

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Общество с ограниченной ответственностью «РиО»**

ЗА ПЕРИОД: С 01.01.2025 ПО 31.12.2025 ГОД

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «РиО» (**РиО ООО**) зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 29.08.2024 ОГРН 1247700581270, ИНН/КПП 9717168250 /771301001, ОКПО 89461219.

Юридический адрес:127422, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тимирязевский, проезд Дмитровский, д. 4А.

Предприятие не имеет на 31.12.2025г. обособленных подразделений.

ООО «РиО» в соответствии со ст.2 Устава Организации осуществляет следующие виды деятельности:

Основной вид деятельности - 41.20 строительство жилых и нежилых зданий

Размер уставного капитала составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей.

Учредителями Общества являются:

ПАО "Апри", доля в УК 50,1%

Елисеева Екатерина Владимировна, доля в УК 17,5%

Семагин Александр Сергеевич, доля в УК 17,5%

Лосев Михаил Александрович, доля в УК 14,9%

С 03.07.2025 г. участниками/учредителями Общества являются:

ПАО "Апри", доля в УК 50,1%

Лосев Михаил Александрович, доля в УК 49,9%

Полномочия единоличного исполнительного органа РиО ООО переданы управляющей организации — ПАО «АПРИ» (ИНН 7453326003, ОГРН 1197456003360)

Численность сотрудников за 2024 год составила -0 человек, среднесписочная численность работников 0 человек.

Численность сотрудников за 2025 г. составила 0 человек, среднесписочная численность работников 0 человек.

Бухгалтерская отчетность составлена в валюте РФ.

2. Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 г. составлена в соответствии с федеральным стандартом ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и требованиями иных федеральных и отраслевых стандартов бухгалтерского учета.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06.12.2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29.07.1998 г, ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденный Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н; ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденный приказом Минфина от 17.09.2020г № 204н., ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет арендной платы», утвержденный приказом Минфина от 16.10.2018 № 208н, а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету.

Числовые показатели бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей.

Промежуточная бухгалтерская отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, приложений к балансу и отчету о финансовых результатах (отчет об изменениях капитала, отчет о движении денежных средств) и Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Отчетным периодом является период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.

Активы и обязательства Общества отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения). Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности.

Показатель считается существенным, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. Решение Обществом вопроса, является ли данный показатель существенным, зависит от оценки показателя, его характера, конкретных обстоятельств возникновения. Общество может принять решение, когда существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5 %.

Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности" (ПБУ 22/2010), утвержденного Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н.

В целях применения пункта 9 ПБУ 22/2010 для признания существенности ошибки применяется величина 5 % от валюты баланса (уровень существенности). В случае признания ошибки по доходам и расходам существенной для отражения исправлений применяется счет 84 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)".

Ответственность за организацию бухгалтерского учета несет управляющая организация — ПАО «АПРИ» (ИНН 7453326003, ОГРН 1197456003360).

3. Информация об учетной политике.

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

- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;

- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;

- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;

- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности

Данная бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом от 30.12.2024г №30-12/01.

4. Основные средства и капитальные вложения.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Срок полезного использования

объекта основных средств определяется исходя из ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта. Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом ежемесячно.

Объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

5. Учет аренды.

Для учета сделок по операционной аренде Общество применяет ФСБУ 25/2018.

Оценка права пользования активом и обязательства по аренде.

Право пользования активом признается по фактической стоимости, включающей:

- Величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до даты;
- затраты Общества в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей, определяемой путем дисконтирования их номинальных величин с применением ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды. В случае невозможности определения ставки дисконтирования применяется ставка, по которой Общество привлекает или могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды. [ФСБУ 25/2018.14, 15]

6. Запасы.

Единицей учета материально-производственных запасов является номенклатурный номер материального запаса. Общество не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. К этой категории относятся следующие запасы: оргтехника и расходные материалы к ней, офисная мебель, канцелярские товары и офисная бумага. При отпуске запасов в производство и ином выбытии все группы запасов оцениваются по методу ФИФО

Общество ведет учет с применением системы регистров, первичных учетных документов, предусмотренных используемой бухгалтерской программой «1С: Бухгалтерия 8» ред. 3.0.

Данные о движении запасов отражены в таблице:

Таблица 1, тыс. руб.

Период	Запасы на начало года	Поступило	Выбыло	Запасы на конец года
2025 г.	0	1	1	0
2024 г.	0	0	0	0

В связи с отсутствием запасов по строке 1210 Бухгалтерского баланса указано:

на 31.12.2025 г. 0 тыс. руб.

на 31.12.2024 г. 0 тыс. руб.

7. Расходы.

Управленческие расходы Общество учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы». Расходы, отраженные на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в течение месяца, полностью списываются по его окончании в дебет счета 90 «Продажи» без распределения по видам деятельности.

8. Доходы.

Для целей бухгалтерского учета выручкой от реализации признаются поступления доходов от обычных видов деятельности Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания. При этом их учет ведется на счете 90 «Выручка».

