

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

Акционерного общества

«Родина»

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности АО «Родина» (далее Общество) за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Раздел 1. Общие сведения.

- 1.1.** Наименование организации: Акционерное общество «Родина».
- 1.2.** Юридический адрес: 127006, Город Москва, ул Малая Дмитровка, Дом 20, помещ. 4/15.
- 1.3.** ОГРН 1217700251592, ИНН 9722002420, КПП 770701001
- 1.4.** Уставный капитал 12 000,00 рублей. Количество обыкновенных акций 120 штук, номинал 100,00 рублей. Владельцами акций являются два физических лица. Доля владения:
 - 70% Уставного капитала - 84 обыкновенных акций (8 400,00 руб.)
 - 30% Уставного капитала - 36 обыкновенных акций (3 600,00 руб.)
- 1.5.** Основной вид деятельности: 70.22 Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
- 1.6.** Средняя численность за 2025 год составила 0,5 человек.
- 1.7.** Структурных подразделений в Обществе нет.
- 1.8.** Дочерних и зависимых обществ Общество не имеет.
- 1.9.** Совместная деятельность не осуществлялась.
- 1.10.** Состав (фамилии и должности) членов исполнительных органов Общества:
 - Генеральный директор – Щекин Владимир Игоревич
 - Совет директоров отсутствует
- 1.11.** Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 год сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации федеральными стандартами бухгалтерского учета, принимаемыми в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», и ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Раздел 2. Информация об учетной политике.

Целью учетной политики является раскрытие организационных и методических способов ведения бухгалтерского учета, избранных для составления бухгалтерской отчетности Общества.

2.1. При раскрытии информации Общество учитывало, что показатель статьи баланса признается существенным в сумме, отношение которой к валюте баланса (общему итогу соответствующих данных) за отчетный период составляет не менее 5%. Под итогом соответствующих данных понимается:

- в форме «Бухгалтерский баланс» – валюта баланса;
- в форме «Отчет о финансовых результатах» – сумма доходов и сумма расходов организации;
- в форме «Отчет о движении денежных средств» – общая сумма денежных поступлений (платежей) по каждому из видов деятельности (текущей, инвестиционной, финансовой).

2.2. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» (утв. приказом Минфина РФ от 30.05.2022 №86н).

НМА являются:

- результаты интеллектуальной деятельности (программы для ЭВМ, базы данных, изобретения);
- средства индивидуализации юридического лица, товаров, работ, услуг;

- разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности.

Все НМА оцениваются по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью признается общая сумма капитальных вложений, осуществленных до признания объекта НМА в бухгалтерском учете.

В составе НМА учитываются объекты стоимостью более 100 тысяч рублей за единицу. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на его создание отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

Амортизация НМА начисляется линейным способом исходя из срока его полезного использования с даты признания НМА в бухгалтерском учете.

Переоценка нематериальных активов не производится.

Организация проверяет НМА на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения. Сумма обесценения не изменяет первоначальную стоимость актива и относится на финансовый результат (субсчет «обесценение активов») (п.8. МСФО (IAS) 36).

В бухгалтерском балансе нематериальные активы отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и накопленного обесценения (п.29 ФСБУ 14/2022).

2.3. Учет аренды

Общество применяет ФСБУ 25/2018. Предмет аренды признается на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Стоимость права пользования активом погашается равномерно, посредством амортизации. Срок полезного использования права пользования активом равен сроку аренды. (п.10, п.17 ФСБУ 25/2018)

Обязательство по аренде оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки. Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин. Дисконтирование производится с применением ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей становится равна справедливой стоимости предмета аренды.

Порядок расчета процентной ставки осуществляется на основании ставки по кредитам, действующей за соответствующий период, по которой Общество привлекает или могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком договора аренды (п.15 ФСБУ 25/2018).

Начисленные по обязательству по аренде проценты отражаются в составе расходов арендатора, за исключением той их части, которая включается в стоимость актива.

При сроке аренды менее 12 месяцев предметы аренды не отражаются в качестве права пользования активом (ППА) (п. 11 ФСБУ 25/2018) и основные средства учитываются на забалансовом счете «Арендованные основные средства» по договорной стоимости. При этом арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

В отношении аренды земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и не изменяются до следующего потенциального пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого), Общество определяет, что такие арендные платежи не являются ни переменными (которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках), ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательств по аренде.

2.4. Запасы.

Учет запасов ведется Обществом в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина РФ от 15.11.2019 №180н.

К бухгалтерскому учету в качестве материально-производственных запасов, принимаются активы, принадлежащие организации на праве собственности:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг,
- предназначенные для продажи,

- используемые для управленческих нужд организации.
- затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг до момента признания выручки от их продажи (незавершенное производство).

Материалы для управленческих нужд со сроком использования не более 12 месяцев включаются в расходы того периода, в котором они были понесены.

Запасы оцениваются в учете по фактической себестоимости.

Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов создается только в случае, когда текущая рыночная стоимость такой продукции (работ, услуг) на отчетную дату оказалась меньше ее фактической себестоимости.

