

## ***Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2025 год***

Общество с ограниченной ответственностью «Роден – Прямые Инвестиции» зарегистрировано 26.12.2016г., является субъектом малого предпринимательства с 10.05.2022г.

**Основной вид деятельности:** Деятельность вспомогательная прочая в сфере финансовых услуг, кроме страхования и пенсионного обеспечения.

**Свидетельство о государственной регистрации:** серия 77 №017593752 от «26» декабря 2016г., выдано Межрайонной ИФНС №46 по г. Москве.

**ОГРН** 5167746495461

**Учредители:** Учаева Елена Анатольевна, гражданка РФ – 50 % доли, АО «РИВЬЕРА» – 50 % доли.

**Уставный капитал:** 10 000 (Десять тысяч) рублей

**Свидетельство о постановке на учет:** серия 77 №017593752 от «26» декабря 2016г., выдано Межрайонной ИФНС №46 по г. Москве, **ИНН** 7703421693

**Генеральный директор:** Тихонова Екатерина Владимировна

**Среднегодовая численность сотрудников** на 31.12.2025г. – 4 чел.

### **1. Краткая характеристика деятельности за отчетный период.**

Основным доходом Общества в течение отчетного года была выручка за услуги аренды принадлежащего на праве собственности офисного здания и земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, Большой Факельный пер, д. 18, стр. 1.

В течение отчетного года Общество активно размещало денежные средства в краткосрочные банковские депозиты, а также предоставляло займы юридическим лицам на возмездной основе.

### **2. Основные положения учетной политики:**

Бухгалтерская отчетность организации составлена в соответствии с федеральным стандартом ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утв. Приказом Минфина России от 04.10.2023 №157н. Отраслевые стандарты, регулирующие учет и отчетность с учетом деятельности организации, отсутствуют и поэтому не применяются.

Учетная политика организации составлена в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008

№106н. В отчетном году внесение изменений в учетную политику организации не проводилось. Общество применяет упрощенные способы ведения учета, данная отчетность является упрощенной бухгалтерской отчетностью в соответствии с п. 4 ст. 6 Федерального закона от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

Ведение бухгалтерского учета осуществляется Главным бухгалтером организации.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется с применением компьютерной программы. Организация применяет способ ведения бухгалтерского учета методом начисления, с применением двойной записи.

Лимит стоимости активов, признаваемых объектами основных средств, установлен в размере 100 тысяч рублей, амортизация основных средств рассчитывается линейным способом. Организация применяет упрощенные способы ведения учета капитальных вложений, предусмотренные подп. а п. 4 и п.13 ФСБУ 26, упрощенные способы ведения учета основных средств, предусмотренные п. 3 ФСБУ 6, и упрощенные способы ведения учета нематериальных вложений, предусмотренные п. 3 ФСБУ 14.

Организация применяет упрощенные способы ведения учета запасов, предусмотренные п. 17 ФСБУ 5/2019 "Запасы". Единицей учета запасов установлен номенклатурный номер.

Учет доходов и расходов ведется методом начисления. Все осуществляемые Обществом расходы, связанные с видами деятельности в соответствии с уставом, отражаются на счете 26 «Общехозяйственные расходы». Расходы, осуществляемые Обществом и непосредственно не связанные с производственным процессом, отражаются на счете 91 «Прочие расходы».

Данные по счету 26 в конце каждого месяца в сумме фактических расходов единовременно списываются на субсчет 90.08 «Себестоимость продаж» в размере фактически понесенных затрат при наличии выручки от обычных видов деятельности, или на субсчет 91.02 «Прочие расходы» при наличии выручки от иных видов деятельности.

Управленческие расходы организации признаются в себестоимости проданных товаров, работ, услуг полностью в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Списание расходов будущих периодов производится равномерно в течение периода, к которому они относятся.

При выбытии не обращающихся, т.е. не имеющих рыночную стоимость ценных бумаг, их стоимость определяется исходя из первоначальной стоимости (метод ФИФО). Стоимость обращающихся выбывающих ценных бумаг определяется по первоначальной стоимости с учетом сделанной переоценки (метод ФИФО).

Обязательства (займы, кредиты) со сроком возврата на момент формирования бухгалтерской отчетности более 12 месяцев учитываются в составе долгосрочных. В случае, если на момент формирования бухгалтерской отчетности, оставшийся срок погашения таких обязательств составляет менее 12 месяцев, они подлежат переводу в состав краткосрочных.

Все денежные потоки Общества направлены на поддержание организации на уровне существующих объемов деятельности.

