

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О  
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**

**ЗА 2025 ГОД**

**ООО «Ролси»**

## 1. Общие сведения об организации

|                                                                  |                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Полное фирменное наименование Общества:</b>                   | Общество с ограниченной ответственностью «Ролси»                                                                        |
| <b>Сокращенное фирменное наименование Общества:</b>              | ООО «Ролси»                                                                                                             |
| <b>Дата государственной регистрации:</b>                         | 09 октября 2007 г.                                                                                                      |
| <b>Номер свидетельства о государственной регистрации (ОГРН):</b> | 1076659016367                                                                                                           |
| <b>Форма собственности</b>                                       | частная                                                                                                                 |
| <b>Вид деятельности</b>                                          | Аренда и управление собственным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20.2)                                                   |
| <b>Наименование регистрирующего органа:</b>                      | зарегистрирована 09 октября 2007 г. Инспекцией федеральной налоговой службы по Железнодорожному району г. Екатеринбурга |
| <b>Юридический адрес:</b>                                        | 620134, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Серовский тракт, 11 км, стр. 3.                                             |
| <b>Место нахождения:</b>                                         | 620134, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Серовский тракт, 11 км, стр. 3.                                             |
| <b>Почтовый адрес:</b>                                           | 620134, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Серовский тракт, 11 км, стр. 3., а/я 32                                     |
| <b>Телефон:</b>                                                  | +7 (343) 301-10-47                                                                                                      |
| <b>Адрес электронной почты:</b>                                  | j.kozirina@rolsy.ru                                                                                                     |
| <b>Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)/ КПП:</b>     | 6659159717 / 668601001                                                                                                  |

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета, принимаемыми в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

При составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество руководствовалось:

- Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ;
- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34н;
- действующими Федеральными стандартами бухгалтерского учета, Положениями по бухгалтерскому учету, установленными в Российской Федерации;
- Положениями по учетной политике.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена и представлена по формам, утвержденным ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", в составе следующих форм:

- Бухгалтерский баланс
- Отчет о финансовых результатах
- Отчет об изменениях капитала
- Отчет о движении денежных средств
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### **Переход на ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»**

В отчетном периоде 2025 года организация впервые применила положения Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н, который заменил ранее действовавшее ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации». Принятые организацией содержание и формы бухгалтерской отчетности применяются последовательно от одного отчетного периода к другому. При переходе на новый стандарт структура и состав показателей отчетности сохранены; из форм удалены избыточные пустые строки, новые показатели не вводились. Произведены корректировки сопоставимых показателей, что отражено в разделе 4 настоящих пояснений.

Общество с ограниченной ответственностью «Ролси» (далее по тексту – Общество) было основано в 2007 году.

Общество создано в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрировано 09 октября 2007 г. Инспекцией федеральной налоговой службы по Железнодорожному району г. Екатеринбурга, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным регистрационным номером 1076659016367, свидетельство серии 66 №005259660 и поставлено на налоговый учет по месту нахождения в Межрайонной ФНС №32 по Свердловской области (ИНН 6659159717, КПП 668601001).

Юридический адрес: 620134, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Серовский тракт, 11 км, стр. 3.

Почтовый адрес: 620134, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Серовский тракт, 11 км, стр. 3., а/я 32

Основной вид деятельности общества: аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20.2). Деятельность осуществлялась на протяжении всего периода 2025 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Деятельность Общества не лицензируется.

ООО «Ролси» в соответствии с нормами Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» включено в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства 10.05.2025 г.

ООО «Ролси» имеет обособленное подразделение в г. Москва.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников.

Общее руководство осуществляет единоличный исполнительный орган Общества в лице Директора (решение единственного участника от 12 марта 2020 г.) Аношкин Сергей Николаевич. Срок полномочий продлен с 16.03.2025 г. до 15.03.2030 г.

Ревизионная комиссия (ревизор) в Обществе отсутствует.

Ведение бухгалтерского учета Общества возложено на бухгалтерскую службу, возглавляемую главным бухгалтером Лобановой Юлей Владимировной.

Лицо, подписавшее настоящую отчетность – директор Аношкин Сергей Николаевич.

Указанные лица несут ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство Общества исходило из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (принцип непрерывной деятельности).

Учетная политика Общества сформирована из допущений, предусмотренных п. 5 Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008). Общество самостоятельно определяют детализацию показателей по статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах. При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующей строки бухгалтерской отчетности за отчетный период составляет не менее 5 процентов.

Все показатели приведены к требованиям сопоставимости.

Числовые показатели в бухгалтерской отчетности выражены в тысячах российских рублей.

