



Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за 2025 год

1. Сведения об организации

Предприятие ООО «Ривьера» зарегистрировано 26 марта 2006 года за основным государственным номером 1069670069083.

Фактическое место нахождения – 620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, дом 48, офис 127.

Размер уставного капитала Общества на 31.12.2025 года составляет 90 665 тыс. рублей. Уставный капитал сформирован и оплачен полностью.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период – 0 человек.

Численность работающих на отчетную дату – 0 человек.

Функции Единоличного исполнительного органа выполняет ООО «Управляющая компания «Радуга» в лице генерального директора Ерофеева Михаила Александровича.

2. Доходы по видам деятельности

Основные виды экономической деятельности в 2025 году:

- сдача в аренду собственных нежилых помещений – 58 317 тыс. руб.;
- управление и эксплуатация нежилого фонда – 11 159 тыс. руб.

Совокупный доход от основных видов деятельности за 2025 год составил 69 476 тыс. руб., без налога на добавленную стоимость.

Состав Имущества Общества для сдачи в аренду в 2025 году:

– нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Екатеринбург, ул. Сакко и Ванцетти, 74 (галерея бутиков);

– нежилое помещение с кадастровым номером 66:41:0401053:409, общей площадью 130,7 м², расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, 23.

3. Основные положения учетной политики

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 год составлена в соответствии с правилами и требованиями российских стандартов бухгалтерского учета.

Бухгалтерский и налоговый учет на предприятии осуществляется Управляющей компанией «Радуга» на основании Решения от 22.12.2020г.

Заключен договор управления от 23.12.2020 года.

Доходы и расходы Общества признаются по методу начисления.

Учет осуществляется с применением ПБУ 18/02. Разница показателей бухгалтерского и налогового учета определяется в специальных налоговых регистрах.

По основным средствам Общество применяет линейный метод амортизации. Сумма амортизационных отчислений в бухгалтерском и налоговом учете не совпадает. Это связано с

включением процентов по договорам займа в первоначальную стоимость инвестиционного актива в бухгалтерском учете, в то время как в налоговом учете проценты включались во внереализационные расходы, что привело к возникновению отложенных налоговых обязательств.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется при принятии Объекта к учету в соответствии с требованиями пункта 9 ФСБУ 6/2020.

Лимит принятия объектов основных средств к бухгалтерскому учету установлен для групп основных средств с учетом существенности. Лимит установлен для единицы имущества внутри группы, в т.ч.:

- производственный и хозяйственный инвентарь – 500 000 руб.;
- машины и оборудование, кроме офисного – 500 000 руб.;
- офисное оборудование – 500 000 руб.;
- сооружения – 100 000 руб.;
- прочие группы основных средств – 100 000 руб.

Основные средства стоимостью менее установленного лимита, учитываются как материально-производственные запасы.

4. Расшифровка отдельных показателей отчетности

1) Основные средства на 31.12.2025 года

Остаточная стоимость основных средств составила 134 999 тыс. руб. – Строка 1150 Бухгалтерского баланса

Наличие и движение основных средств по видам отражено в Пояснении № 4.1.

2) Финансовые вложения на 31.12.2025 года

Долгосрочные финансовые вложения составили 283 610 тыс. руб. – Строка 1170 Бухгалтерского баланса:

- сумма вложенных средств в уставный капитал ООО «Территориально энергосбытовая компания» – 60 010 тыс. руб.;
- предоставленные займы – 223 600 тыс. руб., в т.ч.:
 - ООО "Возрождение Екатеринбурга" – 163 000 тыс. руб.;
 - ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФОРУМ - ПАРК" – 38 000 тыс. руб.;
 - ООО "ТРЦ "ПЕРМЬ" – 12 400 тыс. руб.;
 - ООО "Управление коммерческой недвижимостью" – 10 200 тыс. руб.

На 31.12.2025 года сформирован резерв под обесценение финансовых вложений на сумму 38 830 тыс. руб.:

- ООО "Корсар" – 13 510 тыс. руб.;
- ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФОРУМ - МОСКОВСКИЕ КВАРТАЛЫ" – 25 320 тыс. руб.

