ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
« РОСТОВ-ЛАДА- 2»
РОССИЯ г. РОСТОВ-НА-ДОНУ, ул. ВАВИЛОВА 74/1Р , РАСЧЕТНЫЙ СЧЕТ №40702810052090102034 В ЮГО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК ИНН 6165068749 тел. (863) 200-80-83

ПОЯСНЕНИЯ

К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «РОСТОВ-ЛАДА-2"

ЗА 2025 ГОД

СОДЕРЖАНИЕ

1 Организация и виды деятельности 3
2 Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности 4
3 Корректировка показателей бухгалтерской отчетности 4
4 Информация об учетной политике 4
5 Основные средства и незавершенное капитальное строительство 5
6 Прочие внеоборотные активы 8
7 Запасы 8
8 Денежные средства 8
9 Дебиторская и кредиторская задолженность 9
10 Долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы, прочие долгосрочные обязательства 10
11 Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте 10
12 Налоговая задолженность 10
13 Капитал 10
14 Доходы и расходы, нераспределенная прибыль 11
15 Отложенные налоговые активы и обязательства, постоянные налоговые активы и обязательства 12
16 Выплата дивидендов / доходов по участию в Обществе 12
17 События, произошедшие после отчетной даты 12
18 Условные факты хозяйственной деятельности. Оценочные обязательства 12
19 Информация по прекращаемой деятельности 12
20 Прочая информация 13

Данные Пояснения к бухгалтерской отчетности (далее – Пояснения) являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности Закрытого Акционерного Общества «Ростов-Лада-2» за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2025 года.

1 Организация и виды деятельности

1.1. Описание Общества

Закрытое Акционерное Общество «Ростов-Лада-2» (далее по тексту «Общество») учреждено как Закрытое акционерное общество «06» апреля 1998 года. Свидетельство о государственной регистрации серия АО-РП № 327.

Численность работающих на отчетную дату составляет 6 (шесть) человек.

Юридический адрес Общества

344064, г. Ростов-на-Дону, улица Вавилова, 74

Исполнительные и контрольные органы Общества

Единоличный исполнительный орган Общества по состоянию на отчетную дату:

Генеральный директор

В период с 01 января 2025 г. до 31 декабря 2025 г. генеральным директором Общества являлся Быстров Петр Петрович.

По состоянию на отчетную дату Общество не имеет филиалов и представительств.

1.2. Структура уставного капитала

По состоянию на отчетную дату 100 % владельцем акций в уставном капитале Общества является Быстров Петр Петрович.

1.3 Описание деятельности Общества

Основным видом деятельности Общества является:

(код ОКВЭД — **68.20**) «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом» - Сдача внаем собственного нежилого имущества

По итогам работы за 2025 год среднесписочная численность работающих в Обществе составила – 7 человек.

2 Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета, принимаемыми в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», также действующим Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023"Бухгалтерская (финансовая) отчетность", утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 04.10.2023 № 157н .

Годовой бухгалтерский отчет Общества за 2025 год состоит из следующих отчетных форм :

Бухгалтерский баланс приложение № 3 к Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденному приказом Минфина от 04.10.2023 № 157н;

- Отчет о финансовых результатах приложение № 4 к Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденному приказом Минфина от 04.10.2023 № 157н;
- Отчет об изменениях капитала- приложение № 6 к Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденному приказом Минфина от 04.10.2023 № 157н;
- Отчет о движении денежных средств- приложение № 7 к Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденному приказом Минфина от 04.10.2023 № 157н.
- Настоящие пояснения к годовой бухгалтерской отчетности- приложение № 8 к Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденному приказом Минфина от 04.10.2023 № 157н

Бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год не подлежит обязательному аудиту на основании Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

3 Корректировка показателей бухгалтерской отчетности

3.1. Корректировка вступительных остатков бухгалтерской отчетности за 2025 год

В целях сопоставимости показателей бухгалтерской отчетности, корректировка вступительных остатков не осуществлялась.

4 Информация об учетной политике

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и другими нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности:

- 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.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2025 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к ББ и ОФР.

С 2022 года для бухгалтерского учета аренды Общество применяет требования ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утв. Приказом Минфина РФ от 16.10.2018 № 208н.

При заключении договоров, положения которых по отдельности или во взаимосвязи предусматривают предоставление за плату во временное пользование имущества, Общество оценивает их на предмет соответствия требованиям признания в качестве договора аренды согласно ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Общество выступает с позиции арендодателя, объекты учета классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды на более раннюю из двух дат: на дату предоставления предмета аренды или дату заключения договора аренды.

В случае классификации объекта учета аренды в качестве объекта учета операционной аренды прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений. В течение срока договора аренды Обществом ежемесячно признаются доходы от операционной аренды в составе прочих доходов / доходов от обычных видов деятельности, исходя из причитающейся суммы арендных платежей, а также расходы, связанные с предоставлением имущества в аренду.