При отпуске запасов в производство, списании, отгрузке товаров, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

2.5. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относится к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или срок не установлен. Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относится к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Организация осуществляет перевод долгосрочной дебиторской (кредиторской) задолженности (ее части) в краткосрочную, если на отчетную дату срок погашения задолженности (части задолженности) составляет не более 12 месяцев после отчетной даты.

Дебиторская и кредиторская задолженность покупателей и заказчиков, авансы по договорам на выполнение работ, оказание услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления классифицируются организацией как краткосрочная задолженность, вне зависимости от срока ее обращения (погашения).

Исходя из требования осмотрительности, Организация осуществляет начисление резерва по сомнительным долгам. Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе Организации за вычетом начисленного резерва по сомнительным долгам.

2.6. Доходы

Выручка принимается к бухгалтерскому учету с учетом Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99 приказ Минфина от 06.05.1999 № 32н). Выручка для целей бухгалтерского учета определяется по отгрузке.

В состав доходов от обычных видов деятельности организации входят:

- доходы от Консультирования по вопросам коммерческой деятельности и управления;

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими доходами (за исключением случаев, когда размер выручки по прочим договорам является существенным для характеристики финансового положения организации).

В составе прочих доходов Общества признаются: доходы от предоставления в пользование денежных средств; доходы в виде штрафов за нарушение условий договоров; суммы восстановленных отчислений в оценочные резервы, создаваемых в соответствии с правилами бухгалтерского учета, а также резервов, создаваемых в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; прибыль прошлых лет, признаваемая в отчетном году; суммы кредиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности; курсовые разницы; прочие доходы.

2.7. Расходы

Бухгалтерский учет расходов организации осуществляется с учетом Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99" (приказ Минфина РФ от 06.05.1999 N 33н).

Затраты на приобретение услуг, необходимых для осуществления производственной деятельности организации, признаются в составе расходов по обычным видам деятельности. Произведенные расходы признаются в том отчетном периоде, к которому они относятся. Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с арендой помещений, амортизация основных средств, услуги связи и

телекоммуникации, зарплата, отчисления в страховые социальные фонды, командировочные и прочие расходы.

Коммерческие и управленческие расходы полностью признаются в текущем периоде в качестве расходов по обычным видам деятельности и списываются на расходы отчетного периода.

Расходы, не относящиеся к расходам по обычным видам деятельности и управленческим, учитываются в составе прочих расходов:

- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов,
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов);
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета, а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных организацией убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; курсовые разницы;
- прочие расходы (налоги и сборы за счет финансовых результатов и др.).

Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, а также возмещение причиненных организацией убытков принимаются к бухгалтерскому учету в суммах, присужденных судом или признанных организацией.

2.8. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.02. № 126н.

В состав финансовых вложений включаются следующие основные виды финансовых вложений:

- Инвестиции в ценные бумаги других организаций;
- Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций;
- Займы, предоставленные другим организациям.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость финансовых вложений, приобретаемых за плату, формируется исходя из сумм, фактически уплаченных продавцу. Расходы, связанные с приобретением финансовых вложений, относятся на увеличение стоимости финансовых вложений.

Первоначальной стоимостью предоставленного займа является сумма перечисленных денежных средств.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности по состоянию на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется, исходя из первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. При выбытии финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из последней оценки.

Резерв под обесценение финансовых вложений создается только при наличии признаков обесценения (когда текущая рыночная стоимость финансовых вложений на отчетную дату оказалась меньше расчетной стоимости финансовых вложений).

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов развернуто.

Доходы, полученные от предоставления другим организациям займов, отражаются по строке «Проценты к получению» отчета о финансовых результатах.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

2.9. Займы и кредиты

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008. № 107н.

Проценты по кредитам и займам полученным включаются в стоимость инвестиционного актива или в состав прочих расходов равномерно в течение срока действия договора займа (кредитного договора).

Дополнительные затраты, связанные с получением кредитов и займов включаются в состав прочих расходов равномерно в течение срока договора займа (кредитного договора)

Задолженность по полученным займам и кредитам отражается в сумме фактически поступивших денежных средств с учетом причитающихся процентов к уплате согласно условиям договоров.

Проценты по кредитам и займам, срок оплаты которых превышает 12 месяцев от отчетной даты в балансе отражается в составе долгосрочных обязательств.

2.10. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в отчетности при сроке их списания:

- менее чем через 12 месяцев после отчетного периода – в составе оборотных активов (по статье баланса «Прочие оборотные активы»);
- более 12 месяцев после отчетного периода – в составе внеоборотных активов (по статье баланса «Прочие внеоборотные активы»).

Расходы будущих периодов списываются равномерно в течение периода, к которому они относятся.

2.11. Оценочные и условные обязательства

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина РФ от 13.12.10. № 167н.

Общество создает оценочные обязательства по выплате ежегодных неиспользованных отпусков. Величина оценочных обязательств на конец отчетного года определяется исходя из расчетной суммы предстоящих расходов.

