

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за 2025 год по АО «РОКА-ХАУС», тыс. руб.

Данные Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности АО «РОКА-ХАУС» («Общество») за 2025 г., подготовленной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Раздел 1. Общие сведения о деятельности Общества.

1.1.. АО «РОКА-ХАУС» создано 3 февраля 2021 года; ОГРН 1215000009421

Юридический адрес: 143982, Московская обл., г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Магистральная, д.2, помещ.1

Уставной капитал общества составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей, оплачен полностью путем внесения на расчетный счет Общества.

Акционерами Общества являются: Баркаев Феликс Магомедович (90% Уставного капитала); Нестерович Александра Викторовна (10% Уставного капитала).

В 2025 году руководство текущей деятельностью Общества осуществлялось Генеральным директором Нестерович А.В.

На 31 декабря 2025 года численность персонала составила 2 человека; среднесписочная численность за отчетный период - 2 человека.

Юридический адрес Общества совпадает с фактическим, помещение находится в собственности Общества.

Обособленное подразделение не зарегистрировано

Общество применяет общий режим налогообложения, является субъектом малого предпринимательства (ЮЭ9965-22-15837686).

Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

Бухгалтерская отчетность Общества состоит из Бухгалтерского баланса; Отчёта о финансовых результатах; Отчета об изменении капитала и Пояснений.

1.2. Основным видом деятельности Общества в 2025 году являлся «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом», код по ОКВЭД - 68.20.

1.3. Была проведена оценка возможности на 2026 год (с учетом грядущих изменений в налоговом законодательстве РФ) продолжения работы по упомянутому в п.1.2. ОКВЭД и заинтересованности в этом партнеров. Полученный результат оценки был признан отрицательным, принято решение о смене основного вида деятельности на «Деятельность ресторанов и услуги по доставке продуктов питания» (код по ОКВЭД 56.10) и дополнительный вид деятельности «Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания» (код по ОКВЭД 55.10). У обслуживающего банка приобретены и зарегистрированы в ФНС кассовые аппараты. Фактически деятельность согласно новым ОКВЭД была начата 31 декабря 2025 г. Также было принято решение о

расширении штата сотрудников и заключены трудовые договора о начале их трудовой деятельности с 01 января 2026 года.

1.4. Реализация за 2025 год составила 18 458 тыс. руб.

1.5. Дивиденды участникам Общества по итогам 2025 года не выплачивали.

1.6. Общество будет 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 (допущение непрерывности деятельности).

Раздел 2. Существенные способы ведения бухгалтерского и налогового учета организации

2.1. Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществлялось в соответствии с действующим в РФ законодательством и установленной Обществом на 2025 год учетной политикой для бухгалтерского и налогового учета. Принятая организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики):

- ведение налогового учета производилось одновременно с бухгалтерским учетом; план счетов бухгалтерского учета адаптирован для налогового учета на уровне организации аналитического учета доходов и расходов;

- признание выручки осуществляется по методу начисления исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности; на счете 90 «Продажи» ведется раздельный учет выручки с учетом разных ставок НДС (без НДС, 0%, 20 %)

- амортизация основных средств начислялась как в бухгалтерском, так и в налоговом учете – линейным методом;

- сроки полезного использования принятых объектов основных средств определялись на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ № 1 от 01.01.2002 г. (ред. от 10.12.2010г.);

- в качестве предела для отнесения приобретенных активов к основным средствам в соответствии с ПБУ 6/01 «Учет основных средств» принята стоимость активов в бухгалтерском учете 100 000 рублей и в налоговом учете - 150 000 рублей;

- материалы учитывались на счете 10 "Материалы" по фактической себестоимости их приобретения; учет поступления материалов производился без использования счетов 15 и 16; оценка для целей бухгалтерского учета при отпуске материально-производственных запасов в производство и ином их выбытии производится по методу ФИФО.

Суммы процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), подлежат включению в стоимость инвестиционных активов.

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденного приказом Минфина России от 06 октября 2008 г. № 107н.