Ведение бухгалтерского учета за 2025 год осуществлялось:

- в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Общества, утвержденной приказом руководителя №01/22 от 01.12.2022
- с применением компьютерной программы «1С:Бухгалтерия 8».

Годовая бухгалтерская отчетность включает показатели деятельности всех филиалов, представительств и иных структурных подразделений организации. Организационной и управленческой структурой Общества не предусматривается выделение отчетных сегментов, поэтому деятельность Общества представляет один отчетный сегмент.

### **План счетов бухгалтерского учета**

Общество разработало и применяет рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на Плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденном Приказом Министерства финансов РФ от 31 октября 2000 года №94н, с применением отдельных субсчетов, позволяющих получать отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства по российским стандартам, а также требованиям раздельного учета затрат.

### **Проведение инвентаризации**

Инвентаризация проводится в соответствии с ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

Инвентаризация всех активов и обязательств была проведена перед составлением годовой бухгалтерской отчетности за 2025 г. в период с 01 октября по 31 декабря 2025г.

Уставной капитал общества составляет 391 400 000 рублей.

В 2025 году изменений в составе участников Общества не было. Единственным участником является Международная компания общество с ограниченной ответственностью «Аггонар Холдингс Лимитед» (ИНН 3900002045)

Среднесписочная численность сотрудников в 2025 году составила – 17 чел.

Среднесписочная численность сотрудников в 2024 года составила – 17 чел.

## Сведения об аудиторе

|                                                  |                                                                                 |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Наименование аудиторской организации             | Общество с ограниченной ответственностью «Агентство «Налоги и финансовое право» |
| Наименование саморегулируемой организации (СРО): | Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество»                 |
| Основной регистрационный номер записи (ОРНЗ):    | 11606069496                                                                     |
| Местонахождение:                                 | 620075, г. Екатеринбург, ул. Луначарского, д.77, эт.3 пом.81                    |
| Почтовый адрес:                                  | 620075, г. Екатеринбург, ул. Луначарского, д.77, эт.3 пом.81                    |
| Телефон, факс:                                   | + 7 (343) 350-12-12                                                             |
| Адрес электронной почты:                         | www.cnfp.ru                                                                     |

## 2. Операционная среда Общества

В 2025 году экономика Российской Федерации продолжает находиться в процессе адаптации к новым экономическим и геополитическим условиям, проявляя свои характерные особенности.

Общество является собственником складского комплекса класса «А», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, Серовский тракт, 11 км, общей площадью 88 497,6 кв.м.

## 3. Учетная политика

### *Основа составления*

Учетная политика Общества на 2025 год, утвержденная Приказом директора от 01.12.2022 года №01/22, была разработана в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности, утвержденными нормативными документами, и основополагающими допущениями (имущественная обособленность, непрерывность деятельности, временная определенность фактов хозяйственной деятельности, последовательность применения учетной политики).

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

### *Изменение учетной политики*

В связи с вступлением в силу ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н, а также началом действия ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация", утвержденного приказом Минфина России от 13.01.2023 №4н, в учетную политику Общества внесены соответствующие изменения, связанные с порядком раскрытия информации о прочих доходах и расходах. В отчете о финансовых результатах показатели прочих доходов и прочих расходов с 2025 года зачитываются согласно п. 28 ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность".

Иные существенные изменения в учетную политику на 2026 год по сравнению с 2025 годом Общество вносить не планирует.

### *Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства*

В отчетности финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, оценочные обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

### **Основные средства**

#### **Капитальные вложения**

Бухгалтерский учет капитальных вложений осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Капитальные вложения» ФСБУ 26/2020, утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 №204н. Существенные и нетипичные операции, связанные с капитальными вложениями за 2025 год, не проводились.

Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость отсутствуют.

Информация о капитальных вложениях раскрыта в п. 3.5, 4.5, 4.6 табличной части Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### **Основные средства**

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Основные средства» ФСБУ 6/2020, утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 №204н.

В составе основных средств отражены здания, сооружения, машины и оборудование, транспортные средства, инструменты, хозяйственный инвентарь и другие объекты, отвечающие одновременно следующим признакам:

- а) имеет материально-вещественную форму;
- б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- г) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

Лимит для признания актива в составе основных средств – 100 тыс. руб.

Предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев, стоимостью на дату принятия к бухгалтерскому учету не более 100 000 рублей за единицу, признаются расходами периода, в котором они понесены. Данные активы учитываются в качестве запасов в соответствии с ФСБУ 5/2019. Общество осуществляет забалансовый учет таких активов в целях обеспечения надлежащего контроля их наличия и движения.