5 Основные средства и незавершенное капитальное строительство

С 2022 года для бухгалтерского учета основных средств Общество применяет требования ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н.

Основными средствами признаются активы, отвечающие критериям, определенным п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, но имеющих стоимость ниже 100 000 руб. за единицу, – затраты на приобретение, создание таких активов признаются единовременно расходами периода, в котором они понесены. Основные средства оцениваются при признании по первоначальной стоимости, которой считается общая сумма связанных с объектом основных средств капитальных вложений, осуществленных до его признания в бухгалтерском учете. После признания ОС оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости; Общество не проводит переоценку основных средств по группам.

Затраты Общества на улучшение и (или) восстановление объектов основных средств принятия его к учету, отражаются в составе расходов по обычным видам деятельности.

Стоимость основных средств погашается посредством амортизации. Амортизация объекта основных средств исчисляется исходя из элементов амортизации, которые определяются в момент его признания в учете (срок полезного использования, ликвидационная стоимость, способ начисления амортизации). Корректировки, возникшие в связи уточнением элементов амортизации объектов основных средств, отражаются в бухгалтерском учете и отчетности как изменения в оценочных значениях.

Амортизация по ОС начисляется линейным способом как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта к величине оставшегося срока полезного использования.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта с бухгалтерского учета. По основным группам основных средств сроки составляют :

– Здания	от 15 до 100 лет
– Сооружения	от 7 до 30 лет
– *Машины и*	от 2 до 16 лет

оборудование

При этом независимо от стоимости в составе основных средств отражены:

- земельные участки;
- здания;
- сооружения;
- передаточные устройства;
- погружное оборудование;
- транспортные средства;

Объекты, предназначенные для передачи в аренду, отражены в бухгалтерском учете и отчетности независимо от стоимости в составе основных средств, как инвестиционная недвижимость .

Основные средства отражены в бухгалтерском балансе по остаточной стоимости.

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, признавалась стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом.

Информация об основных средствах (тыс.руб.)

Группы объектов основных средств	Период	На начало периода		Изменения за период						На конец периода	
		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация	поступило	выбыло		начислено амортизации	рекласс между группами*		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Перевдено из группы/ Первдено в группу			
								Первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
Основные средства – всего	2025	35496	(25155)		(1876)	1243	(1807)			33620	(25719)
	2024	35496	(23334)		0		(1821)			35496	(25155)
В том числе: Здания	2025	10467	(6515)		0	0	(492)			10467	(7008)
	2024	10467	(6023)		0	0	(492)			10467	(6515)
Сооружения	2025	13063	(12981)				(12)			13063	(12993)
	2024	13063	(12955)				(26)			13063	(12981)
Земельные участки	2025	2657	0		(14)	0	0			2643	0
	2024	2657	0		0	0	0			2657	0
Транспортные средства	2025	6130	(2861)		(1862)	1243	(1226)			4268	(2845)
	2024	6130	(1635)				(1226)			6130	(2861)
Машины, оборудование, транспортные средства	2025	2987	(2606)		0	0	(76)			2987	(2682)
	2024	2987	(2530)		0	0	(76)			2987	(2606)
Офисное оборудование	2025	191	(191)		0	0	0			191	(191)
	2024	191	(191)		0	0	0			191	(191)
Из них ОС, по которым не начисляется амортизация**	2025	2657	0		(14)	X	X	X		2643	0
	2024	2657	-		(0)	X	X	X		2657	0

Таблица 1.1*

Информация об инвестиционной недвижимости (тыс.руб.)

Группы доходных вложений	период	На начало периода		Изменения за период						На конец периода	
					выбыло			Рекласс между группами ** переведено из группы/ переведено в группу			
		первоначальная стоимость	накоплен-ная амортизация	поступило	первона-чальная стоимость	накоп-ленная амортизация	начислено амортиза-ции	первона-чальная стоимость	накоп-ленная аморти-зация	перво-начальная стоимость	накопленная амортизация
Всего	2025	22202	(12067)	0	0	0	(318)	0		22202	(12385)
	2024	22202	(11509)	0	0	0	(558)	0		22202	(12067)
Здания и сооружения	2025	22202	(12067)	0	0	0	(318)	0		22202	(12385)
	2024	22202	(11509)	0	0		(558)	0		22202	(12067)
Машины, оборудование, транспортные средства	2025	0	0	0	0	0	(…)	0		0	0
	2024	0	0	0	0	0	(…)	0		0	0
Прочие виды основных средств	2025	0	0	0	0	0	(…)	0		0	0
	2024	0	0	0	0	0	(…)	0		0	0
Из них ОС, по которым не начисляется амортизация***	2025	0	-	0	0	X	X	X		0	-
	2024	0	-	0	0	X	X	X		0	-

