

# **ПОЯСНЕНИЯ**

## **к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**

### **АО «РИВОЛГА» за 2025 г.**

Акционерное общество «РИВОЛГА» (далее Общество)

ИНН 7708604108 , КПП 770801001, ОГРН 1067746763875

Адрес: 107078, Москва г, Орликов пер, дом № 5, строение 3, оф.718

Уставный капитал: 20 тыс. руб. (оплачен полностью), 20 тыс. шт. акций, ном. ст-ть 1,00 руб.

Акционеры: АО «ТРИГАР». - доля владения 99,99 % УК

Численность на 31.12.2025: 1 человек (совместитель).

Единоличный Исполнительный Орган (Генеральный директор) – Городенский Борис Львович

Основной вид деятельности: аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

#### **Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность**

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и административная системы продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям.

В 2025 году продолжающийся конфликт, связанный с Украиной, и вызванное этим обострение геополитической напряженности, международные санкции, введенные в отношении ряда российских компаний и физических лиц, оказали влияние на экономику Российской Федерации. В ответ на усиление волатильности на финансовых рынках и роста инфляционных рисков Банк России (далее также – «ЦБ РФ») во втором полугодии 2024 года повысил ключевую ставку до 21%, однако в 2025 году ставка была снижена до 16%.

В отчетном году в Российской Федерации начали действовать существенные изменения в налоговом законодательстве, затрагивающий ключевые параметры налогообложения: повышение налоговых ставок и расширение налоговых баз, в частности, введен новый местный туристический налог, прогрессивная шкала по налогу на доходы физических лиц, увеличена основная ставка налога на прибыль организаций до 25%. Приняты изменения, которые с 2026 года повышают основную ставку налога на добавленную стоимость до 22%, обязанность по уплате налога на добавленную стоимость распространена на большинство налогоплательщиков, применяющих упрощенную систему налогообложения, установлена обязанность коммерческих организаций определять базу для исчисления страховых взносов в пользу руководителя (единоличного исполнительного органа) не менее минимального размера оплаты труда, установленного федеральным законом на начало расчетного (отчетного) периода, независимо от размера фактических выплат.

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества положений законодательства применительно к операциям и деятельности компании может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

Общество продолжает оценивать влияние данных событий и изменений микро- и макроэкономических условий на свою деятельность, финансовое положение и финансовые результаты, однако указанные факторы не оказали существенного влияния на показатели деятельности Общества по итогам отчетного года. Руководство Общества полагает, что предприняты все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях. Будущая экономическая и нормативно-правовая ситуация и ее влияние на результаты деятельности Общества могут отличаться от текущих ожиданий руководства.

#### **Учетная политика.**

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность была сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и погашение обязательств происходит в обычном установленном порядке. Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Учет доходов и расходов определяется для ведения бухгалтерского учета и налогообложения **по методу начисления**.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учёту по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретённых за плату, признаётся сумма фактических затрат организации на их приобретение.

Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, принимаются к учету по первоначальной стоимости. Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, проводится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года по финансовым вложениям, по которым выявлены признаки обесценения.

В случае устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, Общество создает резерв под обесценение финансовых вложений.

При выбытии ценных бумаг, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, их стоимость определяется:

- по долговым ценным бумагам по первоначальной стоимости единицы;
- по остальным (включая акции) по ФИФО.

Общество создает резервы по сомнительной задолженности при наличии признаков ее невозвратности.

Обществом в бухгалтерском учете создан резерв предстоящих расходов (оценочное обязательство) - на оплату предстоящих отпусков с учетом следующего допущения. В связи с изменением налогового законодательства с года, следующего за отчетным, база по страховым взносам по выплатам единоличному исполнительному органу (ЕИО) составляет не менее минимального размера оплаты труда, установленного федеральным законом на начало расчетного (отчетного) периода независимо от размера выплат в календарном месяце. С учетом обычного размера выплат в Обществе, страховые взносы по вознаграждению ЕИО при расчете размера обязательства не учитывались. Для целей налога на прибыль резерв на оплату предстоящих расходов на оплату отпусков не создается.

Для целей налогообложения резервы не создаются.

Общество при применении ПБУ 18/02 отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства рассчитывает с применением балансового метода. Общество определяет величину текущего налога на прибыль на основе налоговой декларации по налогу на прибыль, величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в декларации по налогу на прибыль организаций.

