Пояснительная записка к балансу за 2025 год.
от 31.03.2026

1. Сведения об акционерном обществе.

1.1. Полное наименование фирмы: Акционерное Общество «РИФ»

1.2. Краткое наименование фирмы: АО «РИФ»

1.3. Юридический адрес: 199106, г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток ул., дом 14, корпус 8 литер Д, помещение 198

1.4. Фактический адрес: 199106, г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток ул., дом 14, корпус 8 литер Д, помещение 198

1.5. Дата государственной регистрации: 14 ноября 2008 года, основной государственный регистрационный номер №1089848046881.

1.6. Уставный капитал предприятия составляет 118928,40,00 руб.

1.7. Организация подлежит обязательному аудиту. Аудиторскую проверку осуществляет ООО «АКГ ИНАУДИТ», член СРО аудиторов Ассоциации «Содружество» (ААС) за ОРНЗ 11606052554

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

1.9. Полномочия единоличного исполнительного органа переданы управляющей организации ООО «Прибой-сервис» по договору управления №01/10 от 01.06.10г. Вознаграждение управляющей организации за 2025 год составило 3 600 тыс. руб.. Вознаграждение управляющей организации за 2024 год составило 3 600 тыс. руб.

2. Основные элементы учётной политики предприятия.

2.1. Учётная политика для целей бухгалтерского учёта.

2.1.1. Бухгалтерский учет в 2025 году осуществляет главный бухгалтер Глазачев И.Л.

2.1.2. Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н..

2.1.3. Начисление амортизации по основным средствам ведётся линейным способом. Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020.

2.1.4. Установлен лимит стоимости отнесения актива к основным средствам – 100 тыс.руб

2.1.5. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет. Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020.

2.1.6. Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится. Основание: пп. "а" п. 13 ФСБУ 6/2020.

2.1.7. При списании оценка материалов и товаров производится по фактической стоимости приобретения.

2.1.8. Предусмотрено признание оценочного обязательства по оплате неиспользованных отпусков сотрудников организации.

2.1.9. Учет аренды ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" Организация классифицирует все объекты учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды.

2.1.10. Учет нематериальных активов (далее - НМА) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Нематериальные активы" ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 N 86н. Учет капитальных вложений в НМА ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Капитальные вложения" ФСБУ 26/2020, утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н. Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы" и ФСБУ 26/2020 (применительно к капитальным вложениями в НМА) ретроспективно. (Основание: п. 52 ФСБУ 14/2022, п. 25 ФСБУ 26/2020)

2.1.11. Организация применяет ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» с 01.01.2025г.

2.1.12 Существенной признается ошибка, которая за отчетный год приводит к искажению статьи бухгалтерской отчетности на 5 и более процентов валюты баланса (строка 1600, 1700 бухгалтерского баланса).

2.2. Учётная политика для целей налогового учёта.

2.2.1. В соответствии с положением статей 346.12 и 346.13 главы 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации Организация с 01.01.2025 года применяет упрощенную систему налогообложения. В качестве объекта налогообложения выбраны - доходы.

2.2.2 Организация в период с 01.01.2025 по 31.07.2025 применяет освобождение от обязанностей налогоплательщика, установленное в статье 145 НК РФ для организаций на упрощенной системе налогообложения.

2.2.3. Организация в период с 01.01.2025 по 31.07.2025 не выставляет счета-фактуры с пометкой «Без НДС» на основании освобождения от налога на добавленную стоимость

2.2.4. В связи с превышением организацией порогового значения доходов в 60 млн. руб. за период с 01.01.2025 по 31.07.2025, организация с 01.08.2025 г применяет пониженную ставку НДС в размере 5 процентов (ст. 164 НК РФ).

3. Финансово-хозяйственная деятельность общества.

3.1. Характеристика деятельности предприятия

3.1.1. Основным видом деятельности организации является: Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20.2)

3.1.2 Выручка за 2025 год по основному виду деятельности составила 41555001,74 руб. (строка 2110 отчета о финансовых результатах за 2025 год). Выручка за 2024 год по основному виду деятельности составила 29895165,99 руб.

