ПОЯСНЕНИЯ

К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ (ТЕКСТОВАЯ ФОРМА)

АО «ДЕЛОВОЙ ДОМ»

ЗА 2025 ГОД

1. Общие сведения

1.1. Название и реквизиты организации:

1. Полное название:	Акционерное общество «ДЕЛОВОЙ ДОМ» (далее Общество)
2. Сокращенное название:	АО «ДЕЛОВОЙ ДОМ»
3. ИНН:	9723190487
4. Дата регистрации:	16.02.2023
5. Регистрирующий орган	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
6. Адрес места нахождения:	115054, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, пл. Павелецкая, 3

1.2. Численность персонала Общества: по состоянию на 31 декабря 2025 г. - 1 человек.

1.3. Основной государственный регистрационный номер – 1237700132141.

1.4. Основные виды деятельности: 70.22. Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления.

2. Учетная политика

Настоящая Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с требованиями следующих документов:

Федеральный закон от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (далее - Закон № 402-ФЗ, Закон "О бухгалтерском учете");

Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н (далее - Положение № 34н);

Федеральные стандарты бухгалтерского учета, в том числе ПБУ, утвержденные не ранее 01.10.1998.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет 5%.

2.1. Нематериальные активы

При отнесении объектов в состав нематериальных активов Общество руководствуется критериями, перечисленными в п. 4 ФСБУ 14/2022 Федеральный стандарт бухгалтерского учета "Нематериальные активы" (ФСБУ 14/2022), утвержденного Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 30 мая 2022 г. N 86н. В первоначальную стоимость НМА включают госпошлину, затраты на флешки и другие устройства хранения. Стоимость улучшений НМА учитывают на счете 08.05 и увеличивают на них стоимость объекта (п. 5, пп. "б", "ж.1" п. 10 ФСБУ 26/2020).

Амортизация нематериальных активов начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете исходя из срока полезного использования. Срок полезного использования нематериальных активов определяется на дату принятия объекта к учету исходя из срока действия патента, свидетельства и из других ограничений сроков использования объектов интеллектуальной собственности по законодательству Российской Федерации, ожидаемого срока использования этого объекта в течение которого Общество может получать экономические выгоды и закрепляется приказом руководителя.

Начисление амортизационных отчислений нематериальных активов производится линейным способом с использованием счета 05. Начисление амортизации линейным способом производится таким образом, чтобы подлежащая амортизации стоимость объекта нематериальных активов погашалась равномерно в течение всего срока полезного использования этого объекта. При этом сумма амортизации за отчетный период определяется как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта нематериальных активов к величине оставшегося срока полезного использования данного объекта.

Способ определения амортизации нематериального актива ежегодно проверяется Обществом на необходимость его уточнения. Если расчет ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования нематериального актива существенно изменился, способ определения/ срок амортизации такого актива должен быть изменен соответственно. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как изменения в оценочных значениях.

Первоначальная стоимость объекта нематериальных активов увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением (повышением) первоначально принятых нормативных показателей функционирования этого объекта, в момент завершения таких капитальных вложений.

После признания объект нематериальных активов оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Организация проверяет нематериальные активы на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

Нематериальные активы стоимостью не более 100 000 руб. за единицу включаются в состав расходов в периоде, в котором завершены капитальные вложения, связанные с приобретением, созданием этих НМА.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев и стоимостью ниже лимита в 100 000 руб., не отнесенных в состав НМА, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет по счету 013 «Нематериальные активы полученные в пользование».

В бухгалтерской отчетности, начиная с которой применяется ФСБУ 14/2022, не пересчитываются сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному согласно норм п. 53 ФСБУ 14/2022.

2.2. Основные средства

Учет основных средств (ОС) ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета «Основные средства» ФСБУ 6/2020 и «Капитальные вложения» ФСБУ 26/2020 ,утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Для целей бухгалтерского учета объектом основных средств считается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

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;

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 (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана).

Не применяется ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость ниже 100 000 руб.

Затраты на приобретение и создание таких активов признаются расходами того периода, в котором они понесены.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев и стоимостью ниже лимита в 100 000 руб., не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет по счету МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации».

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Срок полезного использования для приобретенных объектов ОС определяется комиссией и устанавливается приказом руководителя.

Единицей учета основных средств является инвентарный объект. Инвентарным объектом основных средств признается объект основных средств со всеми приспособлениями и принадлежностями или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций, или обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы.

Комплексом конструктивно сочлененных предметов считается один или несколько предметов одного или разного назначения, имеющие общие приспособления и принадлежности, общее управление, смонтированные на одном фундаменте, в результате чего каждый входящий в комплекс предмет может выполнять свои функции только в составе комплекса, а не самостоятельно.