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Основные средства проверяются на обесценение, изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения учитывается в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

Начисление амортизации объекта основных средств начинается ежемесячно с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Начисление амортизации объекта основных средств прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Амортизация начисляется:

Линейным способом - по основным средствам, срок полезного использования которых определяется периодом, в течение которого их использование будет приносить экономические выгоды организации.

Способ начисления амортизации, ликвидационная стоимость и СПИ (элементы амортизации) пересматриваются в конце каждого года, а также при наступлении обстоятельств, которые влияют на них. По результатам, при существенности изменений, - изменяются соответствующие элементы для начисления амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как изменения оценочных значений. Влияние изменения элементов амортизации не оказало существенного влияния на бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

Ликвидационная стоимость принимаемого к учету объекта основных средств, определяется технической службой как величина, которая может быть получена от выбытия объекта после вычета предполагаемых затрат на выбытие.

Существенные и нетипичные операции с ОС за 2025 год не проводились.

На начало и конец отчетного периода отсутствуют объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, но находящиеся в процессе государственной регистрации. Капитализируемые ремонты ОС за 2025г. не проводились. Ликвидация и консервация ОС в отчетном периоде, а также аналогичном периоде прошлого года не осуществлялась.

На основании результатов проверки признаков обесценения внеоборотных активов на конец отчетного периода не установлено. Общество предполагает получать экономические выгоды от владения объектами основных средств в течение установленного (запланированного) срока полезного использования.

Сроки полезного использования для целей бухгалтерского учета по группам основных средств приведены в следующей таблице:

| Группа основных средств                    | Сроки полезного использования<br>(число лет) объектов, принятых на<br>баланс |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                                            |                                                                              |
| Другие виды основных средств               | 5-10                                                                         |
| Здания (кроме жилых)                       | 10-30                                                                        |
| Производственный и хозяйственный инвентарь | 2-5                                                                          |
| Сооружения                                 | 7-30                                                                         |
| Средства транспортные                      | 3-5                                                                          |

Переоценка основных средств не производится.

### ***Инвестиционная недвижимость***

Инвестиционной недвижимостью признаётся недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, представляют собой инвестиционную недвижимость и раскрываются по строке 1160 «Инвестиционная недвижимость» бухгалтерского баланса.

Права пользования активами

Учет сделок по операционной и финансовой аренде ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018. Соглашение в целом или отдельные его элементы являются договором аренды, если соглашение предоставляет компании право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени за вознаграждение.

При получении в пользование предмета аренды, арендатор обязан отразить в бухгалтерском учете право пользования активом (ППА) и соответствующее арендное обязательство. В качестве актива выступает стоимостная оценка права пользования активом (предметом аренды) (ППА). После принятия к учету его стоимость погашается путем начисления амортизации.

Право пользования активом признается по фактической стоимости.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

По состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 права пользования активами и обязательства по аренде отсутствуют.

### ***Нематериальные активы***

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 № 86н.

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость нематериальных активов, приобретенных за плату, определяется как сумма фактических расходов на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Для признания нематериального актива (далее - НМА) в учете его стоимость должна превышать 100 тыс. руб.

После первоначального признания нематериальные активы учитываются по фактической стоимости приобретения за вычетом суммы накопленной амортизации.

Амортизация по нематериальным активам осуществляется линейным способом.

Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете отчетного периода, к которому они относятся, и начисляются независимо от результатов деятельности Организации в отчетном периоде.

Срок полезного использования объекта нематериальных активов определяется исходя из срока действия прав организации на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, срока действия специального разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности, ожидаемого периода использования объекта НМА с учетом нормативных, договорных и других ограничений использования, намерений руководства организации в отношении использования такого объекта, ожидаемого морального устаревания, например, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию, работы, услуги, производимые с использованием нематериального актива, срока полезного использования иного актива, с которым объект НМА непосредственно связан, других факторов, влияющих на использование объекта НМА организацией. Переоценка НМА не производится.



### ***Финансовые вложения***

Учет финансовых вложений осуществляется согласно Положению по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02).

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Единицей учета финансовых вложений являются акция (доля) приобретенных финансовых вложений и заем, выданный организации.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражены в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (балансовой) стоимости.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из оценки, определяемой способом по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

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

### ***Запасы***

Бухгалтерский учет запасов осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Запасы» ФСБУ 5/2019, утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 №180н, и настоящей Учетной политикой.

