

## Пояснения к бухгалтерской отчетности ООО «Ритейл Парк» за 2025 год

### 1. Общие сведения об организации

Полное фирменное название на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью «Ритейл Парк».

Сокращенное фирменное название на русском языке ООО «Ритейл Парк»

Общество является юридическим лицом с момента его регистрации.

Юридический адрес Общества: 420053, Республика Татарстан, г.Казань, ул. Журналистов, д.62, офис 4.

ООО «Ритейл Парк» прошло государственную регистрацию в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №18 по Республике Татарстан от 22.10.2019г. и постановлено на налоговый учет Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №6 по Республике Татарстан от 22.10.2019г.

ИНН/КПП 1660336785 / 166001001

ОГРН 1151690104884

ОКВЭД 41.20 - Строительство жилых и не жилых зданий.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

Единоличный исполнительный орган – Управляющая организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЮНАЙТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ ГРУПП"

Бенефициарный владелец Общества – это Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Развитие» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» - размер доли 100%, номинальная стоимость доли 20 010 000 руб.

Контрольным органом является Совет директоров на основании Решение №1 единственного участника от 03.02.2023 г., в составе:

- Председатель: Гильфанов Альберт Рашитович.;
- Заместитель председателя: Гильфанов Ильфат.Рашитович.;
- Колегов Виталий.Витальевич.;
- Халитов Линар.Радикович.;
- Хусаинова Татьяна.Сергеевна.;
- Зиганшин Айрат Айдарович.

ООО «Ритейл Парк» имеет следующие расчетные счета в учреждениях банков:

- 1) р/с 40702810300050029144 в АКБ "Энергобанк" (АО) БИК 049205770 к/с 30101810300000000770

- 2) р/с 40702810262000010806 в отделение "Банк Татарстан" №8610 ПАО Сбербанк БИК 049205603 к/с 30101810600000000603
- 3) р/с 40702810229930009662 в ФИЛИАЛ "НИЖЕГОРОДСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" БИК 042202824 к/с 30101810200000000824
- 4) р/с 40702810300810116204 в Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО) БИК 044525411 к/с 30101810145250000411

Среднесписочная численность – 0 человек на 31.12.2025 г.

Бухгалтерский учет ведет ООО «Юнайт-Девелопмент Групп» в рамках договора на оказание комплексных услуг №24-РП-Дог от «01» января 2022г.

В 2025 году Общество вело деятельность по сдаче в аренду нежилого помещения по адресу Российская Федерация, Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Шигалеевское сельское поселение, село Новое Шигалеево, ул. Габдуллы Тукая, зд. 2, и земельного участка по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Шигалеевское сельское поселение, село Новое Шигалеево, ул. Габдуллы Тукая, з/у 2.

## **2. Информация о применяемой учетной политике. Раскрытие существенных аспектов**

Организация применяет учетную политику, основанную на Федеральных стандартах бухгалтерского учета (ФСБУ) и Положении по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденном Министерством финансов РФ.

Все стоимостные показатели приведены в тысячах рублей, если не указано иное. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

С 1 января 2025г вступил в силу ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Стандарт установил состав и содержание информации, раскрываемой в бухгалтерской (финансовой) отчетности, состав приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, а также условия, при которых бухгалтерская отчетность дает достоверное представление о финансовом положении экономического субъекта на отчетную дату, финансовом результате его деятельности и движении денежных средств за отчетный период. В отчете о финансовых результатах показатели прочих доходов и прочих расходов, связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни, зачитываются

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденных приказом Минфина от 17.09.2020 № 204н, начиная с 2022 г., ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», начиная с 2024 г. Основание: пункт 49 ФСБУ

6/2020, пункт 26 ФСБУ 26/2020, пункт 48 ФСБУ 25/2018, п.53 ФСБУ 14/2022 Альтернативным (упрощенная ретроспектива) способом.

Учет отложенных налоговых активов и обязательств (ПБУ 18 «Учет расчетов по налогу на прибыль организации») ведется балансовым методом.

Общество не предполагает нарушения допущения непрерывности деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты.

В обозримом будущем у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Организация согласно п.5 ФСБУ 6/2020 установила лимит основных средств в бухгалтерском учете стоимостью 100 000 рублей и лимит нематериальных активов в размере 100 000 рублей.

Амортизация начисляется линейным способом. Начисление амортизации основных средств начинается со следующего месяца после ввода в эксплуатацию основного средства. По всем видам амортизируемых НМА амортизация начисляется линейным способом с момента признания в учете объекта НМА и прекращает начисляться с момента его списания.

п. 38 ФСБУ 14/2022. Материалы списываются по методу ФИФО.

Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»

Учетная политика сформирована исходя из того, что

- организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- принятая учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Принятая организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому.

Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты»

Отчетность сформирована исходя из российских правил учета и отчетности. В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности не было событий, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое состояние и на результаты деятельности Общества.

Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности»

Общество не намерено в обозримом будущем прекращать деятельность и проводить реорганизацию.

Общество применяет ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

При проведении инвентаризации Общество руководствуется нормативными правовыми документами Российской Федерации, регулирующими порядок проведения инвентаризации активов и обязательств, а также внутренними приказами и Положениями.

Сроки проведения инвентаризации утверждаются руководителем Общества в приказе о проведении инвентаризации. Общество проводит обязательную плановую и внеплановые инвентаризации, в соответствии с требованиями действующего законодательства и утвержденными Обществом сроками.

В случаях проведения обязательной инвентаризации при составлении годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, при реорганизации Общества (за исключением случаев реорганизации в форме преобразования), при ликвидации Общества инвентаризации подлежат следующие объекты бухгалтерского учета:

- активы;
- объекты бухгалтерского учета Общества (в частности, имущество, имущественные права, в том числе других лиц), которые, согласно ФСБУ, не учитываются в составе активов или обязательств, но подлежат отражению в бухгалтерском учете на забалансовых счетах и (или) информация о которых подлежит раскрытию в бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обязательства;
- источники финансирования деятельности Общества;
- имущество, имущественные права, обязательства, не учтенные Обществом.

Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности»

В отчетном периоде Общество не осуществляло исправление ошибок прошлых периодов

Раскрытие информации в соответствии с Информацией Минфина РФ № ПЗ-9/2012 «О раскрытии информации о рисках хозяйственной деятельности организации в годовой бухгалтерской отчетности»

Общество финансовые, правовые, страховые и региональные, репутационные и другие риски, которые могут оказать влияние на подготавливаемую организацией бухгалтерскую отчетность, оценивает как низкие.

Политика Общества в области управления рисками подразумевает постоянную работу по их выявлению, оценке и контролю, а также разработке и внедрению мероприятий реагирования на риски.

Обществом финансовые риски в части рыночного риска (валютный риск, риск изменения процентных ставок и прочие ценовые риски), кредитного и ликвидационного оцениваются как низкие.

### **3. Оценочные обязательства и резервы**

Резерв на отпуска в составе оценочных резервов не сформирован в связи с отсутствием сотрудников.

Резерв по сомнительным долгам не сформирован в связи с отсутствием просроченной и ничем не обеспеченной задолженности.

Резерв под снижение стоимости запасов в 2025 году в организации не создавался, так как запасы не имеют признаков обесценивания.

Резерв под снижение стоимости инвестиционной недвижимости и основных средств в 2025 году в организации не создавался, так как запасы не имеют признаков обесценивания.

### **4. Информация об аффилированных лицах**

По состоянию на 31.12.2025 г. размер уставного капитала составляет 20 010 000 рублей.

Распределение долей общества в уставном капитале составляет:

- Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Развитие» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» – размер доли 100%, номинальная стоимость доли 20 010 000 рублей.

Связанные стороны ООО «Ритейл Парк»:

- СЗ "Стройуслуги-7" ООО (ИНН 1686044610): Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным

комбинированным фондом «Развитие» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» является учредителем ООО СЗ "Стройуслуги-7";

- СЗ "Унистрой-ЮГ-2" ООО (ИНН 0500022884): Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Развитие» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» является учредителем ООО СЗ "Унистрой-ЮГ-2";

- СЗ "Унистрой-ЮГ-2" ООО (ИНН 1686040581): Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Развитие» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» является учредителем ООО СЗ "Унистрой-ЮГ-2".

- СЗ "Унистрой-ЮГ" ООО (ИНН 0572034046) : Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Развитие» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» является учредителем ООО СЗ "Унистрой-ЮГ";

- СЗ "СК "Унистройдом-5" ООО (ИНН 1686028560): Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Развитие» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» является учредителем ООО СЗ "СК "Унистройдом-5";

- СЗ "Унистрой-Екатеринбург-2" ООО (ИНН 6671259468): Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Развитие» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» является учредителем ООО СЗ "Унистрой-Екатеринбург-2".

## **5.Расшифровка отдельных статей «Бухгалтерского баланса» и «Отчета о финансовых результатах»**

*Расшифровка статьи 1150 «Материальные внеоборотные активы»*

Организация согласно п.5 ФСБУ 6/2020 установила лимит основных средств в бухгалтерском учете стоимостью 100 000 рублей.

Выделены следующие группы основных средств:

- Здания
- Сооружения
- Машины и оборудования (кроме офисного)
- Офисное оборудование
- Транспортные средства
- Производственный и хозяйственный инвентарь

- Земельные участки
- Инвестиционная недвижимость
- Другие виды основных средств

В отчетном году поступило основных средств 744 750,00 руб.

Величина показателя составляет 139 142 306,89 руб., что включает в себя сумму основных средств 7 530 686,36 руб, а также инвестиционную недвижимость 131 611 620,53 руб.

