) (Письмо Минфина России от 27.01.2012 N 07-02-18/01, разд. II Методических рекомендаций МР-1-КпТ "Оценочные обязательства по расчетам с работниками"). При последующем начислении взносов на сумму отпускных взносы относятся за счет резерва.

3.18. Учет доходов

Классификация доходов

К доходам от обычных видов деятельности относятся следующие доходы:

- Доходы по договорам участия в долевом строительстве (ДУДС)
- Купля –продажа объектов недвижимости
- Управление недвижимостью (сдача в аренду)
- Продажа ТМЦ
- Прочие работы и услуги

Учет ведется в разрезе видов деятельности.

Основание: пункт 4 ПБУ 9/99 «Доходы организации»

Метод признания доходов и расходов

Доходы и расходы признаются методом начисления на дату передачи товаров, результатов выполненных работ, на дату оказания услуг покупателю, по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом.

Доходы от деятельности застройщика, связанной со строительством объектов девелопмента по договорам участия в долевом строительстве (далее-ДУДС), признаются на дату передаточного акта передачи помещения собственнику в рамках исполнения ДУДС.

Основание: пункт 12,13 ПБУ 9/99 «Доходы организации».

3.19 Учет расходов

Незавершенное производство

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

Основание: пункт 64 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н

Порядок признания управленческих и коммерческих расходов

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

Основание: пункт 9 ПБУ 10/99 «Расходы организации»

3.20 Учет расчетов по налогу на прибыль

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.

3.21 Денежные средства и денежные эквиваленты

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

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

3.22 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.

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 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 заимодавцам 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. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

5.1. Нематериальные активы

Состав приведен в разделе 3 табличной части Пояснений.

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

Обесценение не установлено.

5.2. Основные средства

Состав активов приведен в разделе 4 табличной части Пояснений.

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.

Не амортизируемых основных средств не имеется.

Не используемых объектов основных средств не имеется.

5.3 Договоры аренды, по которым Организация выступает в качестве арендатора

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

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.

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

Установлены ограничения на использование предмета аренды: земельные участки предоставлены в аренду для целей строительства, иное использование земельных участков не допускается.

Активы по долгосрочным договорам аренды,
в соответствии с условиями, которых Организация является арендатором (тыс.
руб.)

Показатели	Основные средства 2024 г.	Инвестиционная недвижимость 2024г.	Основные средства 2025 г.	Инвестиционная недвижимость 2025г.
Остаток на 1 января	3 084 669	-	2 313 389	-
Поступление		-		-
Увеличение стоимости	-	-	757 588	-
Амортизационные отчисления за период	771 280	-	(1 066 427)	-
Остаток на 31 декабря	2 313 389	-	2 004 550	-

Обязательства по долгосрочным договорам аренды,
в соответствии с условиями, которых Организация является арендатором (тыс.
руб.)

Наименование	Номинальная ставка процента (интервал процентных ставок)	Год погашения	Балансовая стоимость Долгосрочные на 31.12.24	Балансовая стоимость Краткосрочные на 31.12.24	Балансовая стоимость Долгосрочные на 31.12.25	Балансовая стоимость Краткосрочные на 31.12.25
Земельный участок	8,01 %	26.12. 2027	1 448 298	1 114 798	1 166 726	803 143
Нежилое помещение	11,96 %	31.08. 2028	-	973	363	1 297
Итого			1 448 298	1 115 771	1 167 090	804 440

Будущие арендные платежи, относящихся к договорам аренды со сроком аренды не более 12 месяцев, по которым не признается ППА и соответствующее обязательство на 31.12.25г. и 31.12.24г.: отсутствуют.

5.4. Капитальные вложения

Балансовая стоимость капитальных вложений приводится в разделе .4.5. табличной части Пояснений

Обесценения капитальных вложений не установлено.

Авансы, предварительная оплата, уплаченные организацией в связи с осуществлением капитальных вложений приведены в разделе 4 п.4.5.