Запасы (далее по тексту МПЗ) оценены в сумме фактических затрат на их приобретение (заготовление). При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости по каждому виду МПЗ путем деления общей себестоимости каждого вида МПЗ на их количество, складывающихся соответственно из себестоимости и количества остатка на начало месяца и поступивших запасов в течение данного месяца.

### ***Прочие оборотные активы***

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

В отчетности указанные активы отражены по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

### ***Дебиторская задолженность***

Задолженность покупателей (арендаторов) со сроком погашения на отчетную дату свыше 12 месяцев считается долгосрочной.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой. Указанная задолженность учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

Резерв по сомнительным долгам формируется в соответствии с правилами, утвержденными Учетной политикой.

### ***Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств***

Общество раскрывает информацию о движении денежных средств и эквивалентов денежных средств в отчете о движении денежных средств в соответствии с ПБУ 23/2011.

В состав денежных средств входят наличные денежные средства в кассе Общества, денежные документы в кассе предприятия, денежные средства на расчётных счетах в рублях и в иностранной валюте, депозитные счета и прочие специальные счета в рублях и в иностранной валюте.

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трёх месяцев, и отражает по статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- платежи и поступления от операций, связанных с покупкой и продажей финансовых вложений (в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата);

- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС.

### ***Уставный, добавочный и резервный капитал***

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости долей, приобретенных участниками. Величина уставного капитала соответствует установленной в Уставе Общества.

Добавочные и резервный капитал Обществом не формировались.

### ***Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы***

#### ***Оценочные обязательства***

Обществом создаются резервы под оценочные обязательства с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения. Общество отражает оценочные обязательства при одновременном соблюдении условий признания, указанных в Положении о бухгалтерском учете «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010», утвержденном приказом Минфина РФ №167н от 13.12.2010.

Общество создает оценочное обязательство по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков. Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков на конец отчетного года определена исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату, средней заработной платы работника, с учетом страховых взносов.

#### ***Условные обязательства и условные активы***

Условные обязательства и условные активы не отражаются в бухгалтерском балансе, но раскрываются в пояснениях к бухгалтерской отчетности.

Условное обязательство (условный актив) возникает вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, когда существование у Общества обязательства (актива) на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

Условное обязательство раскрывается в пояснениях к отчетности, кроме случаев, когда уменьшение связанных с ним экономических выгод маловероятно.

Условный актив раскрывается в пояснениях, когда связанные с ним поступления являются вероятными. При этом указывается оценочное значение или диапазон оценочных значений, если они поддаются определению.

### ***Расчеты по налогу на прибыль***

Задолженность Общества перед бюджетом по налогу на прибыль включается в показатель «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Задолженность бюджета перед Обществом по налогу на прибыль включается в показатель «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса.

### ***Признание доходов и расходов***

Выручка признается в соответствии с условиями п.12 ПБУ 9/99 «Доходы организации», расходы – в соответствии с п.16 ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Выручка от оказания услуг отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Выручка от оказания услуг включает в себя:

- доходы от аренды нежилых помещений, парковочных мест, прилегающей территории;
- доходы от предоставления услуг въезда/выезда транспортных средств;
- доходы от реализации прочих услуг.

Выручка, полученная неденежными средствами, отсутствует.

Расходы, формирующие себестоимость услуг, ежемесячно списываются на финансовый результат в полной сумме.

Управленческие расходы в отдельную статью не выделяются, поскольку при единственном виде деятельности и отсутствии незавершённого производства все расходы по обычным видам деятельности непосредственно связаны с оказанием услуг и формируют их себестоимость (ПБУ 10/99, Приказ Минфина № 94н). Метод применяется последовательно.

Раскрытие информации о структуре затрат на производство отражено в п. 10 Приложений к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

## **4. Раскрытие существенных показателей бухгалтерской отчетности**

### **4.1. Уставный капитал**

По состоянию на 31 декабря 2025 г. Уставный капитал Общества полностью оплачен и составил 391 400 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. – 391 400 тыс. руб., по состоянию на 31 декабря 2023 г. – 391 400 тыс. руб.

### **4.2. Кредиты и займы полученные**

На конец 2025 года у ООО «Ролси» имеется долгосрочный договор с кредитным учреждением об открытии не возобновляемой кредитной линии от 14 июля 2017 года. Сумма лимита – 960 000 тыс. руб. Срок погашения – июль 2027 г.

Остаток задолженности по договору составляет:

- по состоянию на 31 декабря 2025 г. – 468 192 тыс. руб.

- по состоянию на 31 декабря 2024 г. – 564 384 тыс. руб.
- по состоянию на 31 декабря 2023 г. – 644 352 тыс. руб.