3.1.3 Доходы организации от размещения денежных средств на депозитах за 2025 год составили 53405935,85 руб. (строка 2320 отчета о финансовых результатах за 2025 год). Доходы за 2024 год составили 12207480,78 руб.

3.1.4 Доходы от участия в организации АО «Прибой-Инвест» (дивиденды за 2024 год) составили 413863,10 руб. (строка 2310 отчета о финансовых результатах за 2025 год).

3.1.5 Прочие внереализационные доходы организации за 2025 год составили 42853541,56 руб. (строка 2340 отчета о финансовых результатах за 2025 год), в т.ч.:

- блочная комплектная трансформаторная подстанция стоимостью 34702913,32 руб (соглашение о компенсации нарушенного права от 24.12.2024 г.);
- возмещение затрат организации по коммунальным расходам и содержанию инженерных сетей в размере 8105497,74;
- прочие доходы 45130,50 руб.

Прочие внереализационные доходы организации за 2024 год составили 313295892,44 руб. (строка 2340 отчета о финансовых результатах за 2025 год), в т.ч.:

- Компенсация по соглашениям об изъятии земельных участков и объектов недвижимости от 23.12.2024 в размере 301935000,00 руб;
- возмещение затрат организации по коммунальным расходам и содержанию инженерных сетей в размере 11165737,60;
- прочие доходы 195154,84 руб.

3.1.6 Прочие внереализационные расходы (Государственная пошлина, услуги банков, услуги реестродержателя и иные прочие расходы) организации за 2025 год составили 1933848,31 руб. Прочие внереализационные расходы за 2024 год составили 6504329,02 руб.

3.1.7. В связи с переходом организации на упрощенную систему налогообложения с 01.01.2025 Отложенный налоговый актив в размере 220390,47 руб. сформированный на на 31.12.2024 года (счет 09) уменьшает показатели строк бухгалтерского баланса (стр.1180, стр.1370) организации за 2024 год.

3.1.8 Налог при применении упрощенной системы налогообложения за 2025 год составил 7551472,00 руб. (строка 2410 отчета о финансовых результатах за 2025 год).

3.1.9 Чистая прибыль организации по результатам финансово-хозяйственной деятельности в 2025 году составила 33042459,79 руб. Чистая прибыль организации в 2024 году составила 280229429,79 руб.

3.1.10 На 31.12.2025 базовая прибыль на акцию составляет 27,78 рублей. На 31.12.2024 базовая прибыль на акцию составляет 235,63 рублей.

3.1.11 На 31.12.2025 и 31.12.2024 по строке 1220 бухгалтерского баланса отражен налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям и оказанным услугам в размере 1572002,30 руб.

3.1.12 Показатели по размещенным краткосрочным депозитам отражены в бухгалтерском балансе по строке 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» и отражены развернуто в пояснении 5 (таблица 5.1). На 31.12.2025 организацией размещено краткосрочных депозитов на сумму 246000000,00 рублей. На 31.12.2024 организацией размещено краткосрочных депозитов на сумму 389000000,00 рублей

3.1.13 На 31.12.2025 денежные средства на расчетных счетах организации составляют 2026410,28 руб., в т.ч:

- по расчетному счету 40702810155200001523 в ПАО СБЕРБАНК – 134352,54 руб.;
- по расчетному счету 40702810655000089847 в ПАО СБЕРБАНК – 949468,85 руб.;
- по расчетному счету 40702810603000093247 в АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК» – 942588,89 руб.

На 31.12.2024 денежные средства на расчетных счетах организации составляли 2971678,56 руб

4. Дебиторская и кредиторская задолженности.

4.1. Показатели дебиторской и кредиторской задолженности отражены развернуто в пояснениях к бухгалтерской отчетности №7 и №8 соответственно.