5.5 Запасы.

Состав приведен в разделе 6 табличной части Пояснений.

Наименование	31.12.2024 г.	31.12.2025 г.	
		Фактическая себестоимость	Резерв под обесценение
Прочие запасы и затраты в незавершенном строительстве жилого комплекса	2 602 033	5 048 614	(100 005)
Прочие затраты заказчика-застройщика по незавершенному строительству жилого комплекса	0	210 652	0
НДС по незавершенному строительству объектов жилого комплекса	0	437 979	(1 157)
Итого	2 602 033	5 697 245	(101 162)

На 31.12.2024 г., обесценения запасов до чистой стоимости продажи не установлено.

На 31.12.2025 г. начислен резерв под обесценение запасов и затрат в незавершенном строительстве жилого комплекса в части социального объекта, который будет передан в собственность городу, г. Москвы.

В остальной части обесценения запасов до чистой стоимости продажи не установлено.

5.6 Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, предоплаты.

Наличие и движение дебиторской задолженности приведено в разделе 7 табличной части Пояснений.

По состоянию на отчетную дату и на 31.12.2025 сомнительной дебиторской задолженности не выявлено.

5.8 Уставный, добавочный и резервный капитал

Показатель	тысяч рублей	
	31.12.2024 г	31.12.2025 г.
Уставный капитал	10	10

5.7 Задолженность по кредитам и займам.

Долгосрочные кредиты и займы за 2025 г, на 31.12.25г. тысяч рублей:

Наименование займодавца	Сумма задолженнос ти	Срок погашения задолженности	Сумма процентов, включенная в прочие расходы	Сумма процентов, включенная в стоимость объектов строительства	Сумма дохода от временного использования средств, учтенных при уменьшении расходов по займам
Дрим Риверсайд ООО № 10102023 от 10.10.2023	1	30.09.2028	6 167	-	
НИИДАР- НЕДВИЖИМОС ТЬ (СПЕЦИАЛИЗИ РОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК) АО	765 887	30.09.2028	-	103 790	
Регион-Строй АО Договор займа ДЗ-1РГ- СЗПР2022 от 21.07.2022 г.	2 870	30.09.2028	129	51	
РЕГИОНЫ- ДЕВЕЛОПМЕН Т АО № ДЗ-12/2023/СЗ ПР-1 от 18.01.2024	792 395	31.12.2029	-	124 630	
РЕГИОНЫ- ДЕВЕЛОПМЕН Т АО № ДЗ-0922 от 22.09.2023	244 459	31.12.2029	6120	-	
РЕГИОНЫ- ДЕВЕЛОПМЕН Т АО № ДЗ-12/2023/СЗ ПР-2 от 18.01.2024	793 843	22.09.2028	-	124 863	
РЕГИОНЫ- ДЕВЕЛОПМЕН Т ООО № 12092023 от 12.09.2023	55 726	30.09.2028	1 961	-	
БАНК ДОМ.РФ АО Кредитный Договор № 90- 353/КЛ-23 СУБЛИМИТ 1.1.1 (ОЧЕРЕДЬ- 1) от 27.12.2023	2 388 512	31.03.2027	-	206 296	
БАНК ДОМ.РФ АО Кредитный Договор № 90- 353/КЛ-23 СУБЛИМИТ 1.1.4 (ОЧЕРЕДЬ- 1) от 27.12.2023	109 911	31.03.2027	-	14 603	