Проценты, причитающиеся к оплате, признаются расходами периода, в котором произведены, в стоимость инвестиционных активов не включаются.

Сумма процентов, начисленных по договорам займа и кредитному договору составила:

за 2025 г. – 51 163 тыс. руб.,

в том числе 50 162 тыс. рублей проценты, начисленные по долгосрочному кредитному договору и 1 001 тыс. рублей проценты по краткосрочному договору займа за 2024 год – 70 282 тыс. руб.

в том числе 69173 тыс. рублей проценты, начисленные по долгосрочному кредитному договору и 1 109 тыс. рублей проценты по краткосрочным договорам займа.

Кредиты и займы в иностранной валюте не привлекались. Все проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), отнесены на прочие расходы. В отчетном и предыдущем году санкции за нарушения условий договора кредита/займа к Обществу не применялись.

Кредиты и займы использованы на финансовую и текущую деятельность, связанную с основной деятельностью Общества.

Остатки и движение заемных средств представлено в п. 8.1 «Наличие и движение обязательств» Приложений к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### **4.3. Основные средства и инвестиционная недвижимость**

Информация о наличии и движении основных средств в разрезе групп за 2024 год и 2025 год приведена в п. 4 «Основные средства» Приложений к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Информация о наличии и движении инвестиционной недвижимости в разрезе групп за 2024 год и 2025 год приведена в п. 4.1 Приложений к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### **4.4. Прочие внеоборотные активы**

По строке 1190 бухгалтерского баланса на 31.12.2025 отражен внеоборотный актив – обеспечение обязательств по планируемому приобретению инвестиционных паев закрытого паевого фонда недвижимости в сумме 248 млн. рублей.

Решение о приобретении инвестиционных паев принято участником Общества в целях расширения сферы деятельности и выхода на Московский рынок коммерческой недвижимости.

#### **4.5. Дебиторская задолженность**

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности в разрезе групп за 2024 год и 2025 год приведена в разделе 7 «Дебиторская задолженность» Приложений к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Перечень наиболее существенных контрагентов в составе строки 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса приведен ниже:

тыс. руб.

| Наименование контрагентов                 | 31.12.2025    | 31.12.2024   | 31.12.2023    |
|-------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|
| ООО «ЮгПромСтрой»                         | 4 828         | 4 828        | 4 828         |
| ООО «Яндекс Маркет»                       | 2 196         | 1 725        | 3 095         |
| ООО «Абсолют»                             | 2 573         | 1 702        | 2 097         |
| ООО «ВсеИнструменты»                      | 1 215         | 835          | 844           |
| <b>Итого по существенным контрагентам</b> | <b>10 812</b> | <b>9 090</b> | <b>10 864</b> |

По итогам ежегодной инвентаризации, на конец 2025 года, произведено списание дебиторской задолженности с истекшим сроком давности в размере 2 тыс. рублей.

01.08.2022 года Арбитражным судом г. Москвы контрагент ООО «ЮгПромСтрой» был признан несостоятельным (банкротом). После открытия конкурсного производства, сумма задолженности ООО «ЮгПромСтрой» формируется с учетом сформированного резерва по задолженности указанного контрагента в размере 100 % суммы задолженности.

#### 4.6. Денежные средства и денежные эквиваленты

##### *Состав денежных средств и денежных эквивалентов*

тыс. руб.

| Наименование показателя                               | 31.12.2025     | 31.12.2024   | 31.12.2023 |
|-------------------------------------------------------|----------------|--------------|------------|
| Средства в кассе                                      | 27             | 50           | 50         |
| Средства на расчетных счетах                          | 244            | 182          | 242        |
| Средства на депозитных счетах                         | 438 505        | 6 340        | 27         |
| <b>Итого денежные средства</b>                        | <b>438 776</b> | <b>6 572</b> | <b>319</b> |
| <b>Итого денежные средства и денежные эквиваленты</b> | <b>438 776</b> | <b>6 572</b> | <b>319</b> |

Аккредитивы, открытые как в пользу других организаций, так и в пользу Общества, по состоянию на 31 декабря 2025, 2024, 2023 г. отсутствуют. Общество не имеет денежных средств и их эквивалентов, в существенных размерах, недоступных к использованию (денежные средства под арестом, депозиты судов и прочее) на 31 декабря 2025, 2024, 2023гг.

Информация о потоках денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств, информация об остатках денежных средств на 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 представлена в бухгалтерском балансе Общества по строке 1250. Данные Отчета о движении денежных средств характеризуют изменения в финансовом положении Общества в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности.