Общество осуществляет пересчет стоимости актива или обязательства, выраженной в иностранной валюте, в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому ЦБ РФ, а в случае отсутствия такого курса - по кросс-курсу соответствующей валюты, рассчитанному исходя из курсов иностранных валют, установленных ЦБ РФ, или по курсу, установленному законом или соглашением сторон. Пересчет производится на дату совершения операции в иностранной валюте. Общество не применяет для пересчета в рубли средний курс за период.

Пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации и средств на банковских счетах (банковских вкладах), выраженной в иностранной валюте, производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату.

В состав денежных средств и их эквивалентов входят:

- деньги в кассе;
- денежные средства в пути;
- деньги на текущих счетах Общества (рублевых и валютных), доступные для использования;

- банковские переводные векселя и прочие векселя, планируемые к погашению или продаже не более чем через 3 месяца с даты приобретения;
- депозиты до востребования и сроком до трех месяцев;
- прочие ценные высоколиквидные бумаги со сроками погашения или планируемые к реализации в срок не более трех месяцев с даты приобретения.

В отчетном году вступил для обязательного применения:

- ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована в соответствии с требованиями указанного стандарта;
- ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация». Общество применяет требования стандарта с даты его обязательного применения.

## 1. Раскрытие показателей Бухгалтерского баланса.

### 1.1 Валюта баланса на отчетные даты

Валюта баланса (тыс. руб.)	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
<b>ИТОГО</b>	<b>13 427</b>	<b>13 723</b>	<b>14 155</b>
<b>Изменения за год</b>	<b>-296</b>	<b>-432</b>	<b>-847</b>

### 1.2 Основные средства, объекты учета аренды

У Общества отсутствуют основные средства.

Общество признает право пользования активом (**далее - ППА**) и обязательство по аренде (**далее - ОА**) в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в отношении арендуемых нежилых помещений, используемых для размещения управленческого персонала (офис), а также арендуемого земельного участка (кад. №77:01:0002006:1001), на котором находится недвижимость, принадлежащая Обществу. Договор аренды офиса заключен на неопределенный срок, в связи с этим Общество самостоятельно установило срок аренды исходя из принципа рациональности на 5 лет. Договор аренды земельного участка заключен с ДГИ г. Москвы до 2060 года.

При оценке ОА с учетом принципа рациональности в качестве ставки дисконтирования Общество применяет средневзвешенную процентную ставку Банка России по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях в целом по Российской Федерации на срок, сопоставимый со сроком аренды. Ставка определяется по данным на отчетную дату или на дату пересмотра фактической стоимости ППА и величины ОА.

Объектами аренды являются нежилое помещение (офисное помещение, площадь 7 кв.м) и земельный участок (кадастровый №77:01:0002006:1001).

В отчетном году в связи с изменением величины арендных платежей за офисное помещение Обществом были пересмотрены фактическая стоимость ППА и ОА. Срок аренды установлен 5 лет с даты пересчета до 31.07.2030 г. На дату пересчета - 01.08.2025 г. определенная в указанном порядке ставка составила 16,08% годовых.

Общество с учетом характера использования ППА (офисное помещение, площадь 7 кв.м., земельный участок кад. №77:01:0002006:1001) отражает их в показателе «Основные средства».

С учетом вышесказанного основные средства Общества, полностью состоящие из ППА офисного помещения и земельного участка составили:

Основные средства, тыс. руб.	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
- право пользования активом	897	806	875

Изменения, произошедшие в отношении ППА в отчетных периодах:

Увеличение (уменьшение/)	тыс. руб.
<b>Балансовая стоимость актива на 31.12.2025</b>	<b>897</b>
начислена амортизация	(105)
изменения в связи с пересмотром/пересчетом ОА	196
<b>Балансовая стоимость актива на 31.12.2024</b>	<b>806</b>
начислена амортизация	(100)
изменения в связи с пересмотром/пересчетом ОА	31
<b>Балансовая стоимость актива на 31.12.2023</b>	<b>875</b>

### 1.3 Инвестиционная недвижимость

Доходные вложения, тыс. руб.	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
- Нежилое здание кадастровый .ном 77:01:0002012:3525	10 465	11 249	12 035
- Телевизионная система наблюдения	98	161	222
<b>ИТОГО</b>	<b>10 563</b>	<b>11 410</b>	<b>12 257</b>

Изменения, происшедшие в инвестиционной недвижимости

Увеличение (уменьшение/)	тыс. руб.
<b>Балансовая стоимость актива на 31.12.2025</b>	<b>10 563</b>
начислена амортизация	(847)
<b>Балансовая стоимость актива на 31.12.2024</b>	<b>11 410</b>
начислена амортизация	(847)
<b>Балансовая стоимость актива на 31.12.2023</b>	<b>12 257</b>

### 1.4 Отложенные налоговые активы

Различия между стандартами бухгалтерского учета и налоговым законодательством России приводят к возникновению временных разниц между балансовой стоимостью отдельных активов и обязательств.