БАНК ДОМ.РФ АО Кредитный Договор № 90- 353/КЛ-23 СУБЛИМИТ 1.3 (ОЧЕРЕДЬ-1) от 27.12.2023	2 981 167	31.03.2027	-	452 006	
БАНК ДОМ.РФ АО Кредитный Договор № 90- 353/КЛ-23 СУБЛИМИТ 1.1.2 (ОЧЕРЕДЬ- 1) от 27.12.2023	4 569 028	31.03.2027	-	203 639	
БАНК ДОМ.РФ АО Кредитный Договор № 90- 353/КЛ-23 СУБЛИМИТ 1.1.3 (ОЧЕРЕДЬ- 1) от 27.12.2023	50 046	31.03.2027	47		
БАНК ДОМ.РФ АО Кредитный Договор № 90- 380/КЛ-23 СУБЛИМИТ 0 (ОЧЕРЕДЬ-1) от 27.12.2023	149 960	30.09.2035		10 277	
ИТОГО	15 320 267	X	14424	1 240 155	-

27.12.2023 года заключены два кредитных договора с Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» с лимитами кредитования 14 068 061 тыс. руб. сроком до 31.03.2027 г. в целях строительства жилого комплекса, ДОУ и офисного центра и 7 858 400 тыс. руб. сроком до 144 месяцев с даты подписания в целях строительства гостиничного комплекса.

Так же для финансирования предпроектных работ, Общество заключило долгосрочные договоры займов с АО «РЕГИОН-Строй» на срок до 30.09.2028 г. с размером кредитования 10 000 тыс. руб., с ООО «Дрим Риверсайд» размером до 50 000 тыс. руб. на срок до 30.09.2028 г., с АО «Регионы-Девелопмент» на срок до 31.12.2029 размером до 1 121 234 тыс. руб., АО "НИИДАР-Недвижимость" (специализированный застройщик) сроком до 30.09.2028 г. размером до 584 570 тыс. руб.

Краткосрочные кредиты и займы на 31.12.25г. (31.12.2024 г.) отсутствуют.

5.8. Кредиторская задолженность.

Наличие и движение кредиторской задолженности приведено в разделе 8 табличной части Пояснений.

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

6. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах

6.1 Информация о коммерческих и управленческих расходах за 2024-2025

Коммерческие расходы

Наименование расходов	2025 год	2024 год
Материальные затраты	1 941	0
Оплата труда	46 309	69
Взносы в ФСС от НС и ПЗ	11 388	21
Амортизация	1 522	95
НДС	40 220	0
Рекламные затраты и маркетинг	191 261	59 937
Итого	292 641	60 122

Управленческие расходы

Наименование расходов	2025 год	2024 год
Материальные затраты	716	643
Оплата труда	85 623	37 565
Взносы в ФСС от НС и ПЗ	19 077	7 690
Амортизация	205	219
НДС	0	0
Прочие затраты	1 192	1 370
Итого	106 813	47 488

6.2. Информация о прочих доходах

В составе прочих доходов признаны:
тысяч рублей

Наименование	2025 год	2024 год
Проценты к получению, начисленные банком на остаток на расчетном счете	2 743	-
Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	2 634	1 075
Списанная кредиторская задолженность	260	-
Итого	5 637	1 075

6.3 Информация о прочих расходах

В составе прочих расходов Общества признаны:
тысяч рублей

Наименование расходов	2025 год	2024 год
Проценты к уплате	14 425	6 991
Процентные расходы по ФСБУ 25	18	25
Расходы на услуги банка	61 968	30 239

Наименование расходов	2025 год	2024 год
Расходы по передаче товарно-материальных ценностей безвозмездно	1 791	-
Штрафы, пени, неустойки, прочие санкции	511	30 783
Прочие внереализационные расходы	653	231 213
Отчисления в оценочные резервы	101 162	-
Итого	180 527	299 251

Расходов, связанных с урегулированием судебных разбирательств, не производилось.