#### 4.7. Кредиторская задолженность

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности в разрезе групп за 2024 год и 2025 год приведена в разделе 8 «Обязательства» Приложений к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Обязательства Общества по налогам и сборам по состоянию на 31 декабря 2025 г. составляют 58 066 тыс. рублей и включают в себя: НДС – 42 708 тыс. руб., налог на прибыль – 7 358 тыс. руб., налог на имущество – 6 467 тыс. руб., земельный налог – 750 тыс. руб., транспортный налог – 2 тыс. руб., страховые взносы – 780 тыс. руб.

Перечень контрагентов с наиболее существенным остатком задолженности в составе строки 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса приведен ниже:

| тыс. руб.                                              |               |               |               |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Наименование контрагентов                              | 31.12.2025    | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
| <b>Расчеты с поставщиками и подрядчиками, включая:</b> |               |               |               |
| ООО «Атриум Групп»                                     | 9 237         | 480           | 10 552        |
| ПАО «Т-Плюс»                                           | 2 605         | 2 636         | 2 140         |
| ОАО «Екатеринбургэнергосбыт»                           | 1 019         | 834           | 513           |
| МУП «Водоканал»                                        | 1 107         | 327           | 334           |
| <b>Расчеты по авансам полученным, включая:</b>         |               |               |               |
| ООО «Яндекс Маркет»                                    | 29 764        | 24 597        | 24 597        |
| ООО «ВсеИнструменты»58066                              | 7 467         | 14 432        | 13 448        |
| ООО «Вайлдберриз»                                      | --            | 1 403         | -             |
| <b>Итого по существенным контрагентам:</b>             | <b>51 199</b> | <b>44 709</b> | <b>51 584</b> |

#### 4.8. Выручка

Доходы Общества за 2024 и 2025 годы представлены следующим образом:

| тыс. руб.                                                          |                |                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Статьи дохода                                                      | 2025 г.        | 2024 г.        |
| Аренда нежилых помещений, парковочных мест, прилегающих территорий | 871 994        | 784 807        |
| Предоставление услуг въезда/выезда транспортных средств            | 4 060          | 3 405          |
| Прочие                                                             | 795            | 1 117          |
| <b>Итого по статье 2110 «Выручка»</b>                              | <b>876 849</b> | <b>789 329</b> |

#### 4.9 Расходы, формирующие себестоимость по статьям затрат

Расходы, формирующие себестоимость услуг, представлены следующим образом:

| Статьи затрат                                                                           | 2025 г.        | 2024 г.        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Амортизация основных средств и инвестиционной недвижимости                              | 103 350        | 102 337        |
| Коммунальные расходы на содержание складских помещений                                  | 39 409         | 31 332         |
| Расходы на персонал                                                                     | 33 729         | 33 228         |
| Расходы на ремонт, эксплуатацию и ремонт систем зданий, инженерных сетей и оборудования | 8 141          | 10 697         |
| Налог на имущество                                                                      | 27 356         | 29 415         |
| Охранные услуги                                                                         | 3 173          | 2 867          |
| Затраты на землю (аренда земельных участков, земельный налог)                           | 3 867          | 3 167          |
| Прочие расходы, связанные с управлением                                                 | 27 255         | 29 866         |
| Прочие расходы                                                                          | 4 999          | 10 736         |
| <b>Итого: Расходы, формирующие себестоимость услуг</b>                                  | <b>251 279</b> | <b>253 645</b> |

#### 4.10. Прочие доходы и расходы

В составе прочих доходов Общества отражено:

| Статьи затрат                                                                        | 2025 г.      | 2024 г.       |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Операции с финансовыми инструментами (расходы по сделкам фиксации процентной ставки) | --           | 7 609         |
| Возмещение по страховым случаям                                                      | 1 347        | 612           |
| Взыскания в пользу Общества по судебным решениям                                     | 330          | 4 878         |
| Доходы, связанные с реализацией основных средств                                     | --           | 392           |
| Прочие доходы                                                                        | 112          | 898           |
| Пени и штрафы, признанные должником                                                  | 1 331        | --            |
| <b>Итого стр. 2340 «Прочие доходы»</b>                                               | <b>3 120</b> | <b>14 389</b> |

В составе прочих расходов Общества отражены:

| Статьи затрат                                                                        | 2025 г.      | 2024 г.       |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Расходы, связанные с инвестиционными исследованиями                                  | --           | 32 200        |
| Операции с финансовыми инструментами (расходы по сделкам фиксации процентной ставки) | --           | 801           |
| Страхование залогового имущества                                                     | 1 314        | 1 179         |
| Прочие расходы                                                                       | 640          | 1 170         |
| <b>Итого стр. 2350 «Прочие расходы»</b>                                              | <b>1 954</b> | <b>35 350</b> |

4.11 Дивиденды в 2025 году не выплачивались. Начисленные дивиденды в 2024 году на основании решений о распределении чистой прибыли, полученной в 2023 году, составили 152 941 тыс. руб.