Вид задолженности	2023	2024	2025
Дебиторская (тыс. руб.)	37577	27932	35671
Кредиторская (тыс. руб.)	82545	90081	89411

Авансы, выданные на закупку запасов на 31.12.2025 составили 550469,12 руб. Авансы, выданные на закупку запасов на 31.12.2024 составили 273347,87 руб. Авансы, выданные на закупку внеоборотных активов на 31.12.2025 составили 3825643,03 руб.. Авансы, выданные на закупку внеоборотных активов на 31.12.2024 составили 6040938,00 руб..

5. Сведения о собственном капитале общества

№ п/п	Показатель	На 31.12.2023	На 31.12.2024	На 31.12.2025
1	Уставный капитал, тыс. руб	119	119	119
2	Собственные акции, выкупленные у акционеров, тыс. руб.	-	-	-
3	Добавочный капитал, тыс. руб	3418	2372	2372
4	Резервный капитал, тыс. руб	6	6	6
5	Нераспределенная прибыль, тыс. руб	71089	352144	255186
	В т.ч. промежуточные дивиденды	(2450991)	-	-

6. Сумма чистых активов

№ п/п	Показатель	На 31.12.2023	На 31.12.2024	На 31.12.2025
1	Сумма чистых активов, руб.	74632	354862	257683

7. Оценочные обязательства

№ п/п	Показатель	На 31.12.2023	На 31.12.2024	На 31.12.2025
	Оценочное обязательство по предстоящим отпускам	836	1102	1685

Оценочные обязательства организации отражены развернуто в пояснении к бухгалтерской отчетности №8 (таблица 8.3). Другие оценочные обязательства, в том числе резерв по сомнительным долгам, Общество не создает.

7.1. Признаков обесценения не выявлено. Создание резерва под обесценение запасов не требуется. Создание резерва под обесценение объектов основных средств не требуется.

8.1 В состав строки 4119 отчет о движении денежных средств за 2024 год входит возврат контрагентом списанной дебиторской задолженности в размере 13164,38, возврат авансов выданных поставщикам в размере 248832,50 руб., проценты полученные по депозитам в размере 10996402,28 руб., НДС в составе поступлений – 201011,50 руб.

В состав строки 4119 отчет о движении денежных средств за 2025 год входит НДС в составе поступлений – 980050,30 руб.

В состав строки 4129 отчет о движении денежных средств за 2024 год входит выданные подотчетные денежные средства 484694,46 руб, размещение депозитов – 292000000,00 руб, , платежи по земельному налогу 699255,00 руб, платежи по налогу на имущество – 11990,00 руб., услуги банков 190051,14 руб.

В состав строки 4129 отчет о движении денежных средств за 2025 год входит выданные подотчетные денежные средства 374943,93 руб, возврат арендатору обеспечительного платежа 104560 платежи по налогам – 5555740,49 руб., прочие (услуги банков, государственная пошлина, материальная помощь) 359450,17 руб.

В состав строки 4219 отчет о движении денежных средств за 2024 год входит поступление компенсации по Соглашениям об изъятии следующих земельных участков и объектов недвижимости от 23.12.2024 в размере 301935000,00 руб.

В состав строки 4219 отчет о движении денежных средств за 2025 год входит возврат размещенных депозитов в размере 143000000,00 руб., проценты полученные по депозитам в размере 54097245,85 руб.

В состав строки 4319 отчет о движении денежных средств за 2025 год входит возврат неполученных дивидендов в размере 3656038,64 руб. В состав строки 4319 отчет о движении денежных средств за 2024 год входит возврат неполученных дивидендов в размере 264887,00 руб.

Согласно протоколу годового общего собрания акционеров АО «РИФ» от 23.06.2025г. принято решение выплатить (объявить) дивиденды по результатам 2024 года в размере 109,31 рублей за одну обыкновенную акцию. Установить дату на которую определяются лица (акционеры общества), имеющие право на получение дивидендов 04.07.2025 г. На основании решения годового общего собрания акционеров АО «РИФ» от 23.06.2025г. начислены дивиденды в сумме 130000634,04 рублей.