При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. В целях реализации данного условия существенной является стоимость отдельной части более 100 000 руб. и срок полезного использования отдельной части более 12 месяцев.

Самостоятельными инвентарными объектами признаются также существенные по величине затраты организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или

более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. В целях реализации данного условия существенной величиной затрат на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств, является сумма превышающая 1 000 000 руб.

В учете выделяются следующие виды и группы объектов ОС:

Инвестиционная недвижимостьВид ОС

Производственное оборудованиеТранспортные средства

Компьютерная и прочая офисная техника

Мебель
Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств (далее - инвестиционная недвижимость).
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. Данный способ применяется ко всем группам основных средств.
При оценке основных средств по первоначальной стоимости такая стоимость и сумма накопленной амортизации не подлежат изменению, за исключением случаев, установленных ФСБУ 6/2020.
Последствия изменения способа оценки основных средств отражаются перспективно (без пересчета данных за предыдущие периоды).
Первоначальная стоимость объекта основных средств увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением этого объекта в момент, завершения таких капитальных вложений.
В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

Начисление амортизации по основным средствам производится независимо от результатов деятельности организации в отчетном периоде.

Начисление амортизации по основным средствам не приостанавливается (в том числе в случаях простоя или временного прекращения использования основных средств), за исключением случая, когда ликвидационная стоимость объекта основных средств становится равной или превышает его балансовую стоимость. Если впоследствии ликвидационная стоимость такого объекта основных средств становится меньше его балансовой стоимости, начисление амортизации по нему возобновляется.

Ликвидационной стоимостью объекта основных средств считается величина, которую организация получила бы в случае выбытия данного объекта (включая стоимость материальных ценностей, остающихся от выбытия) после вычета предполагаемых затрат на выбытие; причем объект основных средств рассматривается таким образом, как если бы он

уже достиг окончания срока полезного использования и находился в состоянии, характерном для конца срока полезного использования.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;

б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной. Существенной является сумма более 100 000 руб.

в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Сумма амортизации объекта основных средств за отчетный период определяется таким образом, чтобы к концу срока амортизации балансовая стоимость этого объекта стала равной его ликвидационной стоимости.

Начисление амортизации объекта основных средств:

а) начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;

б) прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Амортизация по всем группам основных средств начисляется линейным способом.

При этом сумма амортизации за отчетный период определяется как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта основных средств к величине оставшегося срока полезного использования данного объекта.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (далее - элементы амортизации) объекта основных средств определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете.

Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года при проведении обязательной инвентаризации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

Факт проведения проверки и результат проверки оформляется документально в виде справки в свободной форме, в которой членами комиссии документируется вывод по результатам проверки возможного пересмотра показателей элементов амортизации.

Организация проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. N 217н (зарегистрирован

Министерством юстиции Российской Федерации 2 февраля 2016 г., регистрационный N 40940).

Наличие признаков обесценения определяется по состоянию на конец отчетного года.

К признакам обесценения относится:

справедливая (рыночная) стоимость актива снизилась за период больше, чем обычно;

произошли или произойдут в ближайшем будущем значительные неблагоприятные изменения в технических, рыночных, экономических или правовых условиях, в которых организация ведет деятельность, или на рынке, для которого предназначен актив;

рыночные процентные ставки повысились в течение периода, что ведет к увеличению ставки дисконтирования и, вероятно, приведет к существенному снижению возмещаемой суммы;

существуют признаки устаревания или физической порчи актива;

произошли или произойдут в ближайшем будущем изменения в отношении интенсивности и способа использования актива (например, простой актива, планы по выбытию актива до ранее запланированной даты);

затраты на приобретение или эксплуатацию и содержание актива значительно превышают первоначально запланированную в бюджете сумму.

При наличии хотя бы одного признака определяется возмещаемая сумма актива (п. п. 8, 9 МСФО (IAS) 36 "Обесценение активов").

Возмещаемая сумма равна справедливой стоимости ОС за вычетом затрат на выбытие или ценности использования ОС в зависимости от того, какая из этих величин больше.

Общество определяет возмещаемую сумму как справедливую стоимость ОС за вычетом затрат на выбытие.

Справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Затраты на выбытие - это дополнительные затраты, непосредственно относящиеся к выбытию актива.

Если возмещаемая сумма выше балансовой стоимости, то тестирование завершается и обесценения нет.

Факт наличия признаков обесценения и при наличии определения возмещаемой стоимости и суммы обесценения ОС документируется на каждую отчетную дату путем составления справки в свободной форме. Справка подписывается лицом, производившим проверку, а перед составлением годовой бухгалтерской отчетности при инвентаризации комиссией. На даты промежуточной отчетности (31.03., 30.06., 30.09) проверка на обесценение проводится путем сравнения возмещаемой суммы и балансовой стоимости, на отчетную дату (31.12.) путем проверки наличия признаков обесценения.