6.4. Налог на прибыль

Применяемые налоговые ставки: 20% до 31.12.2024 г., 25% с 01.01.2025 года,

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

		за 2024г.	За 2025 г
1	Прибыль (убыток) до налогообложения	(405 786)	(574 344)
2	Условные налоговые отчисления (условное возмещение) по базовой ставке (строка 1*20% 2024г / 25% 2025г)	81 157	143 586
3	Постоянный налоговый расход (доход), в том числе (=5-4):	(33 428)	(600)
4	доходы, не принимаемые к налогообложению		
5	расходы, не принимаемые к налогообложению	(33 428)	(600)
6	Возникновение (погашением) временных разниц в отчетном периоде (строка 2412 Отчета о финансовых результатах «Отложенный налог на прибыль»)	47 729	142 986
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»)	0	0

Налоговое воздействие временных разниц и отложенного налогового убытка

Раздел I. Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу, и отложенного налогового убытка	на 31/12/24	Отражено в ОФР	на 31/12/25
Налоговый убыток, перенесенный на будущее	140 219	283 378	423 597
Прочие расходы	43 584	163 912	207 496

Раздел I. Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу, и отложенного налогового убытка	на 31/12/24	Отражено в ОФР	на 31/12/25
Оценочные резервы	463	26 539	27 002
РБП	39	1	40
Дебиторская задолженность		13	13
Арендные обязательства	197 566	-23 685	173 881
Внеоборотные активы	387 619	-119 298	268 321
Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые активы»)	769 490	330 861	1 100 351
Раздел II. Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу	на 31/12/24	Отражено в ОФР	на 31/12/25
Внеоборотные активы	46 415	305 848	352 263
Основные средства	578 347	-77 209	501 138
Прочие расходы		14	14
Проценты по обязательствам	80 369	-40 778	39 591
Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые обязательства»)	705 131	187 874	893 006

7.13. 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).

К денежным эквивалентам Организация относит открытые в кредитных организациях депозиты до востребования или краткосрочные депозиты сроком размещения менее 90 дней.

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;

в) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитана в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

В 2025г. (2024г) операций с иностранной валютой не осуществлялось, остатков иностранной валюты на счетах в банках на конец отчетного (сравнительного) периода нет.

Расшифровка к строке баланса 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»
тысяч рублей

Показатель	31.12.24	31.12.25
Остаток денежных средств	217	95 440

Расшифровка строки 4119 "Прочие поступления"
тысяч рублей

Показатель	Сумма за 2024 год	Сумма за 2025 год
Проценты к получению, начисленные на неснижаемый остаток на расчетном счете	-	2 708
Итого	-	2 708

Расшифровка строки 4129 "Прочие платежи":
тысяч рублей

Показатель	Сумма за 2024 год	Сумма за 2025 год
Услуги банков	30 239	61 968
Штрафные санкции	110 121	515
НДС	349 285	1 121 526
Налоги, взносы	8 289	-
Итого	497 934	1 184 009

Сумма уплаченных арендных платежей в отчете о движении денежных средств за 2024 год в размере 2 114 741 тыс. руб. была отражена в разделе денежные потоки от текущих операций по строке 4121 «Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги» в полной сумме вместе с уплаченными процентами.

Денежные выплаты, осуществленные арендатором в счет уменьшения непогашенной суммы обязательств по аренде, являются примером денежных потоков от финансовой деятельности (пп. е п.17 МСФО (IAS)7,50 МСФО(IAS) 16 «Аренда», письмо Минфина от 23.12.2022 №07-04-09/126779. Таким образом за 2024 год пересмотрены отдельные показатели в отчете о движении денежных средств связи с уточнением классификации некоторых видов показателей.

Расшифровка строки 4329 "Прочие платежи":
тысяч рублей

Показатель	Сумма за 2024 год	Сумма за 2025 год
Арендные платежи	1 894 216	1 295 658
Итого	1 894 216	1 295 658

Расшифровка строки 4311 "Получение кредитов и займов":
тысяч рублей

Показатель	Сумма за 2024 год	Сумма за 2025 год
Получение кредитов и займов	4 707 982	8 880 248
Итого	4 707 982	8 880 248

7.15. Дивиденды

Дивиденды в 2025г. (2024 г.) не распределялись и не выплачивались.

7.16. Обеспечения обязательств и платежей выданные.

Состав приведен в разделе 9 табличной части Пояснений.