Вычитаемые временные разницы приводят к образованию отложенного налога на прибыль, который должен уменьшить сумму налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Отложенный налог на прибыль по вычитаемым временным разницам на отчетные даты составил:

ОНА, тыс. руб.	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
- всего	531	495	405

Подробнее информацию по ОНА по видам активов и обязательств и по существенным изменениям в них смотри в п. 3.

### 1.5 Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность краткосрочная, тыс. руб.	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Задолженность покупателей по арендным платежам	1 262	732	-
Авансы поставщикам	-	15	120
Расчеты по налогам и сборам	3	-	-

Сальдо по ЕНС	-	-	17
Расходы будущих периодов (страхование недвижимости)	17	17	16
<b>ИТОГО</b>	<b>1 283</b>	<b>764</b>	<b>153</b>

Основные изменения в дебиторской задолженности связаны с увеличением задолженности покупателя за аренду недвижимости, принадлежащей Обществу.

### 1.6 Денежные средства

<b>Остаток денежных средств, тыс. руб.</b>	<b>на 31.12.2025</b>	<b>на 31.12.2024</b>	<b>на 31.12.2023</b>
на расчетных счетах, в рублях РФ	149	245	463
<b>ИТОГО</b>	<b>149</b>	<b>245</b>	<b>463</b>

### 1.7 Прочие оборотные активы

<b>Прочие оборотные активы, тыс. руб.</b>	<b>на 31.12.2025</b>	<b>на 31.12.2024</b>	<b>на 31.12.2023</b>
- расходы будущих периодов (далее - РБП), затраты на электронно-цифровые подписи (далее – ЭЦП) для обеспечения обязательного электронного документооборота	4	3	2
<b>ИТОГО</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>3</b>

### 1.8 Заемные средства

<b>Обязательство на 31.12.2025</b>	<b>6 285</b>
привлечено	-
погашено	500
начислены проценты	4
выплачены проценты	(1)
<b>Обязательство на 31.12.2024</b>	<b>6 782</b>
привлечено	-
погашено	600
начислены проценты	7
выплачены проценты	(7)
<b>Обязательство на 31.12.2023</b>	<b>7 382</b>

### Займы по срокам погашения

<b>Заемные обязательства</b>	<b>на 31.12.2025</b>	<b>на 31.12.2024</b>	<b>на 31.12.2023</b>
<b>Займы от юридических лиц</b>	<b>6 282</b>	<b>6 782</b>	<b>7 382</b>
Основная сумма обязательства	6 282	6 782	7 382
- долгосрочные	6 282	-	-
- краткосрочные	-	-	-
<b>Обязательство по процентам к уплате</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- долгосрочные	-	-	-
- краткосрочные	3	-	-

### 1.9 Отложенные налоговые обязательства

Налогооблагаемые временные разницы приводят к образованию отложенного налога на прибыль, который должен увеличить сумму налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Отложенный налог на прибыль по налогооблагаемым временным разницам на отчетные даты составил:

<b>ОНО, тыс. руб.</b>	<b>на 31.12.2025</b>	<b>на 31.12.2024</b>	<b>на 31.12.2023</b>
- всего	509	474	399

Подробнее информацию по ОНО по видам активов и обязательств и по существенным изменениям в них смотри в п. 3.

### 1.10 Прочие обязательства

<b>Прочие обязательства, тыс. руб.</b>	<b>на 31.12.2025</b>	<b>на 31.12.2024</b>	<b>на 31.12.2023</b>
<b>Обязательство по аренде, в том числе</b>	<b>1 004</b>	<b>867</b>	<b>905</b>
- долгосрочное	816	714	747
- краткосрочное	188	153	158

Изменения прочих обязательств

<b>Увеличение (уменьшение)</b>	<b>тыс. руб.</b>
<b>Прочие обязательства на 31.12.2025</b>	<b>1 004</b>
Начислены проценты на ОА	100
Выплачены арендные платежи	(159)
Увеличение ОА на сумму пересмотра размера ОА в связи с изменением размера платежей по договору аренды	196
<b>Прочие обязательства на 31.12.2024</b>	<b>867</b>
Начислены проценты на ОА	92
Выплачены арендные платежи	(161)
Увеличение ОА на сумму пересмотра размера ОА в связи с изменением размера платежей по договору аренды	31
<b>Прочие обязательства на 31.12.2023</b>	<b>905</b>