**Бухгалтерская отчетность Общества сформирована** исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и состоит из:

1. Бухгалтерского баланса
2. Отчета о финансовых результатах
3. Настоящих Пояснений к бухгалтерской отчетности.

**Расшифровка отдельных показателей бухгалтерской отчетности.**

В составе **МАТЕРИАЛЬНЫХ ВНЕОБОРОТНЫХ АКТИВОВ** по состоянию на 31.12.2025 г. отражены  
- основные средства на сумму 164 тыс. руб., в т.ч.

№ п/п	Объект ОС	Первоначальная стоимость, тыс. руб.	Сумма накопленной амортизации на 31.12.2025г., тыс. руб.	Остаточная стоимость на 31.12.2025г., тыс. руб.
1	Моноблок Acer Aspire	138	76	61
2	Набор мебели для кухни	204	131	73
3	Шкаф-купе Мария	164	134	30
	Итого	506	341	164

- инвестиционная недвижимость в сумме 73 943 тыс. руб. – данный показатель отражает балансовую стоимость земельного участка и нежилого здания, подлежащих продаже и сдаваемых в аренду в течение отчетного года.

В составе **НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ, ФИНАНСОВЫХ И ДРУГИХ ВНЕОБОРОТНЫХ АКТИВОВ** по состоянию на 31.12.2025г. отражены

- долгосрочные финансовые вложения в виде доли в зависимом обществе ООО «ФЕРМЕРСКОЕ ХОЗЯЙСТВО «СИМА» в сумме 76 957 тыс. руб., а также

- отложенные налоговые активы в сумме 11 228 тыс. руб., в т.ч. 9 686 тыс. руб. – отложенный налоговый актив, начисленный на сумму убытков прошлых лет, 1 541 тыс. руб. – начисленный на сумму резерва сомнительных долгов (по отношению к ООО «РОББИН-ДОМ»), 2 тыс. руб. – начисленный в следствие отличий учетных политик по налоговому и бухгалтерскому учету материалов и основных средств.

В составе **ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ И ДЕНЕЖНЫХ ЭКВИВАЛЕНТОВ** по состоянию на 31.12.2025г. отражены денежные средства на расчетных счетах в АО «Райффайзенбанк» – 2 830 тыс. руб., в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО) – 10 тыс. руб.

В составе **ФИНАНСОВЫХ И ДРУГИХ ОБОРОТНЫХ АКТИВОВ** в общей сумме 45 347 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2025г. отражены:

- налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям в сумме 5 тыс. руб. по счетам-фактурам за прошлые годы, не принятый к возмещению в отчетном году,

- финансовые вложения со сроком погашения в 2026 году, в т.ч.

№ п/п	Наименование контрагента	Договор	Сумма, тыс. руб.	Процентная ставка	Дата погашения
1	АКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО)	Банковский депозит	2 080	13,47	12.01.2026г.
2	ООО «ВИВА КОЛЛЕКТ»	Договора займа №9 от 23.03.2023г.	40 000	Ключевая ставка + 3,5%	22.11.2026г.
	Итого		42 080		

- дебиторская задолженность в сумме 3 260 тыс. руб., в т.ч.:

авансы, уплаченные поставщикам в сумме 2 171 тыс. руб.,

задолженность заказчиков в сумме 10 тыс. руб., представляющая собой задолженность по договору пользования офисным имуществом,

задолженность бюджета и внебюджетных фондов перед Обществом в сумме 784 тыс. руб., представляющая собой переплату по единому налоговому платежу,

задолженность прочих дебиторов в сумме 295 тыс. руб.

Дебиторская задолженность ООО «Роббин-Дом» в сумме 6 162 тыс. руб. признана сомнительной к погашению, на нее был начислен резерв по сомнительным долгам в полном размере.

- прочие оборотные активы в сумме 1 тыс. руб., в составе которых отражены неисключительные лицензионные права на служебные программы и регистрацию доменных имен.

Общая величина балансовых активов по состоянию на 31.12.2025г. – 210 480 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2024г. – 239 976 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2023г. – 244 718 тыс. руб.

В составе **КАПИТАЛ** по состоянию на 31.12.2025г. в общей сумме 198 374 тыс. руб. отражены:

- уставный капитал Общества в сумме 10 тыс. руб.

- добавочный капитал в сумме 216 564 тыс. руб., сформирован за счет безвозмездных взносов участника как на расчетный счет Общества в предыдущие отчетные периоды.