Суммы начисленных за отчетный период оценочных обязательств относятся на управленческие расходы. Оценочные обязательства по незавершенным на отчетную дату судебным разбирательствам признаются в случаях высокой вероятности оттока экономических выгод, которые рассматриваются на дату составления отчетности и относятся на прочие расходы.

2.15. Отложенные налоговые активы и обязательства

Учет отложенных налогов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.02. № 114н.

Отложенные налоговые активы и обязательства исчисляются Обществом с целью раскрытия в бухгалтерской отчетности информации о расчетах налога на прибыль организации и различия налога на бухгалтерскую прибыль (убыток), признанного в бухгалтерском учете, от налога на налогооблагаемую прибыль, сформированного в бухгалтерском учете и отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Отложенные налоговые активы принимаются к бухгалтерскому учету в размере величины, определяемой как произведение вычитаемых разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, действующую на отчетную дату.

Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в балансе предприятия развернуто.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных бухгалтерского учета. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль отчетного периода.

Раздел 3. Информация об отдельных показателях бухгалтерской отчетности

3.1. Нематериальные активы

На начало и конец отчетного периода нематериальные активы, созданные самой организацией, отсутствуют. На начало и конец отчетного периода НМА, неамортизируемых (по которым невозможно определить срок полезного использования) нет.

НМА, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе НМА, находящихся в залоге, на отчетную дату нет.

Обесценения НМА и восстановления обесценения в 2025 и в 2024 году не было. На балансе Общества отсутствуют нематериальные активы, имеющие признаки обесценения.

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода НМА отражено по строке 1110 Бухгалтерского баланса и представлено в Приложениях к пояснениям бухгалтерской (финансовой) отчетности Пояснения 3.5. «Капитальные вложения в нематериальные активы».

В составе нематериальных активов отражены капитальные вложения на приобретение НМА, в т.ч.:

Наименование	Сумма, тыс. руб.	Примечание
Товарный знак "РОДИНА ПАРК жилой кластер"	263	
Товарный знак "РОДИНА ПЕРЕДЕЛКИНО жилой кластер"	263	
Товарный знак "СОЮЗ жилой кластер"	273	
ИТОГО	798	

3.2. Основные средства и капитальные вложения

На начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода основных средств, соответствующего накопленного износа, а также капитальных вложений не было.

Резерв под обесценение основных средств не создавался, так как на балансе Общества отсутствуют основные средства (капитальные вложения), имеющие признаки обесценения.

3.2. Аренда.

Краткосрочные договоры аренды.

Обществом заключены договоры аренды нежилого помещения.

Сроки аренды не превышают 12 месяцев на дату предоставления предметов аренды и отражаются за балансом по стоимости годовой арендной платы.

Основные средства, полученные по договору аренды, числящиеся за балансом (тыс. руб):

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	Расходы на аренду в 2025 году (сумма годовой арендной платы)	Будущие арендные платежи по договорам (на следующий год)
Аренда нежилых помещений	635	-	230	63
ИТОГО Арендные платежи по краткосрочным договорам аренды	635	-	230	63

По состоянию на 31.12.2025 г. на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» Общества числятся следующие объекты:

- 1) в соответствии с Договором субаренды нежилого помещения от 06.10.2025 г., заключенным с ООО «ГКР-УК»:

- нежилое помещение площадью 21,7 кв. м., расположенное на 5 этаже в здании по адресу: г. Москва, ул. М.Дмитровка, д. 20, помещение 4/15

Арендованное основное средство не классифицируются в качестве объекта учета неоперационной (финансовой) аренды в соответствии с критериями ФСБУ 25/2018, в связи с этим ФСБУ 25/2018 не применяется.

3.3. Дебиторская задолженность

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода дебиторской задолженности отражено по строке 1230 Бухгалтерского баланса и представлено в Приложениях к пояснениям бухгалтерской (финансовой) отчетности Пояснения 7. «Дебиторская задолженность».

Дебиторская задолженность отражена в соответствии с данными на счетах учета расчетов Общества. Резерв по сомнительным долгам в 2025 и 2024 году не создавался в связи с отсутствием просроченной задолженности.

3.4. Финансовые вложения

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода финансовых вложений отражается по строке 1170 (по долгосрочным финансовым вложениям) и по строке 1240 (по краткосрочным финансовым вложениям) Бухгалтерского баланса и представлено в Приложениях к пояснениям бухгалтерской (финансовой) отчетности Пояснения 5. «Финансовые вложения».

На 31.12.2025 г. и на 31.12.2024 г. в составе финансовых вложений Общества учтены долгосрочные вложения – инвестиции в Уставные капиталы дочерних организаций;

– предоставленные займы со сроком погашения более 12 месяцев.

В Бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год была допущена техническая ошибка в части отражения долгосрочных и краткосрочных вложений по строкам баланса. Корректировки отражены в соответствующих строках баланса:

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.
			После корректировки	До корректировки	
АКТИВ					
Финансовые вложения	1170	3 247 896	3 066 546	3 133 424	3 154
в том числе:					
Предоставленные займы		363 801	343 860	410 738	2 800
Итого по разделу I	1100	3 248 694	3 066 546	3 133 424	3 154
II. Оборотные активы					
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	462 378	410 738	343 860	269 883
в том числе:					
Займы		462 378	410 738	343 860	269 883
Итого по разделу II	1200	765 833	584 305	517 428	328 081

Расшифровка предоставленных долгосрочных займов представлена в таблице (тыс.руб.):

Контрагенты	Договоры	ставка %	срок погашения	на 31.12.2025		на 31.12.2024	
				основной долг	начисленные проценты	основной долг	начисленные проценты
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	Договор займа от 18.11.2022 (сумма 7,8 млн., ЦБ РФ, до 30.06.2027г.)	ЦБ РФ	30.06.2027	3 301	1 444	3 216	817

РОДИНА ПАРК ООО							
физ.лицо	Договор займа от 27.03.2025(сумма 6 млн, 2/3 Ключ ставки, возврат 30.12.2039)	2/3 ЦБ	30.12.2039	6 000	570		
физ.лицо	Договор займа от 30.07.2024(лимит 165155000, до 31.12.28 %-ключ +4,5)	ЦБ РФ + 4,5%	31.12.2028	165 155	55 501	165 155	16 400
физ.лицо	Договор займа от 27.03.2025г. (2/3 ЦБ, до 30.12.2039)	2/3 ЦБ	30.12.2039	14 000	1 329		
физ.лицо	Договор займа от 30.07.2024(лимит 175345000, до 31.12.28% ключ+4,5)	ЦБ РФ + 4,5%	31.12.2028	175 345	58 926	175 345	17 449
Итого				363 801	117 770	343 716	34 667

По состоянию на 31.12.2025 г. и на 31.12.2024 г. в составе краткосрочных финансовых вложений Общества учтено:

Контрагенты	Договоры	ставка %	срок погашения	на 31.12.2025		на 31.12.2024	
				основной долг	начисленные проценты	основной долг	начисленные проценты
ИЖК ООО	Дог. займа от 25.02.2025 г. (800000,00 до 30.12.2025, ключ ставка)	ЦБ РФ	30.12.2025	80	9		
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ГРУППА ПАРТНЕРЫ ООО	уступка от 15.08.2024(дог. займа от 17.07.2024)		17.07.2024	67 022	6 719	67 022	25 367
КЛУБ ООО	Договор займа от 11.03.2025(14442500,00 до 30.12.2025,ключ ставка)	ЦБ РФ	30.12.2025	443	1 112		
РЕГИОН-ИНВЕСТ АО	Договор займа от 17.02.2025 (до 30.11.2025, % = ЦБ РФ)	ЦБ РФ	30.11.2025	40 286	4 651		
РОДИНА-РЕГИОНЫ АО	Договор займа (200000,00 до 30.12.2025, ключ ставка)	ЦБ РФ	30.12.2025	65	5		
СЗ БОРУС ООО	Договор займа от 25.09.2025г. (% ЦБ, до 31.08.2026)	ЦБ РФ	31.08.2025	810	28		
СЗ ЗОЛОТОЕ ОЗЕРО ООО	Договор займа от 09.11.2022(лимит 22 млн. срок до 30.09.2024 г. %% ЦБ+4,5%)	ЦБ РФ + 4,5%	30.09.2024			12 142	4 268
СЗ ПРОСТРАНСТВО ООО	Договор займа от 05.09.25г.(% ЦБ, до 31.08.2026)	ЦБ РФ	31.08.2025	30	1		
СЗ РОДИНА ПЕРЕДЕЛКИНО ООО	Договор займа от 14.05.2024 (сумма 1 млн., до 31.12.2025 г. %% ЦБ РФ)	ЦБ РФ	31.12.2025	266	54	271	3
СЗ ТЕРРИТОРИЯ ООО	Договор займа от 05.09.2025г.(% ЦБ, до 31.08.2026)	ЦБ РФ	31.08.2025	30	1		
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК М-ИНВЕСТ ООО	Договор от 21.03.2025 (200000,00 до 30.12.2025, ключ ставка)	ЦБ РФ	30.12.2025	120	7		
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МАРФИНО ООО	Договор займа от 01.07.2025			21 400	1 700		
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК РУМЯНЦЕВО ООО	Договор займа от 06.10.2025 % ЦБ	ЦБ РФ	06.10.2025	10	0		