Всего	2025	22202	(12067)	0	0	0	(318)	0
	2024	22202	(11509)	0	0	0	(558)	0
Здания и сооружения	2025	22202	(12067)	0	0	0	(318)	0
	2024	22202	(11509)	0	0		(558)	0
Машины, оборудование, транспортные средства	2025	0	0	0	0	0	(…)	0
	2024	0	0	0	0	0	(…)	0
Прочие виды основных средств	2025	0	0	0	0	0	(…)	0
	2024	0	0	0	0	0	(…)	0
Из них ОС, по которым не начисляется амортизация***	2025	0	-	0	0	X	X	
	2024	0	-	0	0	X	X	

6 Прочие внеоборотные активы

К прочим внеоборотным активам относятся активы, по которым предполагается получать экономические выгоды в течение периода более 12 месяцев. В частности, в составе данной строки отражаются расходы на НИОКР и другие активы.

Прочие внеоборотные активы оцениваются по фактическим затратам.

В 2025 г. прочие внеоборотные активы отсутствуют.

7 Запасы

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, исчисленной исходя из суммы фактических затрат на приобретение/изготовления, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Списание стоимости материально-производственных запасов при их выбытии производится по средней себестоимости;

Переданная в эксплуатацию специальная одежда учитывается в составе материалов. Стоимость специальной одежды со сроком службы более 12 месяцев погашается линейным способом в течение нормативного срока ее эксплуатации. Стоимость специальной одежды со сроком службы менее 12 месяцев единовременно списывается в момент передачи специальной одежды в эксплуатацию.

Остатки запасов по состоянию на 01.01.2025 года и 31.12.2025 года отсутствуют.

8 Денежные средства

По статье «Денежные средства» отражены средства Общества на счетах в банках и кредитных организациях, в операционных и иных кассах, а так же денежные эквиваленты. Денежными эквивалентами признаны депозитные вклады со сроком размещения не более 91 дня.

Для целей составления Отчета о движении денежных средств денежные потоки квалифицированы на основании критериев, установленных пунктами 9 - 11 ПБУ 23/2011. Денежные потоки поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам приведены за минусом налога на добавленную стоимость.

Таблица 4

Информация о сумме денежных средств и их эквивалентов (тыс.руб.)

Денежные средства по видам	Сумма денежных средств		
	на 31 декабря 2025	на 31 декабря 2024	на 31 декабря 2023
Денежные средства - всего	11 117	4 473	1 405
в т.ч. денежные средства, ограниченные к использованию	0	0	0
В т.ч. Депозитные вклады со сроком размещения не более 91 дня	11 100	4 400	1 400

9 Дебиторская и кредиторская задолженность

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

Общество не является получателем государственной помощи.

Резерв по сомнительным долгам не создается.

Таблица 5

Информация о дебиторской задолженности (тыс.руб.)

Дебиторская задолженность по видам	период	На начало периода		На конец периода	
		учтенная по условиям договора	Резерв по сомнительным долгам	учтенная по условиям договора	Резерв по сомнительным долгам
Дебиторская задолженность – всего	2025	**1061**	**0**	**1010**	0
	2024	**894**	**0**	**1061**	0
Долгосрочная дебиторская задолженность	2025	**0**	**0**	**0**	0
	2024	**0**	**0**	**0**	0
	2024	0	**0**	**0**	0
	2024	0	**0**	**0**	0
Краткосрочная дебиторская задолженность	2025	**1061**	**0**	**1010**	**0**
	2024	**894**	**0**	**1061**	**0**
в т. ч. : Покупатели и заказчики	2025	879	**0**	791	0
	2024	784	**0**	879	0
Авансы выданные, поставщикам	2025	178	**0**	218	0
	2024	107	**0**	178	0
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	2025	*0*	**0**	*0*	0
	2024	*3*	**0**	*3*	0

Таблица 6

Информация о кредиторской задолженности и прочих обязательствах (тыс.руб.)

Кредиторская задолженность по видам	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Кредиторская задолженность – всего	**1135**	**1366**	**709**
Долгосрочная кредиторская задолженность (Прочие долгосрочные обязательства), в т.ч.	0	0	0
Задолженность по налогам и сборам (реструктурированная)	0	0	0
Авансы полученные*	0	0	0
Прочие кредиторы**	0	0	0
Краткосрочная кредиторская задолженность, в т.ч.	**1135**	**1364**	**709**
Поставщики и подрядчики	149	170	160
Задолженность перед работниками общества	0	300	0
Расчеты по налогам и сборам	840	756	397
Авансы полученные от покупателей	2	0	3
Прочие кредиторы	10	4	8
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	134	134	141

10 Долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы, прочие долгосрочные обязательства

Заемные средства в 2025 году – не привлекались.