3) Дебиторская задолженность на 31.12.2025 года составила 12 423 тыс. руб. – Строка 1230 Бухгалтерского баланса, в т.ч.:

- покупатели и заказчики – 626 тыс. руб.;
- поставщики и заказчики – 4 049 тыс. руб.;
- проценты по займам выданным – 7 451 тыс. руб.;

- разные дебиторы и кредиторы – 295 тыс. руб.

На 31.12.2025 года резерв по сомнительным долгам составил 871 руб., в т.ч.:

- ИП Конарева Наталия Юрьевна – 31 тыс. руб.;
- ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФОРУМ - МОСКОВСКИЕ КВАРТАЛЫ" – 840 тыс. руб.

Наличие и движение краткосрочной дебиторской задолженности отражено в Пояснении № 7.1.

4) Денежные средства и денежные эквиваленты на 31.12.2025 года составили 1 842 тыс. руб. – Строка 1250 Бухгалтерского баланса, в т.ч.:

- денежные средства на расчетных счетах – 142 тыс. руб.;
- депозитные счета – 1 700 тыс. руб.

5) Кредиторская задолженность на 31.12.2025 года составила 121 594 тыс. руб. – Строка 1520 Бухгалтерского баланса, в т.ч.:

- поставщики и подрядчики – 17 928 тыс. руб.;
- покупатели и заказчики – 65 011 тыс. руб.;
- налоги и сборы – 38 655 тыс. руб.

Наличие и движение краткосрочной кредиторской задолженности отражено в Пояснении № 8.1.

6) Отложенные налоговые активы и обязательства на 31.12.2025 года составили, тыс. руб.:

	ОНА	ОНО
Основные средства		1 963
Резервы сомнительных долгов	218	
Финансовые вложения	6 330	
Изменение ОНА	6 730	
Изменение ОНО		– 503

5. Информация о связанных сторонах

1. ООО «Ривьера» имеет долю в уставном капитале следующих организаций:

- ООО «Корсар» – 13 510 тыс. руб., 100% доли;
- ООО «Территориальная энергосбытовая компания» – 60 010 тыс. руб., 100 % доли.

2. Связанными сторонами являются:

- ООО «Проект-консалтинг» (ОГРН 1069671060128);
- ООО «Территориальная энергосбытовая компания» (ОГРН 1036603986484);
- ООО «Управление коммерческой недвижимостью» (ОГРН 1076670013749);
- ООО «ТРЦ Пермь» (ОГРН 1136671039548);
- ООО «Аутлет -центр» (ОГРН 1176658046542)
- ООО «Евростройкомплекс» (ОГРН 1086658018666);

ООО «Горизонт» (ОГРН 1156658050911);
ООО «Рекорд» (ОГРН 1156658051164);
ООО «НГД» (ОГРН 1056604012233);
ООО «Фитнес-клуб «Тихвин» (ОГРН 1056604022837);
ООО «СПА-салон «Тихвин» (ОГРН 1056604045695);
ООО «Резерв» (ОГРН 1086671004188);
ООО «Радуга Лэнд» (ОГРН 1186658008877);
ООО «Форум Сервис» (ОГРН 1146671017393);
ООО "Специализированный Застройщик "Форум - Парк" (ОГРН 1026602173619);
ООО «Торговый центр» (ОГРН 1086671016596)

3. Единоличный исполнительный орган (ООО «Управляющая компания Радуга») является единоличным исполнительным органом с 23.12.2020г. в следующих Обществах:

ООО «Ривьера» (ОГРН 1069670069083)
ООО «Проект-консалтинг» (ОГРН 1069671060128);
ООО «Территориальная энергосбытовая компания» (ОГРН 1036603986484);
ООО «Управление коммерческой недвижимостью» (ОГРН 1076670013749);
ООО «ТРЦ Пермь» (ОГРН 1136671039548);
ООО «Аутлет -центр» (ОГРН 1176658046542)
ООО «Евростройкомплекс» (ОГРН 1086658018666)

4. Генеральный директор управляющей компании ООО «УК «Радуга» не является членом Совета директоров других Обществ.