СТРОЙРЕ- СУРС ООО	Договор займа от 12.09.2024 (сумма 210 млн., ЦБ РФ+4%, до 31.12.2024 г.)	ЦБ РФ + 4%	31.12.2024	34 560	10 025	34 560	2 016
СТРОЙРЕ- СУРС ООО	Договор займа от 17.07.2024 (Сумма 5 млн. срок до 31.12.2024 г. ЦБ РФ)	ЦБ РФ	31.12.2024	1 120	302	1 120	88
СТРУКТУРА ООО	Договор займа от 05.09.2025г. (% ЦБ, до 31.08.2026)	ЦБ РФ	31.08.2025	30	1		
ТЕХИНВЕСТ ООО	Договор займа от 05.09.2025г. (% ЦБ, до 31.08.2026)	ЦБ РФ	31.08.2025	30	1		
физ.лицо	Договор займа от 29.07.2022(Лимит 300млн, Ключевая ставка, возврат 29.01.2024)	ЦБ РФ	29.01.2024	257 065	124 895	257 065	75 602
физ.лицо	Договор займа от 16.07.2024 (19,5 млн, ЦБ РФ + 4,75%, возврат 16.07.2025г)	ЦБ РФ + 4,75%	16.07.2025	19 500	6 788	19 500	2 123
физ.лицо	Договор займа от 27.10.2022 до 31.12.24 ЦБ	ЦБ РФ	31.12.2024	8 250	3 108	8 250	1 526
ЮЖНОЕ СО- ЗВЕЗДИЕ ООО	Договор займа от 15.07.2024 (дог. займа Сумма 10 752 856,00 руб. до 15.03.2025 г.% ноль)		15.03.2025	11 232		10 952	
ЮР-ГРУПП АО	Договор займа от 05.09.2025г.(% ЦБ, до 31.08.2026)	ЦБ РФ	31.08.2026	30	1		
Итого				462 378	159 411	410 881	111 410

На балансе Общества отсутствуют финансовые вложения, имеющие признаки обесценения.

3.5. Денежные средства и их эквиваленты

По статье «Денежные средства и денежные эквиваленты», (строка 1250) Бухгалтерского баланса, отражаются средства Общества на счетах в банках и кредитных организациях, в операционных и иных кассах, депозитные вклады со сроком размещения не более 91 день.

Сумма денежных средств в Бухгалтерском балансе и Отчете о движении денежных средств на начало и конец отчетного периода совпадают.

Суммы денежных средств, недоступные для использования по состоянию на 31.12.2025 г. и на 31.12.2024 г. отсутствуют. Аккредитивы, открытые в пользу Общества на 31.12.2025 г. и на 31.12.2024 г., отсутствуют.

Ограничений на использование денежных средств на отчетные даты нет.

3.6. Изменения в капитале

Величина Уставного капитала соответствует величине, определенной Уставом организации:

- за 2025 год и 2024 год не менялась и составила 12 тыс. руб.,

Нераспределенный убыток на 31.12. 2025 составил (61 284) тыс. руб., на 31.12.2024 – (43 497) тыс. руб.

Резервный капитал не создавался.

3.7. Заемные средства

Информация о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода обязательств по займам (кредитам) отражается по строке 1410 (по долгосрочным заемным средствам) и строке 1510 (по краткосрочным заемным средствам) Бухгалтерского баланса, и представлена в Приложениях к пояснениям бухгалтерской (финансовой) отчетности Таблица 8. «Обязательства».

Расшифровка полученных долгосрочных займов представлена в таблице (тыс. руб.):

Контрагенты	Договоры	ставка %	срок погашения	на 31.12.2025		на 31.12.2024	
				основной долг	начисленные проценты	основной долг	начисленные проценты
ГРАДПРОЕКТ ООО	Договор займа от 01.09.2022(600 млн, Ключ.ставка, возврат 29.03.2029)	ЦБ РФ	29.03.2029	140 961	97 475	209 900	58 462

СЗ РОДИНА ПЕРЕДЕЛ- КИНО ООО	Договор займа от 21.06.2024 (сумма 300 млн. до 31.12.2028 г. ЦБ РФ)	ЦБ РФ	31.12.2028	300 000	82 499	300 000	24 973
СЗ РОДИНА ПЕРЕДЕЛ- КИНО ООО	Договор займа от 30.07.2024 (сумма 100 млн., ЦБ РФ + 4,5%, до 31.12.2028 г.)	ЦБ РФ + 4,5%	31.12.2028	100 000	33 606	100 000	9 930
СЗ РОДИНА ПЕРЕДЕЛ- КИНО ООО	Договор займа от 23.01.2025 (лимит 75,5 млн. до 31.12.29, 2/3 ставки ЦБ)	2/3 ЦБ РФ	31.12.2029	75 000	8 826		
УК-ДЕВЕ- ЛОПМЕНТ ООО	Договор займа от 01.12.2025 (16,5% до 01.12.2027)	16,50%	01.12.2027	42 500	456		
Итого				658 461	222 862	609 900	93 365

Задолженность по краткосрочным займам, полученным Обществом (тыс.руб.):