Задолженность по полученным займам и кредитам подразделяется на краткосрочную (срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 24 месяцев), и долгосрочную (со сроком погашения более 24 месяцев).

Затраты по полученным займам и кредитам признаются расходами того периода, в котором они произведены, в сумме причитающихся платежей согласно заключенным договорам.

Непогашенные проценты отражаются в бухгалтерской отчетности как долгосрочная или краткосрочная задолженность исходя из срока их погашения, установленного кредитным договором (договором займа).

Оценочные обязательства по отпускам, а также резервы по сомнительным долгам не создаются.

Бухгалтерская отчетность за отчетный период сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Учет ведется с использованием компьютерной программы 1С: Предприятие 8.3; отправка отчетов и взаимодействие с контролирующими органами осуществляется по ТКС через оператора Калуга – Астрал. Для годового отчета применяются бланки, утвержденные приказом Минфина РФ от 04.10.023 г. N 157н (в редакции приказа Минфина РФ от 07.11.2025 № 159н).

Раздел 3. Финансово - хозяйственная деятельность Общества

3.1. Наличие и движение основных средств:

Первоначальная стоимость на начало года	Накопленная амортизация	Поступило + переоценка	Изменение амортизации	Первоначальная стоимость на конец периода	Накопленная амортизация на конец периода
72161,6	1925,8	11269,3	1976,7	83430,9	3902,5

Основные средства Общества представлены двумя жилыми домами, двумя земельными участками, хозяйственной постройкой, ограждением, автомобилем и приобретенной в 2025 году многофункциональной кушеткой IYASHI DOME SARL.

Один жилой дом, один земельный участок и автомобиль переданы единственным акционером Общества в безвозмездное пользование, они отражены на счете 83 в сумме 16 996,3 тыс. рублей.

Земельный участок с кадастровым номером 50:50:0010327:372 был преобразован в марте 2025 г. за счет присоединения земельного участка, государственная собственность на который не была разграничена, в земельный участок с кадастровым номером 50:50:0000000:41610.

3.2. Наличие и движение нематериальных активов - НМА отсутствуют.

3.3. Незаконченные операции по приобретению нематериальных активов отсутствуют.

3.4. В отчетном 2025 году Общество осуществляло расчеты по хозяйственно-финансовым операциям через банковский счет, открытый в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО), г. Москва.

Остатки денежных средств Общества на 31 декабря 2025 года составили:

- на расчетном рублевом счете - 2162,4 тыс. рублей;
- переводы в пути - 56,9 тыс. рублей;
- в кассе предприятия - 0 тыс. рублей.

3.5. Сумма краткосрочной дебиторской задолженности по балансу составила 591,5 тыс. рублей (предоплата поставщикам и подрядчикам 359,5 тыс. руб., задолженность покупателей 211,5 тыс. руб., расчеты с подотчетными лицами 7,1 тыс. руб., сальдо по ЕНС 13,4 тыс. руб.).

Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из условий договоров и первичных документов.

3.6. Сумма краткосрочных обязательств по балансу составила 74 466,0 тыс. руб., из них заемные средства (непросроченные, заём учредителя – физического лица) - 47 991,0 тыс. руб., а также:

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	Задолженность перед бюджетом	Авансы полученные от покупателей
25 610,6 тыс. руб.	864,4 тыс. руб.	-

Классификация дебиторской и кредиторской задолженности на краткосрочную и долгосрочную производится исходя из условий заключенных договоров, сложившихся фактов деятельности и намерений Общества.

3.7. Сумма долгосрочной кредиторской задолженности по балансу составила - 0 тыс. рублей.

3.8. Расходы на приобретение материалов, отраженных на счете 10, составили на конец отчетного года 1 294,7 тыс. рублей.

3.9. В связи наличием и постепенным увеличением реализации исполняются обязанности по уплате НДС. Так как сумма НДС, ранее накопленного на счете 19, существенна, а накопление происходило с момента организации Общества в 2021 году, часть этой суммы по истечении трёхлетнего периода принять к вычету стало невозможно. Остаток НДС, оплаченного при приобретении материалов, работ, услуг, на счете 19 составил 2 574 ,6 тыс. рублей.