- непокрытый убыток по итогам года по данным бухгалтерского учета, отраженный на счете 84 после реформации баланса в сумме (18 200) тыс. руб.

В составе **ДРУГИЕ ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** по состоянию на 31.12.2025г. отражены отложенные налоговые обязательства в сумме 3 232 тыс. руб., образованные временными разницами в учете амортизации основных средств и инвестиционный недвижимости.

В составе **КРАТКОСРОЧНАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ** по состоянию на 31.12.2025г. в общей сумме 8 874 тыс. руб. отражены:

- задолженность перед поставщиками и подрядчиками в сумме 36 тыс. руб.,

- задолженность перед покупателями и подрядчиками в сумме 3 275 тыс. руб., включающая в себя в т.ч. сумму обеспечительного платежа по договору аренды недвижимости,

- задолженность перед бюджетом и внебюджетными фондами в сумме 1 522 тыс. руб., указанная задолженность является текущей, по сроку погашения в 2026 году,

- задолженность по оплате труда в сумме 41 тыс. руб.,

- задолженность перед прочими кредиторами, представляющая собой обязательства по договору купли-продажи дои в ООО «ФХ «СИМА» в сумме 4 000 тыс. руб.

Вся задолженность является текущей со сроком погашения в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Просроченной кредиторской задолженности Общество не имеет.

### **Пояснения к Отчету о финансовых результатах**

В 2025 году выручка от основной деятельности формировалась за счет услуг по сдаче в аренду здания и земельного участка по адресу; г. Москва, Большой Факельный пер, 18/1, сумма выручки составила 16 092 тыс. руб. В 2024 году этот показатель составил 13 582 тыс. руб.

При этом себестоимость указанных услуг составила в 2025 году – (21 659) тыс. руб., в 2024 году – (23 656) тыс. руб., в т.ч.

№ п/п	Статья расходов	2025 год, тыс. руб.	2024 год, тыс. руб.
1	Оплата труда	8 797	8 487
2	Аренда	1 932	4 370
3	Налоги с ФОТ	1 556	2 264
4	Амортизация	287	317
5	Телефон, интернет	40	100
6	Имущественные налоги	2 028	2 018
7	Почтовые расходы	53	97
8	Информационные услуги	159	250
9	Обслуживание здания	6 357	4 782
10	Нотариальные услуги	14	8
11	Прочие	441	963
	Итого	21 664	23 656

Прочие доходы в 2025 году формировались за счет начисленных процентов по банковским депозитам, выданным договорам займа 16 758 тыс. руб., дохода от реализации оборотных активов (автомобиля) 1 000 тыс. руб., прочего дохода за счет списанного резерва по сомнительным долгам 756 руб. Общая сумма прочих доходов составила 18 514 тыс. руб.

Прочие расходы компании составили в 2025 году - (1 026) тыс. руб., в т.ч. услуги банков 37 тыс. руб., штрафы, пени, неустойки 1 тыс. руб., списание безнадежной задолженности 759 тыс. руб., прочие расходы 229 тыс. руб.

Налог на прибыль (доходы) организаций составил (2 934) тыс. руб., в т.ч. текущий налог на прибыль (1 387) тыс. руб., отложенный налог на прибыль (1 546) тыс. руб.

Убыток отчетного периода по данным бухгалтерского учета составляет (8 932) тыс. руб.

### **7. Перечень организаций и лиц, признаваемых связанными сторонами в 2025 году.**

№ п/п	Наименование связанной стороны (физические и юридические лица)	Обоснование отнесения к связанной стороне	Период
1	АО «РИВЬЕРА»	Имеет право распоряжаться более чем 20% голосов в уставном капитале, доля участия – 50%	2025 г.
2	Учаева Елена Анатольевна	Имеет право распоряжаться более чем 20% голосов в уставном капитале, доля участия – 50%	2025г.
3	Тихонова Екатерина Владимировна	Генеральный директор	2025г.
4	ООО «ФХ «СИМА»	Зависимое общество, доля участия – 40%	2025 г.

Вознаграждение основного управленческого персонала за работу в отчетном периоде, подлежащее выплате в течение 2025 и 2026 гг., и соответствующие данному вознаграждению страховые взносы составили 4 798 тыс. руб.

### **События после отчетной даты**

Общество оценило возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности в обозримом периоде санкционной политики в отношении России и связанных с этим последствий и пришло к выводу, что их влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации, не будет существенным.

Генеральный директор

Тихонова Е.В.

25.03.2026г.