*Расшифровка статьи 1170 «Нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы»*

Показатель статьи 1170 составляет 39 203 750,16 руб. , включает в себя финансовые вложения, а также отложенные налоговые активы.

ООО «Ритейл Парк» выдал займ ООО «Бета» на сумму 35 000 000 руб по Договору займа б/н от 31.10.2024г. Срок возврата 31.10.2029г.

Сумма ОНА на 31.12.2025 составляет 4 203 750,16 руб:

- Основные средства 205,04 руб
- Убытки прошлых лет 4 203 545,12 руб.

*Расшифровка статьи 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»*

Денежные эквиваленты на 31.12.2025 составили 35 342 918,40 руб., в т.ч.

- касса организации 0 руб.
- расчетные счета – 357 918,40 руб.
- депозиты, приравненные к денежным эквивалентам 34 985 000 рублей.
- переводы в пути 0 руб.

*Расшифровка статьи 1240 «Финансовые и другие оборотные активы»*

Показатель на 31.12.2025 составляет 14 735 626,34 руб, включает в себя:

- Расходы будущих периодов 129 971,46 руб
- Расчеты с покупателями и заказчиками 3 105 401,99 руб
- Расчеты с поставщиками и подрядчиками 2 965 887,71 руб
- Сальдо по ЕНС 758 651,02 руб
- Прочие расчеты с контрагентами 7 775 714,16 руб

*Расшифровка статьи 1300 «Капитал»*

Величина Чистой прибыли за 2025 год составляет 15 061 320,95 руб.

Величина нераспределенной прибыли на 31.12.2025 года 23 366 108,16 руб.

Величина Уставного капитала 20 010 000 руб.

Показатель строки 1300 «Капитал» 43 376 108,16 руб.

*Расшифровка статьи 1410 «Долгосрочные заемные средства»*

Величина показателя 168 345 511,09 руб:

- Кредитный договор №20275 от 10.11.2020 155 853 120,00 руб
- Кредитный договор № 21092 от 24.05.2021 12 492 391,09 руб.

Оба кредитных договора с АКБ"ЭНЕРГОБАНК" (АО).

*Расшифровка статьи 1450 «Другие долгосрочные обязательства»*

Данная статья включает в себя Отложенные налоговые обязательства и составляет 3 289 437,63 руб.

*Расшифровка статьи 1510 «Краткосрочные заемные средства»*

Величина показателя 1 033 051,21 руб:

- Проценты по кредитному договору №20275 от 10.11.2020 958 781,38 руб
- Проценты по кредитному договору № 21092 от 24.05.2021 74 269,83 руб.

Оба кредитных договора с АКБ"ЭНЕРГОБАНК" (АО).

*Расшифровка статьи 1520 «Краткосрочная кредиторская задолженность»*

По состоянию на 31.12.2025 размер краткосрочной кредиторской задолженности составил 12 380 493,70 руб:

- Расчеты с поставщиками и подрядчиками 1 922 919,84 руб
- Расчеты с покупателями и заказчиками 4 923 087,19 руб
- Расчеты по НДС 4 578 328,35 руб
- Расчеты по налогам и сборам 800 442 руб
- Прочие расчеты с контрагентами 155 716,32 руб

*Доходы и расходы по обычным видам деятельности*

Выручка, полученная в результате выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, отсутствует.

В составе выручки от обычных видов деятельности за 2025 год учтены следующие доходы:

- Аренда помещений и коммунальные услуги – 99 439 266,02 руб.

В себестоимости продаж за 2025 год отражен показатель 41 987 245,13. в т.ч. :

- Амортизация основных средств 9 211 962,12 руб
- Электроснабжение 11 915 393,36 руб
- Налог на имущество 2 217 533,00 руб
- Услуги клининговой компании 3 100 128,00 руб

- Аренда земельных участков 1 083 037,32 руб
- Расходы по услугам управляющей компании 4 427 431,27 руб
- Прочие показатели 10 031 760,06 руб

В составе коммерческих и управленческих расходов за 2025г отражен показатель 24 940 069,62 руб, в т.ч.:

- Расходы на маркетинг и рекламу 18 000 руб
- Амортизация основных средств 2 370 226,79 руб
- Консультационные, информационные расходы 10 765 381,75 руб
- Страхование имущества 474 254,34 руб
- Прочие показатели.

Проценты к уплате 18 382 134,76 руб включают в себя проценты по кредиту и процентные расходы.

Проценты к получению 12 873 247,47 руб.

Прочие расходы 6 469 717,32 руб :

- Государственные пошлины 3 600,00 руб
- НДС не принимаемый В НУ 1 352 408,60 руб
- Расчетно-кассовое обслуживание 291 756,61 руб
- Реализация основных средств 4 862 777,79 руб
- Прочие показатели.

#### **6. Событие после отчетной даты**

Событий после отчетной даты, способных оказать существенное влияние на финансовое положение общества, не произошло.