Обеспечения обязательств и платежей, выданные по договорам с АО "БАНК ДОМ.РФ", на 31.12.2025 в сумме: 7 177 411 тыс. руб., в т. ч. по договору ипотеки 1599/353-23 от 16.05.2024 г. - 3 221 400 тыс. руб., по договору поручительства № 733/00155-25 от 28.04.2025г. -2 024 234 тыс. руб., по договору поручительства № 2731/58214-24 от 15.11.2024 г. 1 897 032 тыс. руб., по договору № 3125/380-24 залога прав по залоговому счету от 31.01.2025 г. -34 746 тыс. руб.

на 31.12.2024 г.: 3 221 400 тыс. руб. на основании договора Ипотеки № 1599/353-23 от 16.05.2024 г., права аренды земельного участка кадастровый номер 77:05:0002008:1074 площадью 60 609 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Нагатинская пойма, участок №2. составляют 3 221 400 тыс. руб. на основании договора Ипотеки № 1599/353-23 от 16.05.2024 г.,

7.17. Обеспечения обязательств и платежей полученные.

Гарантийное удержание по договорам генподряда с генеральным подрядчиком

Наименование контрагента	Договор	Сумма за 2024 г.	Сумма за 2025 г.
АО ГЭС КОНСТРАКШН	ДГП Н2/ГП-ГК-6 от 27.12.2024	-	38 703

Наименование контрагента	Договор	Сумма за 2024 г.	Сумма за 2025 г.
АО ГЭС КОНСТРАКШН	Договор генерального подряда №Н2/ГП-ОЦ-4 от 13.03.2024	13 057	71 635
АО ГЭС КОНСТРАКШН	Н2/ГП-ЖК-5 от 01.11.2024	-	72 447
Гарантийное удержание по договору с подрядчиком			
ТВЕРЬЭНЕРГОАКТИВ ООО	Договор №1809/23 от 19.09.2023	-	3 062
Средства дольщиков на счетах эскроу (обязательства полученные)			
Средства дольщиков на счетах эскроу	Договоры участия в долевом строительстве жилого комплекса	-	8 517 827
Итого		13 057	8 703 673

7.18. 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 отчетности информацию по сегментам.

8. События после отчетной даты

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

9. Урегулирование судебных разбирательств

Сведения о судебных разбирательствах с участием Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Парк развлечений» по состоянию на 31.12.2025 г. приведены ниже в таблице:

№ п/п	Истец	Ответчик	Номер судебного дела	Сумма	Статус судебного разбирательства	Причины возникновения судебного разбирательства
1	Симоновская межрайонная прокуратура г. Москвы в	ООО СЗ «Парк развлечений»	Дело № 02-1748/2024 (02-10545/2023) (Симоновский районный)	о возмещении вреда, причиненного окружающей среде в результате нарушения	Решение в пользу Прокуратуры вынесено 12.02.2024 г. Решение в полном объеме	Причинение вреда при использовании земельного участка

	интересах Данилова А.В		суд г. Москвы)	природоохранн ого законодательств а в размере 4 668 тыс.руб.	составлено 31.01.2025 г. Направлена апелляционна я жалоба, ходатайство о восстановлен ии срока на подачу апелляционной жалобы (т.к. срок вышел на подачу из- за действий суда). Подача жалобы на имя председателя суда. Подана краткая апелляционна я жалоба 11.03.2024 г.	
--	------------------------------	--	-------------------	--	---	--

10. Изменения в условных обязательствах и условных активах

Условных обязательств и активов не имеется.

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 пяти процентов.

Существенные ошибки в отчетности в 2025 год не выявлены.

13. Информация по оценочным значениям

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

В Организации резервы создаются под обесценение финансовых вложений и запасов, резерв по сомнительным долгам, обязательство по отпускам.

По состоянию на 31.12.25 г. начислен резерв под обесценение запасов и затрат в незавершенном строительстве жилого комплекса в части социального объекта, который

будет передан в собственность г. Москвы., состав приведен в разделе 6 табличной части Пояснений.