### 1.11 Кредиторская задолженность, краткосрочная

<b>Кредиторская задолженность, краткосрочная, тыс. руб.</b>	<b>на 31.12.2025</b>	<b>на 31.12.2024</b>	<b>на 31.12.2023</b>
задолженность перед поставщиками (срочная)	193	322	175
задолженность перед бюджетом (налог на имущество организаций к доплате по итогам отчетного года)	56	61	65
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	92	101	77
<b>ИТОГО</b>	<b>341</b>	<b>483</b>	<b>317</b>

### 1.12 Оценочные обязательства

<b>Оценочные обязательства, тыс. руб.</b>	<b>на 31.12.2025</b>	<b>на 31.12.2024</b>	<b>на 31.12.2023</b>
- резерв на оплату предстоящих отпусков	1	1	-

<b>ИТОГО</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
--------------	----------	----------	----------

### 1.13 Забалансовые активы и обязательства.

На отчетную дату:

Стоимость доходных вложений, сданных в аренду, в том числе:

- нежилого здания составляет – 10 465 тыс.руб.
- материальные ценности (тревожная кнопка охраны) – 31 тыс.руб.

на 31 декабря 2024 года:

Стоимость доходных вложений, сданных в аренду, в том числе:

- нежилого здания составляет – 11 250 тыс.руб.
- материальные ценности (тревожная кнопка охраны) – 31 тыс.руб.

## 2. Раскрытие показателей Отчета о финансовых результатах

Статьи доходов (расходов) тыс. руб.	Отчетный период	Предыдущий период
<i>Доход от сдачи в аренду нежилого помещения</i>	3704	3322
<b>Итого доходов</b>	<b>3704</b>	<b>3322</b>
<i>Себестоимость продаж в т.ч.:</i>	<i>(2652)</i>	<i>(2560)</i>
Амортизация основных средств в составе доходных вложений	(847)	(847)
Коммунальные расходы по содержанию недвижимого имущества	(1382)	(1275)
Расходы на аренду земельного участка в т.ч.:	(12)	(12)
<i>амортизация арендованного зем.участка</i>	<i>(12)</i>	<i>(12)</i>
Расходы по страхованию недвижимого имущества	(59)	(58)
Налог на имущество	(239)	(256)
Расходы на охрану недвижимого имущества	(112)	(111)
Госпошлина за регистрацию изменений арендной платы	-	(1)
<i>Управленческие расходы в т.ч.:</i>	<i>(699)</i>	<i>(699)</i>
Расходы на оплату труда и страховые взносы	(8)	(8)
Расходы на услуги по ведению бух. учета	(480)	(480)
Расходы на услуги реестродержателя	(106)	(118)
Расходы по аренде офиса в т.ч.:	(88)	(88)
<i>амортизация арендованного офиса</i>	<i>(88)</i>	<i>(88)</i>
Прочие управленческие расходы	(17)	(6)
<i>Проценты к уплате в т.ч.:</i>	<i>(106)</i>	<i>(99)</i>
<i>проценты по заемным средствам</i>	<i>(6)</i>	<i>(7)</i>
<i>проценты начисленные по обязательству по аренде</i>	<i>(100)</i>	<i>(92)</i>
<i>Прочие расходы в т.ч.:</i>	<i>(15)</i>	<i>(15)</i>
<i>Услуги банка</i>	<i>(15)</i>	<i>(15)</i>
<b>Итого расходов</b>	<b>(3472)</b>	<b>(3373)</b>
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>232</b>	<b>(51)</b>

## 3. Расчеты по налогу на прибыль

К деятельности Общества в отчетных периодах применялись следующие ставки налога на прибыль организаций – 25%.