Контрагенты	Договоры	ставка %	срок погаше- ния	на 31.12.2025		на 31.12.2024	
				основной долг	начисленные проценты	основной долг	начисленные проценты
ГКР-НЕДВИ- ЖИМОСТЬ ООО	Договор займа от 28.10.2021 (Полученный) ЦБ РФ, срок 31.12.2025, лимит 160 млн.	ЦБ РФ	31.12.2025	156 830	46 912	99 801	26 412
ГРУППА РО- ДИНА ООО	Договор займа от 29.07.2022 (займ 101 442 т.руб., ЦБ, до 30.12.2025 г.)	ЦБ РФ	30.12.2025	-	5 428	2 642	5 398
ИНВЕСТИЦИ- ОННАЯ ГРУППА ПАРТНЁРЫ ООО	Договор займа от 27.09.2024 (займ 80 млн., до 30.12.25г., % 2/3 ЦБ)	2/3 ЦБ РФ	31.12.2025	28 362	8 618	45 560	1 340
физ.лицо	Договор займа от 21.07.2022г. до 21.07.2023г.		21.07.2023	-	44	-	44
Итого				185 192	61 002	148 003	33 195

Сумма начисленных в 2025г. процентов составила 157 364 тыс. руб., в 2024 г. сумма процентов составила 88 455 тыс. руб. Начисленные проценты в 2025 и 2024г. включены в состав прочих расходов. Капитализируемых процентов в 2025 и 2024г. нет.

3.8. Кредиторская задолженность

Информация о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода кредиторской задолженности отражена по строке 1520 Бухгалтерского баланса и представлена в Приложениях к пояснениям бухгалтерской (финансовой) отчетности Таблица 8. «Обязательства». Просроченная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025 г. и на 31.12.2024 г. у Общества отсутствует.

3.9. Оценочные обязательства

Резерв создан в отношении предстоящих расходов по оплате Обществом отпусков работников, не использованных по состоянию на 31 декабря 2025 года. Сумма резерва рассчитывается как сумма расходов на предстоящие отпуска работников, увеличенная на сумму страховых взносов. Количество дней отпуска по состоянию на 31 декабря составило 120 дней. Ожидаемый срок исполнения не превышает 12 месяцев.

3.12. Обеспечения обязательств.

Наличие обеспечений обязательств выданных представлено в Приложениях к пояснениям бухгалтерской (финансовой) отчетности Пояснения 9. «Обеспечения обязательств».

Должник	Залог имущества (Залоговая сумма)	Поручительство	Срок
---------	--------------------------------------	----------------	------

ООО "СЗ "РОДИНА ПЕРЕДЕЛКИНО"	-	10 772 787	26.10.2032
ООО "СЗ "РОДИНА ПЕРЕДЕЛКИНО"	10	-	25.10.2032
ООО "СЗ "Родина Парк"	-	21 685 556	16.02.2032
ООО "СЗ "Родина Парк"	100	-	16.02.2032
ООО "СЗ "Родина Парк"	-	272 702	09.09.2031
ООО "СЗ "Родина Парк"	100	-	05.09.2031
ООО "СЗ "ИСКРА"	-	26 229 446	30.09.2031
ООО "СЗ "ИСКРА"	-	1 108 411	23.04.2031
ООО "СЗ "ИСКРА"	50000		23.04.2031
ООО "СЗ "Родина-1"	-		30.06.2028
ООО "СЗ "Родина-1"	-		19.01.2029
ООО "СТРОЙРЕСУРС"	13		13.04.2030
ООО "СТРОЙРЕСУРС"	-		13.04.2030
ИТОГО:	50 223	60 068 902	

3.13. Раскрытие информации по доходам и расходам общества

Общество не получало целевого финансирования и государственной помощи.

Наименование показателя	№ строки	Сумма за 2025 (тыс. руб.)	Сумма за 2024 (тыс. руб.)
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС), в том числе	2110	-	-
Себестоимость продаж	2120	-	-
Управленческие расходы, в т.ч.	2220	6 454	36 265
Аудиторские услуги		260	-
Ведение реестра акционеров		82	92
Консультационные услуги		2 050	32 948
Оплата труда		1 012	408
Программное обеспечение		32	87
Субаренда нежилых помещений		230	50
Юридические, бухгалтерские, нотариальные услуги		2 707	2 680
Прочие доходы, в том числе	2340	26	22
Доходы от продажи доли в УК		26	22
Прочие расходы, в том числе	2350	23 841	2 108
Расходы от продажи доли в УК		26	34
Услуги банков		4 039	1 140
Списание дебиторской задолженности		19 285	-
Расходы прошлых лет		433	-
Вклад в имущество дочерних обществ		-	521
Годовой членский взнос		-	400
Прочие		58	13

Информация о затратах (расходах на продажу) представлена в Приложениях к пояснениям бухгалтерской (финансовой) отчетности Пояснения 10. «Расходы по обычным видам деятельности».

тыс. руб.

Прибыль (убыток) до налогообложения	(17 469)	(33157)
Налог УСН	(319)	(0,2)
Чистая прибыль (убыток)	(17788)	(33157)

Базовая прибыль на акцию	(148,23)	(276,3)
--------------------------	----------	---------

3.14. Налог, уплачиваемый в связи с применением УСН

Общество применяет специальный налоговый режим - Упрощенную систему налогообложения (далее - УСН) с объектом налогообложения «Доходы, уменьшенные на величину расходов» (п.1 ст. 346.14 НК РФ).