Обязательства по отпускам.

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года	На конец периода
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 850	6 847
	За 2024 г.	3	1 850
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	1 850	6 847
	За 2024 г.	3	1 850

14. Информация по прекращаемой деятельности

В 2025 (2024г.) году информация о прекращаемой деятельности отсутствует.

15. Государственная помощь

Организация в 2025г. (2024г.) не получала государственную помощь, бюджетные средства и бюджетные кредиты.

16. Непрерывность деятельности

В Обществе выявлены факторы, которые могут свидетельствовать о наличии неопределенности в соблюдении принципа непрерывности деятельности в будущем:

- по результатам деятельности за 2024 год и 2025 год получены убытки;
- наличие отрицательных денежных потоков от операционной деятельности за 2025 год – 399 454 тыс. руб., и за 2024 год – 107 610 тыс. руб.;
- чистые активы Общества на 31.12.2024г. и на 31.12.2025г. имеют отрицательную величину.

Снижением чистых активов обусловлено деятельностью организации по строительству объектов жилого и нежилого назначения по адресу: г. Москва, Нагатинская пойма, участок №2 (кадастровый номер земельного участка 77:05:0002008:1074), где косвенные расходы, произведенные в отчетном периоде, не капитализируются, а списываются в том отчетном периоде, в котором произведены.

27.12.2021г. Обществом заключен договор с Департаментом городского имущества г. Москвы на аренду земельного участка площадью 60 609 м.кв. по адресу г. Москва, Нагатинская пойма, участок № 2 с целью дальнейшего строительства жилого комплекса с дошкольным образовательным учреждением, гостиницы, офисного центра.

27.12.2023 года было получено разрешение на строительство № 77-05-021296-2023 сроком действия до 27.12.2025 года на строительство объекта капитального строительства «Многофункциональная застройка. Этап 1. Офисный центр». После получения разрешения на ввод в эксплуатацию, здание будет зарегистрировано в собственность и поставлено на баланс Общества.

27.12.2024 года было получено разрешение на строительство № 77-05-021888-2024 сроком до 27.07.2027 года на строительство объекта капитального строительства «Многофункциональная застройка. Этап 3. Жилой комплекс с подземной автостоянкой, встроенно-пристроенными помещениями дошкольных групп на 150 мест».

В 2024 году Общество привлекло проектное банковское финансирование на строительство многофункционального жилого комплекса, и в рамках Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», и в 2025 г. заключает договора участия в долевом строительстве с участниками, средства которых будут поступать со счетов эскроу после ввода в эксплуатацию объекта.

27.12.2024 года было получено разрешение на строительство № 77-05-021887-2024 сроком до 27.04.2027 года на строительство объекта капитального строительства «Многофункциональная застройка. Этап 2. Многофункциональный гостиничный комплекс».

По состоянию на отчетную дату отклонения от темпов строительства отсутствуют.

Общество планирует получить прибыль (экономия) от реализации инвестиционного проекта, которого должно хватить на покрытие накопленных убытков.

Руководство Общества намерено продолжать деятельность в 2026 году. Уверенность в способности Организации продолжать свою деятельность непрерывно в течение указанного срока обусловлена наличием планов и условий для их выполнения, а также доступных источников финансирования для их осуществления, направленных на обеспечение такой способности.

16. Внесенные корректировки в бухгалтерскую отчетность прошлых периодов

В соответствии с п.16 ФСБУ 4/2023 За 2023 и за 2024 год пересмотрены отдельные показатели бухгалтерского баланса связи с уточнением классификации некоторых видов показателей: авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, связанным с приобретением, созданием внеоборотных активов отражаются в составе внеоборотных активов.