5. Лица, владеющие более 20% уставного капитала:

– Черепанова Тамара Максимовна – 80%

6. Генеральный директор ООО «УК «Радуга» является участником либо директором:

ООО «Горизонт» (ОГРН 1156658050911);
ООО «Рекорд» (ОГРН 1156658051164);
ООО «НГД» (ОГРН 1056604012233);
ООО «Фитнес-клуб «Тихвин» (ОГРН 1056604022837);
ООО «Резерв» (ОГРН 1086671004188);
ООО «Радуга Лэнд» (ОГРН 1186658008877);
ООО «Форум Сервис» (ОГРН 1146671017393)

7. ООО «НГД» является учредителем:

ООО «Фитнес-клуб «Тихвин» (ОГРН 1056604022837);
ООО «СПА-салон «Тихвин» (ОГРН 1056604045695)

6. Операции со связанными сторонами

ООО «УК «Радуга» оказало услуги:

– по Договору управление организацией на сумму 144 тыс. руб., без НДС. Задолженность на 31.12.2025 года отсутствует.

ООО «Форум Сервис» оказало услуги:

- по Договору управления от 11.03.2025 года на сумму 123 тыс. руб., в т.ч. НДС. Кредиторская задолженность на 31.12.2025 года – 14 тыс. руб., в т.ч. НДС;
- по Агентскому договору от 11.03.2025 года на сумму 41 тыс. руб., в т.ч. НДС. Кредиторская задолженность на 31.12.2025 года – 6 тыс. руб., в т.ч. НДС.

ООО «Ривьера» оказало услуги ООО «Управление коммерческой недвижимостью» по Соглашению б/н от 01.01.2019 г. к Договору о совместном пользовании и эксплуатации от 01.11.2008 г. на сумму 1 703 тыс. руб., в т.ч. НДС. Задолженность на 31.12.2025 года отсутствует.

7. Информация о доходах и расходах организации

В 2025 году выручка Общества по основному виду экономической деятельности составила 69 476 тыс. руб.

Себестоимость составила 24 581 тыс. руб. Структура себестоимости отражена в Пояснении № 10.

Управленческие расходы составили 23 618 тыс. руб.

Таким образом, прибыль по основному виду деятельности за 2025 год составила 21 277 тыс. руб.

Прочие доходы 105 471 тыс. руб., в т.ч.:

- поступления от Продажи ОС – 105 471 тыс. руб.

Прочие расходы составили 31 185 тыс. руб., в т.ч.:

- резерв под обесценение финансовых вложений – 26 160 тыс. руб.;
- убыток прошлых лет – 4 708 тыс. руб.;
- госпошлина – 246 тыс. руб.;
- услуги банка – 71 тыс. руб.

Налогооблагаемая прибыль за 2025 год составила 105 590 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль по данным налоговой декларации – (– 34 030 тыс. руб.)

Отложенный налог на прибыль – 7 232 руб.

Чистая прибыль Общества за 2025 год составила 78 793 тыс. руб.

8. Информация по отчету о движении денежных средств

В соответствии с ПБУ 23/2011 при составлении отчета о движении денежных средств:

– Общество рассматривает депозитные вклады в банках в качестве денежных эквивалентов;

– движение денежных средств по косвенным налогам (НДС) показывается свернутым потоком, путем выделения его из состава поступлений от покупателей, платежей поставщикам и перечислений в бюджет.

За 2025 год НДС свернуто составил 8 263 тыс. руб. и отражен по строке 4119 «Прочие поступления».

Информация о потоках денежных средств в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности Общества отражена в Отчете о движении денежных средств.

Остаток денежных средств и денежных эквивалентов Общества на 31.12.2025 года представлен по строке 1250 Бухгалтерского баланса.

9. О непрерывности деятельности

События после отчетной даты (ПБУ 7/98)

Руководство Общества не ожидает существенного негативного влияния складывающихся международных событий геополитического характера и экономической ситуации на мировом рынке на результаты деятельности и финансовое положение Общества и уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности. Но необходимо понимать, что будущие последствия данных событий сложно спрогнозировать, следовательно, текущие ожидания и оценки Руководства Общества могут отличаться от фактических результатов.

В настоящее время информация в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения о применимости допущения непрерывности деятельности, имеющая место при подготовке бухгалтерской отчетности, отсутствует.

10. Прочая информация

Отсутствуют оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы (ПБУ 8/2010).

Отсутствуют факты прекращения деятельности (ПБУ 16/02).

Отсутствует государственная помощь (ПБУ 13/2000).

Распределение прибыли по итогам 2025 года производиться не будет.

Генеральный директор
ООО «УК «РАДУГА»

Ерофеев М.А.

30.03.2026 г.