Общество не осуществляло выпуск облигаций, соответственно, задолженности по выпущенным и проданным облигациям не имеет.

11 Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте у Общества отсутствуют.

12 Налоговая задолженность

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

Ставка основного налога, уплачиваемого в 2025 году:

УСНО – Доходы 6 % .

По состоянию на отчетную дату Общество имеет задолженность по налогам в бюджет в сумме 840 тыс. руб., : Земельный налог -519 тыс. руб., Налог УСН – 247 т.р., Транспортный налог -5 т.р., НДФЛ - 69 тыс. руб. Задолженность перед государственными внебюджетными фондами – страховые взносы-134 тыс. руб.

13 Капитал

Уставный капитал

Уставный капитал Общества по состоянию на отчетную дату составил 8 400 руб. и разделен на восемь тысяч четыреста именных обыкновенных акций.

Резервный капитал

Капитал Общества включает в себя также суммы резервного капитала. Резервный капитал Общества представляет собой резервный капитал, образованный в соответствии с учредительными документами. На 31.12.2025 г. резервный капитал сформирован в сумме 1 200 руб.

Изменений в резервном капитале за отчетный год не было.

Чистые активы

Чистые активы Общества на отчетную дату составили 27 081 тыс. руб. Чистые активы Общества на отчетную дату превышают его уставный капитал на 27 072 тыс. руб.

14 Доходы и расходы, нераспределенная прибыль

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.

Расходы по обычным видам деятельности – по методу начисления.

Использование прибыли отражается в учете и отчетности в году, следующем за отчетным годом, в соответствии с Решением собрания акционеров Общества. При этом, часть прибыли, которая по решению акционеров Общества не была выплачена в качестве дивидендов, показана в отчетности по строке «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)». Величина нераспределенной прибыли прошлых лет на конец отчетного периода составила 27 072 тыс. руб. на начало отчетного периода 22 984 тыс. руб.

Величина чистой прибыли отчетного года составила 4 088 тыс. руб. На величину прибыли отчетного года повлияли следующие показатели:

Таблица 7

Доходы и расходы Общества (тыс.руб.)

Показатели	За отчетный период	За предыдущий период
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	23252	23 891
В том числе:	23 252	23 891
Сдача недвижимости в аренду, агентские услуги	23 252	23 891
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг:	(22 825)	(23 360)
В том числе:		
Административные расходы	(6174)	(5528)
Валовая прибыль	427	531
Прочие расходы	(151)	(195)
Прибыль (убыток) от продаж товаров, работ, услуг	4088	62
Прибыль (убыток) по прочим доходам в том числе:продажа ОС	4609	453
В том числе: ***Проценты к получению***	1085	453

Таблица 8

Распределение расходов Общества по элементам затрат, признанных в Отчете о финансовых результатах (тыс.руб.)

Показатели	За отчетный период	За предыдущий период
Материальные затраты	261	213
Затраты на оплату труда	7930	7072
Отчисления на социальные нужды	1781	1493
Амортизация*	2125	2380

Показатели	За отчетный период	За предыдущий период
Прочие затраты*	10728	12201
Итого по элементам затрат **	22825	23360

15 Отложенные налоговые активы и обязательства, постоянные налоговые активы и обязательства

Общество не является плательщиком налога на прибыль.

16 Выплата дивидендов / доходов по участию в Обществе

Количество и номинальная стоимость акций

Акционерный капитал представляет собой капитал Общества согласно учредительным документам и состоит из 8 400 обыкновенных акций.

Чистый доход Общества за 2025 год составляет 4 088 тыс. руб. Прибыль на одну акцию составляет 0,5 тыс. руб.

Дивиденды за 2024 год не начислялись и не выплачивались.

По результатам 2025 года планируется начисление и выплата дивидендов в сумме 6 000 тыс. руб.

17 События, произошедшие после отчетной даты

События, произошедшие после отчетной даты отсутствуют.

18 Условные факты хозяйственной деятельности. Оценочные обязательства

Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

19 Информация по прекращаемой деятельности

Под информацией по прекращаемой деятельности понимается информация, раскрывающая часть деятельности Общества (такую как операционный или географический сегмент, его часть либо совокупность сегментов) по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности и в соответствии с принятым организацией решением подлежит прекращению (п. 4 ПБУ 16/02).

Деятельность Общества в 2025 году не прекращалась. В 2026 году прекращение деятельности не планируется.

20 Прочая информация

Вопросы защиты окружающей среды

Деятельность предприятий, занимающихся сдачей в аренду нежилых помещений, не сопряжена с риском нанесения ущерба окружающей среде. Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств.

Генеральный директор ЗАО «Ростов-Лада-2» Быстров П.П.

27 марта 2026 год