В 2025 году Обществом получен убыток в сумме 25 441 тыс. руб., в 2024 году убыток составил 19 427 тыс. руб.

Данные для расчета налога по УСН представлены в таблице (тыс. руб.):

Наименование показателя	За 2025 год	За 2024 год
Полученный доход	31 924	22
Произведенные расходы	(28 254)	(19 449)
Прибыль/убыток	(25 441)	(19 427)
Сумма исчисленного налога (ставка 15%)	-	-
Сумма исчисленного минимального налога (ставка 1%)	319	0,2

Раздел 4. Связанные стороны и бенефициары.

Полное фирменное наименование или ФИО связанного лица	Для Ю.Л. - ИНН, для Ф.Л. – гражданство	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанной стороной
Щекин Владимир Игоревич	РФ	бенефициарный владелец
Винер Даниил Натанович	РФ	бенефициарный владелец
Щекин Владимир Игоревич	РФ	Генеральный директор
ИЖК ООО	9715440260	Является дочерней компанией по отношению к Обществу 70%
СЗ БОРУС ООО	7751334560	Является дочерней компанией по отношению к Обществу 100%
СЗ ПРОСТРАНСТВО ООО	7716251946	Является дочерней компанией по отношению к Обществу 100%
СЗ РОДИНА ПЕРЕДЕЛКИНО ООО	9717117697	Является дочерней компанией по отношению к Обществу 100%
СЗ ТЕРРИТОРИЯ ООО	7716251960	Является дочерней компанией по отношению к Обществу 100%
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИСКРА ООО	7703429621	Является дочерней компанией по отношению к Обществу 100%
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МИНВЕСТ ООО	9723173234	Является дочерней компанией по отношению к Обществу 100%
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК РОДИНА ПАРК ООО	7704638233	Является дочерней компанией по отношению к Обществу 100%
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК РУМЯНЦЕВО ООО	7751264112	Является дочерней компанией по отношению к Обществу 100%
СТРОЙРЕСУРС ООО	9728102935	Является дочерней компанией по отношению к Обществу 50%
СТРУКТУРА ООО	7716251953	Является дочерней компанией по отношению к Обществу 100%
ЮЖНОЕ СОЗВЕЗДИЕ ООО	7724218389	Является дочерней компанией по отношению к Обществу 100%
ЮР-ГРУПП АО	7751368182	Является дочерней компанией по отношению к Обществу 51%
ГРАДПРОЕКТ ООО	7703403101	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
ГРУППА РОДИНА ООО	7707437415	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ГРУППА ПАРТНЁРЫ ООО	7703425497	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
УК-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	7708410342	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)

Полное фирменное наименование или ФИО связанного лица	Для Ю.Л. - ИНН, для Ф.Л. – гражданство	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанной стороной
ГКР-УК ООО	9717106688	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
КЛУБ ООО	7751334970	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
РЕГИОН-ИНВЕСТ АО	7751267339	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МАРФИНО ООО	7751263119	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
ТЕХИНВЕСТ ООО	7734552103	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)
ЮЖНОЕ СОЗВЕЗДИЕ ООО	7724218389	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество (по владельцу)

Операции со связанными сторонами (тыс. руб.):

Связанные стороны	Характер договора	Срок окончательного погашения по договору	Остаток непогашенной задолженности на 31.12.2023	Остаток непогашенной задолженности на 31.12.2024	Остаток непогашенной задолженности на 31.12.2025
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК РОДИНА ПАРК ООО	Займ выданный	30.06.2027	2 800	3 216	3 301
Щекин В.И.	Займ выданный	30.12.2039			6 000
Щекин В.И.	Займ выданный	31.12.2028		165 155	165 155
Винер Н.	Займ выданный	30.12.2039			14 000
Щекин В.И.	Займ выданный	31.12.2028		175 345	175 345
Итого			2 800	343 716	363 801
ИЖК ООО	Зайи выданный	30.12.2025			80
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ГРУППА ПАРТНЁРЫ ООО	Зайи выданный	17.07.2024		67 022	67 022
КЛУБ ООО	Зайи выданный	30.12.2025			443
РЕГИОН-ИНВЕСТ АО	Зайи выданный	30.11.2025			40 286
РОДИНА-РЕГИОНЫ АО	Зайи выданный	30.12.2025			65
СЗ БОРУС ООО	Зайи выданный	31.08.2025			810
СЗ ПРОСТРАНСТВО ООО	Зайи выданный	31.08.2025			30
СЗ РОДИНА ПЕРЕДЕЛКИНО ООО	Зайи выданный	31.12.2025		271	266
СЗ ТЕРРИТОРИЯ ООО	Зайи выданный	31.08.2025			30
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК М-ИНВЕСТ ООО	Зайи выданный	30.12.2025			120
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МАРФИНО ООО	Зайи выданный				21 400
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК РУМЯНЦЕВО ООО	Зайи выданный	06.10.2025			10
СТРОЙРЕСУРС ООО	Зайи выданный	31.12.2024		34 560	34 560
СТРОЙРЕСУРС ООО	Зайи выданный	31.12.2024		1 120	1 120
СТРУКТУРА ООО	Зайи выданный	31.08.2025			30
ТЕХИНВЕСТ ООО	Зайи выданный	31.08.2025			30
Щекин В.И.	Зайи выданный	29.01.2024	257 065	257 065	257 065
Винер Н.	Зайи выданный	16.07.2025		19 500	19 500