Налог на прибыль организаций в составе отчета о финансовых результатах включает следующие компоненты:

тыс. руб.	Отчетный период	Период предшествующий отчетному
Текущий налог на прибыль организаций:	(59)	(-)
Отложенный налог на прибыль организаций	2	10
<b>Расход по налогу на прибыль за год</b>	<b>(58)</b>	<b>10</b>

Отложенный налог на прибыль на отчетную дату по видам активов и обязательств:

Отложенный налог на прибыль, тыс. руб.	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Оценочное обязательство по оплате предстоящих отпусков, сформированное в бухгалтерском учете (БУ)	1	1
Обязательство по аренде офисного помещения и земельного участка в БУ, включая будущие процентные расходы	2121	1956
Будущие процентные расходы в составе обязательства по аренде	(1137)	(1091)
Балансовая стоимость права пользования активом по аренде офисного помещения и земельного участка	(897)	(806)
Налоговые убытки прошлых периодов	-	22
<b>Итого временные разницы:</b>	<b>88</b>	<b>82</b>
Применимая ставка налога	25%	20%
<b>Итого ОНА (ОНО) по временным разницам:</b>	<b>22</b>	<b>16</b>
Изменение ставок по налогу (до 25%):	X	4
<b>ИТОГО отложенный налог на прибыль, сальдо:</b>	<b>22</b>	<b>20</b>

Существенные изменения отложенного налога на прибыль:

Увеличение (уменьшение), тыс. руб.	2025
<b>Сальдо ОНА (ОНО) на начало отчетного периода:</b>	<b>20</b>
Увеличение ОА, включая будущие процентные расходы - изменение платежей по договору	86
Увеличение будущих процентных расходов в стоимости ОА - изменение платежей по договору	(37)
Увеличение ППА в связи с пересчетом ОА - изменение платежей по договору	(44)
Изменение в стоимости объектов учета аренды в БУ (амортизация ППА, начисление процентов на ОА, погашение ОА оплатой)	2
Погашение налогового убытка прошлых лет - уменьшение ОНА	(5)
Изменение ставок по налогу (до 25%):	X
<b>Сальдо ОНА (ОНО) на конец отчетного периода:</b>	<b>22</b>

Взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения:

тыс. руб.	2025	2024
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения,</b> в том числе:	<b>232</b>	<b>(51)</b>
- <i>прибыль (убыток) от прочей деятельности</i>	232	(51)
Применимая ставка налога на прибыль организаций:		
- <i>прибыль (убыток) от прочей деятельности</i>	25%	20%
<b>Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль</b>	<b>(58)</b>	<b>10</b>
<b>ИТОГО доход (расход) по Налогу на прибыль:</b>	<b>174</b>	<b>(41)</b>

Расшифровка показателя «Прочее»:

тыс. руб.	2025	2024
Эффект от изменения ставки налога на прибыль	(-)	4
<b>ИТОГО Прочее:</b>	<b>-</b>	<b>4</b>

#### 4. Прибыль на акцию

В соответствии с Приказом Минфина РФ от 21.03.2000 N 29н «Об утверждении Методических рекомендаций по раскрытию информации о прибыли, приходящейся на одну акцию» прибыль на акцию Общества составила:

		2025	2024
Базовая прибыль	руб.	173 428,89	(37 624,81)
Средневзвешенное число выпущенных обыкновенных акций, находящихся в обращении	шт.	20 000	20 000
<b>Базовая прибыль (убыток) на акцию Общества</b>	<b>руб.</b>	<b>8,67</b>	<b>(1,88)</b>

#### 5. Информация о связанных сторонах

**Лица, под контролем которых находится Общество:**

- ✓ АО «ТРИГАР» - владеющий 99,995% Уставного капитала (19999 обыкновенных акций, номинальной стоимостью 1 руб.).  
адрес местонахождения: 107078, Москва г, Орликов пер, дом № 5, строение 3 ком. 740.

Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор.

Расходы на основной управленческий персонал (генеральный директор), пропорционально отработанному времени, включая начисленные социальные взносы составили 8 тыс.руб., в т.ч. социальные взносы 2 тыс.руб.

За предыдущий отчетный период расходы на основной управленческий персонал, включая начисленные социальные взносы составляли 8 тыс.руб., в т.ч. социальные взносы 2 тыс.руб.

**Операции со связанными сторонами**

В отчетном и предыдущем отчетном периоде операций со связанными сторонами не было.

#### 6. Анализ финансового результата деятельности организации

Чистые активы организации по состоянию на отчетную дату составляют 5 288 тыс.руб. (на 31.12.2025 – 5 114 тыс.руб.), что значительно превышает уставный капитал.

При рассмотрении в динамике данного соотношения можно характеризовать финансовое положение Общества как стабильное.

#### **7. События после отчетной даты**

Других событий, существенно влияющих на изменение показателей отчетности, а также на хозяйственную деятельность Общества, не было.

Руководитель  
23.03.2026 г.

Городенский Б.Л.