Ниже приведена информация о корректировках статей бухгалтерской (финансовой) отчетности :

Наименование показателя	код строки	на 31.12.2023	на 31.12.2023	Сумма корректировки
		(до корректировки)	(после корректировки)	
Основные средства	1150	4 213 550	4 234 750	21 200
Авансы, выданные на капитальные вложения в создаваемые основные средства		0	21 200	21 200
Итого по разделу I	1100	4 955 671	4 976 871	21 200
Дебиторская задолженность	1230	36 365	15 165	-21 200
в т.ч. .Расчеты с поставщиками и подрядчиками		36 365	15 165	-21 200
Итого по разделу II	1200	37 658	16 458	-21 200
БАЛАНС	1600	4 993 329	4 993 329	0

БАЛАНС	1700	4 993 329	4 993 329	0
Наименование показателя	код строки	на 31.12.2024	на 31.12.2024	Сумма корректировки
		(до корректировки)	(после корректировки)	
Основные средства	1150	3 096 198	3 825 056	728 858
Право пользования активами		2 313 389	2 313 389	0
Капитальные вложения в создаваемые основные средства		782 809	782 809	0
Авансы выданные на капитальные вложения в создаваемые основные средства		0	728 858	728 858
Итого по разделу I	1100	3 872 981	4 601 839	-728 858
Дебиторская задолженность	1230	1 556 739	827 881	-728 858
в т.ч. .Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 552 328	823 470	-728 858
Итого по разделу II	1200	4 264 866	3 536 008	-728 858
БАЛАНС	1600	8 137 847	8 137 847	0
БАЛАНС	1700	8 137 847	8 137 847	0

В соответствии с п.17-19 ФСБУ 4/2023 в бухгалтерском балансе обязательства представляются как краткосрочные или долгосрочные в зависимости от срока погашения. Обязательства по долгосрочной и краткосрочной аренде за 2023 год и за 2024 год пересмотрены в связи с уточнением.

Ниже приведена информация о корректировках статей бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наименование показателя	код строки	на 31.12.2023	на 31.12.2023	Сумма корректировки
		(до корректировки)	(после корректировки)	
БАЛАНС	1600	4 993 329	4 993 329	
Прочие долгосрочные обязательства:	1450	1 941 466	2 656 928	715 462
Обязательства по аренде		1 941 466	2 656 928	715 462
Итого по разделу IV	1400	2 718 797	3 434 259	715 462
Прочие краткосрочные обязательства	1550	1 656 099	940 637	-715 462
Обязательства по аренде		1 656 099	940 637	-715 462
Итого по разделу V	1500	2 341 217	1 625 755	-715 462
БАЛАНС	1700	4 993 329	4 993 329	0

Наименование показателя	код строки	на 31.12.2024	на 31.12.2024	Сумма корректировки
		(до корректировки)	(после корректировки)	
БАЛАНС	1600	4 993 329	4 993 329	
Прочие долгосрочные обязательства:	1450	1 461 355	2 576 109	1 114 754
Обязательства по аренде		1 448 298	2 563 052	1 114 754
Расчеты с подрядчиками по гарантийным удержаниям		13 057	13 057	0
Итого по разделу IV	1400	7 412 199	8 526 953	1 114 754
Прочие краткосрочные обязательства	1550	1 115 771	1 017	-1 114 754
Обязательства по аренде		1 115 771	1 017	-1 114 754
Итого по разделу V	1500	1 150 390	35 636	-1 114 754
БАЛАНС	1700	8 137 847	8 137 847	0

Ниже приведена информация о корректировках статей бухгалтерской (финансовой) отчетности в отчете о движении денежных средств за 2024 год:

наименование показателя	до корректировки	корректировка	после корректировки
показатель строки 4121 «платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги»	-4 179 600	2 114 741	-2 064 858
показатель строки 4224 «процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива»	0	-220 526	-220 526
показатель строки 4329 «прочие платежи»	0	-1 894 216	-1 894 216
итого	-4 179 600	0	-4 179 600

Генеральный директор

Ульянов Павел Владимирович



27.03.2026