Винер Н.	Зайи выданный	31.12.2024	1 750	8 250	8 250
ЮЖНОЕ СОЗВЕЗДИЕ ООО	Зайи выданный	15.03.2025		10 952	11 232
ЮР-ГРУПП АО	Зайи выданный	31.08.2026			30
Итого			258 815	398 739	462 378
ГРАДПРОЕКТ ООО	Займ полученный	29.03.2029	235 556	268 362	238 436
СЗ РОДИНА ПЕРЕДЕЛКИНО ООО	Займ полученный	31.12.2028		324 973	382 499
СЗ РОДИНА ПЕРЕДЕЛКИНО ООО	Займ полученный	31.12.2028		109 930	133 606
СЗ РОДИНА ПЕРЕДЕЛКИНО ООО	Займ полученный	31.12.2029			83 826
УК-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	Займ полученный	01.12.2027			42 956
Итого			235 556	703 265	881 323
ГРУППА РОДИНА ООО	Займ полученный	30.12.2025	15 386	8 040	5 428
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ГРУППА ПАРТНЁРЫ ООО	Займ полученный	31.12.2025		46 900	36 980
Винер Н.	Займ полученный	21.07.2023		44	44
Итого			15 386	54 984	42 453
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗА-СТРОЙЩИК ИСКРА ООО	Соглашение об уступке прав	31.12.2025		530 000	530 000
ГКР-УК ООО	Субаренда нежилого помещения				63
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗА-СТРОЙЩИК РОДИНА-1 ООО	ДКП акций		25 000	25 000	25 000
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗА-СТРОЙЩИК РОДИНА ПАРК ООО	Договор уступки прав			2 038 112	2 038 112

Расчеты со связанными сторонами осуществлялись в безналичной форме.

Вознаграждения основного управленческого персонала Общества:

тыс. руб.

Наименование показателя	за 2025г.	за 2024г.
Краткосрочные вознаграждения (всего), в том числе	829	511
Заработная плата и премии	639	414
Страховые взносы во внебюджетные фонды	190	97
Добровольное медицинское страхование	0	0
Прочие платежи в пользу сотрудников	0	0
Долгосрочные вознаграждения (всего)	0	0
Вознаграждения по окончании трудовой деятельности	0	0
Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе (дивиденды)	0	0
Иные долгосрочные вознаграждения	0	0

Раздел 4. Информация о непрерывности деятельности

4.1. События и условия, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, отсутствуют.

4.2. В Обществе отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

4.3. Прекращенных операций не было.

Раздел 5. События после отчетной даты

5.1. Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который может оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

В период после отчетной даты по Соглашению от 11 февраля 2026 года к договору купли-продажи доли в Уставном капитале ООО «Южное Созвездие» была изменена цена договора. В связи с этим стоимость финансовых вложений уменьшилась на 20 913 тыс. рублей.

Раздел 6. Прочая информация

6.1. В отношении Общества не ведётся судебных разбирательств, способных оказать существенное влияние на деятельность Общества. Прочие условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

6.2. В Обществе, несмотря на отрицательные чистые активы, отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке. Начиная с 2026 года Общество планирует получать прибыль от дочерних организаций.

6.3. Вероятность уменьшения экономических выгод при наличии обязанности, возникшей из прошлых событий хозяйственной деятельности, отсутствует.

Раздел 7. Информация о рисках хозяйственной деятельности

7.1. Страновые и региональные риски

Правовая, налоговая и регуляторная системы Российской Федерации продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что в купе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Конфликт в Украине и связанные с ним события увеличили риски ведения бизнеса в Российской Федерации. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады и других стран, а также ответных санкций, введенных Правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению притока прямых инвестиций, а также значительно затруднило доступ к заемному капиталу.

Обществом реализованы меры по предотвращению негативного воздействия указанных выше санкций на его деятельность. На постоянной основе отслеживаются изменения в отношении введенных санкций и оценивается вероятность негативных последствий для его деятельности.

Общество располагает достаточным уровнем финансовой стабильности, чтобы преодолеть краткосрочные и среднесрочные негативные экономические последствия в стране и регионах. При долгосрочных негативных тенденциях в экономике Общество предполагает предпринять соответствующие меры по антикризисному управлению с целью мобилизации бизнеса и максимального снижения негативного воздействия ситуации на бизнес Общества.

7.2. Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности (помимо описанных выше), по оценке Общества, отсутствуют.

Генеральный директор
АО «РОДИНА»

ДАТА ОТЧЕТНОСТИ как в балансе

В.И. Щекин