Выручка признается в том отчетном периоде, в котором организация признает задолженность покупателя согласно условиям договора, независимо от фактического поступления средств или иного имущества и (или) имущественных прав в оплату за отгруженную продукцию (выполненные работы, оказанные услуги).

9. Учетная политика в отношении расчетов по налогу на прибыль

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете исходя из величины условного расхода (условного дохода), скорректированной на суммы постоянного налогового расхода (дохода), увеличения или уменьшения отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отчетного периода.

10. Прочие условия

При оценке дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам Общество учитывает следующие обстоятельства:

- а) нарушение должником сроков исполнения обязательства, просрочка более 90 календарных дней (100%);
- б) возбуждение процедуры банкротства в отношении должника (100 %).

Общество создает резерв на оплату отпускных. Величина резерва на оплату на оплату отпусков начисляется в размере обязательств перед работниками по оплате дней отпуска, не использованных на конец отчетного периода и взносов на обязательное страхование.

11. Учетная политика в отношении отчета о движении денежных средств

К денежным средствам Общество относит средства на расчетном счете. Все денежные средства, находящиеся на расчетном счете, отражаются в бухгалтерском учете на счете 51 «Расчетные счета».

Депозиты со сроком размещения не более 91 дня Общество относит к денежным эквивалентам. В отчете о движении денежных средств денежные потоки отражаются без учета суммы НДС (свернутое отражение НДС).

12. Основные средства

Обществом заключён договор аренды №2025-640 от 29.04.2025г. с с ПАО «АПРИ».

Данный объект учитывается в качестве ППА

Общество применяет ставку дисконтирования в размере 24% по которой можно было бы привлечь заемные средства на срок, равный сроку аренды. Для определения ставки использована рыночная информация.

Величина ежемесячной арендной платы составляет 48,00 тыс. руб. в месяц.

Право пользования активом отражено в бухгалтерском балансе по строке 1150 «Основные средства», составляет 921 тыс. руб.

Обязательства по аренде отражены в бухгалтерском балансе с подразделением на долгосрочные и краткосрочные:

Долгосрочные обязательства отражены в Бухгалтерском балансе по строке 1450 «Прочие долгосрочные обязательства» и составили на 31.12.2025 г. 581,00 тыс. руб.

Краткосрочные обязательства отражены в Бухгалтерском балансе по строке 1550 «Прочие краткосрочные обязательства» и составили на 31.12.2025 г. 287,00 тыс. руб.

Проценты по арендным обязательствам в отчетном периоде отражены по строке 2330 Отчёта о финансовых результатах и составили за 2025 г. 105,00 тыс. руб.

13. Дебиторская и кредиторская задолженность

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

Таблица 2, тыс. руб.

Дебиторская задолженность	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	20	-
ИТОГО	20	0

Кредиторская задолженность	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	141	26
Расчёты с подотчётными лицами	57	0
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	-	2
ИТОГО	198	27

14. Денежные средства

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса на 31 декабря 2024 г. отражена сумма денежных средств.

Таблица 3, тыс. руб.

Денежные средства на начало года	Поступило	Платежи	Денежные средства на конец года
0	-	-	9

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

Остатки денежных средств (руб.) Общества, находящихся на рублевых счетах, составляли:

Таблица 4, тыс. руб.

Наименование	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.
40702810872000077601, ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8597 ПАО СБЕРБАНК	30	9
ИТОГО	30	9

Для целей составления Отчета о движении денежных средств (форма №4) денежные потоки квалифицируются на основании критериев, установленных 9 460 - 9 460 ПБУ 23/2011.

Общество не имеет денежных средств, недоступных для использования самим Обществом.

У Общества отсутствуют открытые в пользу других организаций аккредитивы по незавершенным на отчетную дату сделкам, арестованные счета и т.д.

15. Налоговая задолженность

Налоговые обязательства Общества отражаются в отчетности по принципу временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Общество ведет учет расчетов по налогу на прибыль в бухгалтерском учете в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль», отражает в бухгалтерском

учете и бухгалтерской отчетности различия в формировании бухгалтерской прибыли (убытка) и налогооблагаемой прибыли (убытка).

Ставки основных налогов, уплачиваемых в отчетном периоде, составили:

- налог на прибыль – 25%.
- налог на добавленную стоимость – 20%.

По состоянию на конец отчетного периода задолженности Общество по налогам в бюджет не имеет

16. Уставный капитал

Информация об Уставном капитале Общества

Таблица 5, тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года
Уставный капитал	10	10

17. Чистые активы

Информация о чистых активах Общества

Таблица 6, тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года
Чистые активы	(544)	(34)

18. Доходы и расходы, нераспределенная прибыль

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах за отчетный период представлена ниже (ПБУ 10/99)

Выручка от продаж продукции, работ и услуг отражается в учете по мере отгрузки продукции, выполнения работ и оказания услуг и предъявления покупателям (заказчикам) расчетных документов.

Информация о доходах и расходах.

Таблица 7, тыс. руб.