3.10. Сумма расходов, также учтенных в декларации по налогу на прибыль, составила за отчетный период 7 774,4 тыс. руб. (коммунальные услуги и услуги ресурсоснабжающих организаций - 1 905,0 тыс. руб.; оплата труда – 729,3 тыс. рублей; налоги и взносы – 1 816,7 тыс. рублей; плата за разрешение на размещение объекта недвижимости местным органам власти – 270,3 тыс. рублей; плата за аренду прилегающих лесных участков – 32,0 тыс. рублей, услуги комиссионеров – 4,5 тыс. руб., прочие расходы – 3 016,6 тыс. рублей). Внереализационные расходы составили 1240,8 тыс. руб. (банковские услуги 214,0 тыс. руб. и прочие расходы 1026,8 тыс. руб.). Был исчислен налог на прибыль в сумме 1056,6 тыс. руб.

Выплаты управляющему персоналу (Генеральному директору Общества) за отчетный период составили 496,7 тыс. рублей, в том числе ФОТ 383,3 тыс. рублей и взносы 113,4 тыс. рублей.

3.11. Расходы, не учтенные в декларации по налогу на прибыль, отнесены к расходам будущих периодов; остаток на счете 97 на конец отчетного периода составил 1922,5 тыс. рублей.

3.12. Финансовый результат по итогам деятельности за 2025 год - прибыль в сумме 3169,7 тыс. рублей.

Общество планирует увеличить получаемую прибыль в дальнейшем, когда получаемые доходы будут превышать ранее произведенные затраты, а также полностью закроется задолженность перед поставщиками и кредиторами.

Раздел 4. Налоги и сборы

4.1. В течение 2025 года по налогам и сборам были произведены следующие начисления

- налог на доходы физических лиц - 103,0 тыс. рублей
- налог на добавленную стоимость- 1774,0 тыс. рублей
- налог на прибыль - 1056,6 тыс. рублей
- налог на землю - 610,7 тыс. рублей
- транспортный налог - 8,8 тыс. рублей
- налог на имущество - 982,4 тыс. рублей
- страховые взносы с ФОТ - 210,4 тыс. рублей
- расчеты по обязательному страхованию от несчастных случаев - 4,4 тыс. рублей

Оплата всех начисленных налогов и сборов осуществлялась в установленные сроки.

Раздел 5. Связанные стороны

Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации о связанных сторонах производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), утвержденного приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. № 48н.

Юридическими и (или) физическими лицами, способными оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние (связанными сторонами), могут являться:

а) юридическое и (или) физическое лицо и организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, которые являются аффилированными лицами в соответствии с законодательством Российской Федерации (Закон РФ от 22 марта 1991 г. № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках»).

В отчетном периоде Общество проводило операции со связанными сторонами:

Баркаев Феликс Магомедович - 90 % участия в Уставном капитале Общества;
Нестерович Александра Викторовна – 10% в Уставном капитале Общества.

Раздел 6. Состояние чистых активов общества

6.1. По состоянию на 31 декабря 2025 года чистые активы Общества составляют 13 665,0 тыс. руб.

Раздел 7. Прочая информация

Мы оценили возможное влияние в обозримом периоде на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности АО «РОКА-ХАУС» санкционной политики в отношении России и связанных с этим последствий. По нашему мнению, влияние указанных событий (проведение специальной

операции Россией на территории Украины) на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности АО «РОКА-ХАУС» не отразилось в прошлом, и в обозримом периоде вряд ли будет существенным.

Общество намерено продолжать свою основную деятельность в течение ближайших 12 месяцев.

У Общества отсутствуют неразрешенные на отчетную дату разногласия с налоговыми органами по поводу уплаты платежей в бюджет.

У Общества отсутствуют поручительства (полученные и выданные).

Генеральный директор (с 03 февраля 2026 г.)

28 марта 2026г.



Новикова Е.В.