#### 5. Отражение в учете требований ПБУ 18/02

Отложенный налоговый актив отражен по строке 1180 Бухгалтерского баланса. Его размер в 2025 году составил 37 741 тыс. рублей. В 2024 году – 37 741 тыс. руб.

Отложенный налоговый актив представляет собой временную разницу между налоговым и бухгалтерским учетом, образовавшуюся вследствие различного признания резерва по сомнительной задолженности.

Сумма сомнительной задолженности на 31.12.2025 года составила 151 813 828,18 рублей. Сумма сомнительной задолженности для целей налогового учета 848 677,11 руб. Временная разница составила 150 965 151 руб. и соответствующая ей сумма ОНА в размере 37 741 287,77 руб.

Отложенные налоговые обязательства отражены по строке 1420 бухгалтерского баланса. На 31.12.2025 года их размер составил 26 985 тыс. рублей, на 31.12.2024 года – 29 145 тыс. рублей.

Отложенные налоговые обязательства представляют собой временную разницу, возникшую между бухгалтерским и налоговым учетом вследствие различного учета амортизационных начислений основных средств.

В 2025 году в связи с повышением ставки налога на прибыль с 20% до 25% произведен пересчет отложенных налоговых активов и обязательств по состоянию на 31.12.2024. Влияние пересчета отражено в составе прочего совокупного дохода (счет 99) и составило: по отложенным налоговым активам – 7 548 тыс. руб., по отложенным налоговым обязательствам – 5 822 тыс. руб.

Условный расход по налогу на прибыль за 2025 год составил 151 436 тыс. руб. (прибыль до налогообложения  $\times$  25%). Изменение отложенных налоговых активов и обязательств за год (по данным отчета о финансовых результатах) увеличило чистую прибыль на 2 160 тыс. руб. Постоянные налоговые активы в размере 3 312 тыс. руб. образовались за счет расходов, не принимаемых для целей налогообложения. Текущий налог на прибыль за 2025 год составил 152 303 тыс. руб.

За 2024 год: условный расход – 94 512 тыс. руб. (прибыль  $\times$  20%)

Текущий налог на прибыль по итогам бухгалтерского учета за 2025 год составил 152 303 рубля, за 2024 год – 94 613 тыс. рублей.

Отложенный налог на прибыль за 2025 год составил 2 160 тыс. рублей, за 2024 год – 1 136 тыс. рублей.

## **6. Существенные корректировки и прочие изменения в учете, относящиеся к предыдущим периодам**

В Бухгалтерском балансе за 2025 год внесены корректировки сравнительных показателей за 2024 год, 2023 год согласно требованиям ФСБУ 4/2023 – перенос показателя инвестиционной

недвижимости из состава стр.1150 «Основные средства» в стр.1160 «Инвестиционная недвижимость».

По указанному основанию в бухгалтерской отчетности за 2025 (отчетного периода) отражены следующие изменения сравнительных показателей по состоянию на 31.12.2024г., на 31.12.2023 г.



### 6.1. В форме «Бухгалтерский баланс» по состоянию на 31.12.2025 г.

| Показатель                  | Код строки | Значение показателя (тыс. руб.) |                         |            |
|-----------------------------|------------|---------------------------------|-------------------------|------------|
|                             |            | по состоянию на 31.12.2024 г.   |                         |            |
|                             |            | в отчетности за 2025 г.         | в отчетности за 2024 г. | Изменение  |
| Основные средства           | 1150       | 110 027                         | 1331 443                | -1 221 416 |
| Инвестиционная недвижимость | 1160       | 1 221 406                       | -                       | 1 221 416  |
| Показатель                  | Код строки | Значение показателя (тыс. руб.) |                         |            |
|                             |            | по состоянию на 31.12.2023 г.   |                         |            |
|                             |            | в отчетности за 2025 г.         | в отчетности за 2024 г. | Изменение  |
| Основные средства           | 1150       | 146 182                         | 1 308 759               | -1 308 759 |
| Инвестиционная недвижимость | 1160       | 1 454 941                       | -                       | 1 308 759  |