Наименование показателя	За отчетный период	За предыдущий отчетный период
Выручка	-	-
Себестоимость	-	-
Валовая прибыль	-	-
Управленческие расходы	(522)	(52)
Прочие доходы	-	-
Проценты к получению	-	-
Проценты к уплате	(141)	(1)
Прочие расходы	(17)	(6)

19. Отложенные налоговые активы и обязательства, постоянные налоговые активы и обязательства

Общество ведет учет расчетов по налогу на прибыль в бухгалтерском учете в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль», отражает в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности различия в формировании бухгалтерской прибыли (убытка) и налогооблагаемой прибыли (убытка).

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета. В аналитическом учете временные разницы учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница.

	Строка отчётности	На 31.12.2025 г., тыс. руб.	На 31.12.2024 г., тыс. руб.
Отложенные налоговые активы	1180 ББ	478	15
Отложенные налоговые обязательства	1420 ББ	293	0
Отложенный налог на прибыль	2412 ОФР	170	15

20. События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год (п. 3 ПБУ 7/98).

Руководство Общества не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение Общества.

Руководство уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

21. Заемные средства

В отчетном периоде Общество привлекало заемные и кредитные средства по договору займа №2024-3092 от 06.11.2024 г. с ПАО «АПРИ»

На 31.12.2025 г. остаток заёмных средств составил 300 тыс. руб.

Задолженность по процентам составила 37 тыс. руб.

22. Непрерывность деятельности и риски хозяйственной деятельности

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

Информация о характеристике положения Общества в отрасли, в том числе тенденциях развития соответствующего сегмента рынка, степени адаптации Общества к условиям рынка, основных приоритетных направлениях деятельности Общества с описанием перспектив развития, а также ключевая информация о факторах риска, связанных с деятельностью Общества анализируется руководством Общества на постоянной основе.

Антироссийские рестрикции

Антироссийские рестрикции со стороны ряда государств привели к увеличению экономической неопределенности, в том числе увеличению волатильности на рынках капитала, разнонаправленному движению курса российского рубля.

По мнению руководства Общества указанные события и последствия событий не окажут существенного влияния на финансовое положение Общества, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств

Руководство Общества внимательно следит за развитием ситуации.

Специальная военная операция (далее СВО)

Данная ситуация принята Обществом к сведению. Общество будет следить за развитием событий и соответствующим образом оценивать возникающие риски.

Нами проведена оценка способности Общества продолжать деятельность непрерывно в связи с ведением СВО. Нами оценены следующие факторы:

1. Зависимость от привлечения заемных средств и последствия влияния ставки, возможность сохранения текущих ставок или привлечения заемных средств из иных источников по иным ставкам, как повлияет указанный момент на деятельность и не завершится ли он
2. Влияние изменения курса иностранных валют;
3. Отключение Российской Федерации от системы Swift, заморозка активов на иностранных счетах;
4. Перебои с поставками сырья/материалов, в том числе по главным подрядчикам и субподрядчикам каждой компании;
5. Изменение состава покупателей (процент тех обществ, с которыми будут расторгнуты все контракты).

У Общества отсутствует зависимость от привлечения заемных средств; влияние изменения курса иностранных валют; Российской Федерации от системы Swift, заморозка активов на иностранных счетах; перебои с поставками сырья/материалов; возможно несущественное изменение состава покупателей

Руководство Общества рассчитывает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества

Указанные выше события не влияют на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Стоимость чистых активов Общества ниже величины уставного капитала. Обществом разработан Перечень мер по приведению стоимости чистых активов акционерного общества в соответствие с величиной его уставного капитала. Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум последующих 12 месяцев.

Дополнительный вид деятельности ООО «РиО»: 68.20 “Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом”

С 2023г. одна из компаний группа ПАО АПРИ - ООО Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс» - осуществляет строительство всесезонного многофункционального комплекса «ФанПарк Привилегия», который будет включать различные функциональные зоны, такие как: Гостиница, Аквапарк, Горнолыжный кластер, Парк аттракционов, Банный комплекс с термальным бассейном, Яхт-клуб и прочее.

В связи с тем, что застройщик не обладает должным опытом и наличием трудовых ресурсов, с большей долей вероятности управление построенных объектов будет возлагаться на иные Общества, способных осуществлять такую деятельность. На сегодняшний день, одной из таких организаций является ООО «РиО», входящая в Группу компаний ПАО АПРИ.

Дополнительный вид деятельности ООО «РиО»: 68.20 “Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом”.

В 2026 году планируется заключение договора на управление построенным комплексом в ФанПарке, в соответствии с которым ООО «РиО» будет эксплуатировать Банный комплекс.

Срок завершения строительства запланировано на вторую половину 2026г..В настоящее время завершены проектные работы, на часть объектов получены разрешения на строительство, завершен 1 этап строительного аудита, ведутся строительно-монтажные работы.

03.03.2026

Генеральный директор
управляющей организации
ПАО «АПРИ»

Шаль С. В.