Сумма не полученных дивидендов акционерами на конец отчетного периода составляет 76857224,41 рублей (пояснения к бухгалтерской отчетности №8, таблица 8.1)

В связи с вступлением в силу ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская отчетность» показатели строк 1150, 1160 бухгалтерского баланса на 31.12.2024 и 31.12.2023 приведены в соответствие стандарту.

Показатели бухгалтерского баланса на 31.12.25

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
4п	Основные средства	1150	62 776	23 607	13 206
4п	Инвестиционная недвижимость	1160	30	39	499

Показатели бухгалтерского баланса на 31.12.24

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
2	Основные средства	1150	22 187	11 364	14 301
2.1	в том числе: Основные средства в организации		5 230	5 261	14 301
2.2	Оборудование к установке		15 553	4 701	-
2.3	Приобретение основных средств		1 404	1 402	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 459	2 341	3 224

Бенефициарным владельцем АО "РИФ" признается основной акционер (Доля в УК - 18,76 %) и генеральный директор ООО «Прибой-сервис» управляющей организации АО «РИФ» Мысков Юрий Валерьевич, так как в силу занимаемой должности может влиять и контролировать деятельность общества. Вознаграждение по заработной плате за 2025 год не начислялось и не выплачивалось. Вознаграждение по заработной плате за 2024 год не начислялось и не выплачивалось.

Состав совета директоров АО «РИФ»:

-Мысков Юрий Валерьевич

- Иванов Кирилл Владимирович
- Румянцева Нина Ивановна
- Апрелков Павел Александрович
- Иванова Светлана Алексеевна
- Глянцев Валерий Александрович
- Еникеева Динара Рашидовна

Вознаграждение членам совета директоров за участие в работе органа управления не выплачивается.

Глянцев Валерий Александрович является сотрудником общества, вознаграждение по заработной плате за 2025 г. составило 884508,27 рублей, страховые взносы – 268956,12 рублей. Вознаграждение по заработной плате за 2024 г. составило 765855,02 рублей, страховые взносы – 195992,17 рубля.

Иванов Кирилл Владимирович является сотрудником общества, вознаграждение по заработной плате за 2025 г. составило 1120000,00 рублей, страховые взносы – 342720,00 рублей.

Иванова Светлана Алексеевна является сотрудником общества, вознаграждение по заработной плате за 2025 г. составило 342222,22 рублей, страховые взносы – 104720,00 рублей.

Еникеева Динара Рашидовна является сотрудником общества, вознаграждение по заработной плате за 2025 г. составило 342222,22 рублей, страховые взносы – 104720,00 рублей.

Операции со связанными сторонами

– ООО «Прибой-сервис» – 3 600 000.00 руб (по договору управления №01/10 от 01.06.10)

- АО «Прибой-Инвест»» - 510 560,00 руб. (поступления по договорам аренды нежилых помещений)

Организация не имеет планов реорганизации или прекращения деятельности.

Среднесписочная численность работников на 01.01.2026 года составляет 22 человека.

Среднесписочная численность работников на 01.01.2025 года составляла 18 человек.

Судебных разбирательств в отношении АО «РИФ» не ведется.

На дату подписания отчетности, внесения изменений в учетную политику АО «РИФ» на 2025 год планируется в соответствии с изменениями в законодательство.

События после отчетной даты отсутствуют. Мы провели анализ влияния и последствий сложной эпидемиологической ситуации, распространения новой коронавирусной инфекции, предпринимаемых мер по предупреждению ее

распространения и пришли к выводам о несущественном негативном влиянии на финансово-экономическое положение АО «РИФ»» и об отсутствии влияния на соблюдение принципа непрерывности его деятельности. Так же провели анализ влияния и последствий событий, связанных с обострением геополитической ситуации после 24 февраля 2022 года, и пришли к выводам так же о несущественном негативном влиянии на финансово-экономическое положения АО «РИФ» и об отсутствии влияния на соблюдение принципа непрерывности его деятельности.

Генеральный директор ООО «Прибой-сервис»
управляющей организации АО «РИФ» Ю.В. Мысков

М.П.