### 6.2. В форме «Бухгалтерский баланс» по состоянию на 31.12.2025 г.

В Бухгалтерском балансе и Отчете о движении денежных средств за 2025 год внесены корректировки за 2024 год, 2023 год, в связи с переносом показателя денежных средств, размещенных на депозитных счетах из состава «Финансовые вложения» в состав «Денежные средства и денежные эквиваленты».

| Показатель                                                 | Код строки | Значение показателя (тыс. руб.) |                         |           |
|------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------|-------------------------|-----------|
|                                                            |            | по состоянию на 31.12.2024 г.   |                         |           |
|                                                            |            | в отчетности за 2025 г.         | в отчетности за 2024 г. | Изменение |
| Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240       | -                               | 6340                    | -6340     |
| Денежные средства и денежные эквиваленты                   | 1160       | 6 572                           | 232                     | 6340      |

### В форме «Отчет о движении денежных средств» по состоянию на 31.12.2025 г.

| Показатель                                                        | Код строки | Значение показателя (тыс. руб.) |                         |           |
|-------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------|-------------------------|-----------|
|                                                                   |            | по состоянию на 31.12.2024 г.   |                         |           |
|                                                                   |            | в отчетности за 2025 г.         | в отчетности за 2024 г. | Изменение |
| Платежи - всего                                                   | 4320       | -813 198                        | -819 511                | - 6313    |
| Прочие платежи                                                    | 4329       | -1 289                          | -7 602                  | -6 313    |
| Сальдо денежных потоков за период                                 | 4400       | 6 253                           | -60                     | 6 313     |
| Сальдо денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода | 4450       | 319                             | 292                     | 27        |
|                                                                   |            |                                 |                         |           |

## **7. Связанные стороны**

### **Основное общество**

Международная компания общество с ограниченной ответственностью «Аггонар Холдингс Лимитед» (ИНН 3900002045) – 100 % владение.

### **Зависимое общество**

ООО «НЕВА» (зарегистрирована 12.02.2025 года) ИНН 9715504725 – 26 % владения.

Задолженность и операции со связанными сторонами за 2025г., 2024 г. отсутствуют.

В состав связанных сторон Общества также входят:

- основной управленческий персонал (директор, директор складского комплекса, главный бухгалтер).

Размер вознаграждения основному управленческому персоналу по итогам отчетного периода составил:

- 9 006 тыс. рублей
- 1 830 тыс. руб. - Страховые взносы, начисленные с суммы вознаграждения

Размер вознаграждения управленческому персоналу за 2024 год составил:

- 9 097 тыс. рублей
- 2 335 тыс. руб. - Страховые взносы, начисленные с суммы вознаграждения

Вознаграждения основному управленческому персоналу носят краткосрочный характер. Вознаграждения долгосрочного характера отсутствуют.

## **8. Оценочные обязательства**

Оценочные обязательства отражены по стр. 1540 Бухгалтерского баланса в сумме 971 тыс. руб. на 31.12.2025г. и 1 009 тыс. руб. на 31.12.2024г. Оценочные обязательства сформированы на основании предстоящих расходов на оплату отпусков.

Информация о наличии и движении оценочных обязательств приведена в п. 8.3 Приложений к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

## **9. События после отчетной даты**

Событий после отчетной даты, которые могли бы оказать существенное финансовое влияние на бухгалтерскую отчетность Общества за 2025 год, не происходило.

## **10. Государственная помощь**

За 2025 г., 2024 г. государственная помощь не оказывалась.

## **11. Обеспечения обязательств**

Выданные Обществом обеспечения за период 2025 г., 2024 г. приведены в п. 9 Приложений к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Полученные обеспечения за период 2025 г., 2024 г. отсутствуют.

## **12. Информация о непрерывности деятельности**

Признаки угрозы непрерывности деятельности отсутствуют. Прекращать какие – либо отдельные виды деятельности Общество в ближайшие 12 месяцев не намерено.

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям.

Руководство Общества не исключает, что по поводу каких-то операций (в том числе относящихся к признанию в налоговом учете расходов Общества для определения налоговой базы для целей налога на прибыль), произведенных в отчетном и предшествующие периоды, в будущем возможны споры с контролирующими органами, которые могут привести к изменениям результатов хозяйственной деятельности.

Хозяйственная практика в Российской Федерации свидетельствует о том, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов, и, возможно, что будут оспорены операции и деятельность, которые ранее не оспаривались. Как следствие могут быть начислены дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению Руководства Общества, по состоянию на 31 декабря 2025 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и положение Общества с точки зрения налогового законодательства будет стабильным.

Директор \_\_\_\_\_ Аношкин С.Н.

29.05.2026 г.