Данные для проверки наличия признаков обесценения, определения справедливой стоимости ОС, затрат на выбытие, ответственные сотрудники Общества берут из открытых

источников информации (в том числе Интернет, прайс-листы и т.п.), стремясь использовать максимально достоверную информацию.

В бухгалтерском учете суммы накопленной амортизации и обесценения по объекту основных средств отражаются отдельно от первоначальной стоимости этого объекта и не изменяют ее.

Объект основных средств подлежит списанию в том отчетном периоде, в котором он выбывает или становится неспособным приносить организации экономические выгоды в будущем.

Затраты на демонтаж, утилизацию объекта основных средств и восстановление окружающей среды признаются расходами периода, в котором были понесены, за исключением случаев, когда в отношении этих затрат ранее было признано оценочное обязательство.

Разница между суммой балансовой стоимости списываемого объекта основных средств и затрат на его выбытие, с одной стороны, и поступлениями от выбытия этого объекта, с другой стороны, признается доходом или расходом в составе прибыли (убытка) периода, в котором списывается объект основных средств.

Операции отражаются в составе прочих доходов и расходов на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

2.3. Вложения во внеоборотные активы (капитальные вложения)

К вложениям во внеоборотные активы Общество относит вложения в строительство объектов основных средств, в приобретение земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов.

К вложениям во внеоборотные активы также относятся вложения в строительство объектов, по которым Общество выступает застройщиком и/или инвестором.

Вложения в строительство учитываются в соответствии с технологической структурой затрат по объектам строительства. Под объектом строительства понимается отдельно стоящее здание, сооружение либо очередь строительства с (при необходимости) прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение).

При приобретении объектов основных средств – оборудования, машин, инструмента, инвентаря и других объектов основных средств, не требующих монтажа, а также при приобретении земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

2.4. Финансовые вложения

К финансовым вложениям относятся ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные Обществом займы, депозитные вклады, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, прочие активы.

Финансовые вложения Общества подразделяются в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются по статье «Финансовые вложения за

исключением денежных эквивалентов» бухгалтерского баланса. Если срок обращения (погашения) финансовых вложений более 12 месяцев, они рассматриваются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов по статье «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения учитываются по первоначальной стоимости в сумме фактических затрат на приобретение.

Ежегодно на 31 декабря отчетного года Общество проводит проверку финансовых вложений на обесценивание. Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

1) на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости;

2) в течение отчетного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения;

3) на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.

Для определения расчетной стоимости используется стоимость чистых активов.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из средней первоначальной стоимости.

Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (за исключением акций акционерных обществ), предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, оцениваются по первоначальной стоимости каждой выбывающей из приведенных единиц бухгалтерского учета финансовых вложений.

2.5. Материально-производственные запасы

Учет запасов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Запасы» ФСБУ 5/2019, утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.
Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.
Запасы признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:
а) затраты, понесенные в связи с приобретением или созданием запасов, обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией (достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана);
б) определена сумма затрат, понесенных в связи с приобретением или созданием запасов, или приравненная к ней величина.
Единицей учета запасов является номенклатурный номер.
После признания запасов в бухгалтерском учете допускаются последующие изменения единиц их учета. Изменение единицы учета оформляется справкой бухгалтера.
В отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд ФСБУ «Запасы» 5/2019 не применяется.
Затраты на приобретение запасов для управленческих нужд признаются расходами периода, в котором были понесены.
Запасами, в частности, являются:
а) сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
б) инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;
в) товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;
г) объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.
Товары принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью товаров, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением НДС и акцизов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).
К фактическим затратам на приобретение товаров и материалов относятся:
а) уплаченные и (или) подлежащие уплате организацией поставщику (продавцу, подрядчику) при приобретении (создании) запасов суммы;
б) затраты на заготовку и доставку запасов до места их потребления (продажи, использования);
в) затраты по доведению запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях. Данные затраты включают затраты организации по доработке, сортировке, фасовке и улучшению технических характеристик запасов;
г) величина возникшего в связи с приобретением (созданием) запасов оценочного обязательства по демонтажу, утилизации запасов и восстановлению окружающей среды;
д) связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива;
е) иные затраты, связанные с приобретением (созданием) запасов.
Транспортные расходы включаются в состав расходов на продажу.
Материалы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

При приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев, в фактическую себестоимость запасов включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается в порядке аналогичном порядку, установленному (ПБУ 15/2008).

Порядок определения дисконтированной стоимости производится аналогично оценке капитальных вложений.

При приобретении запасов по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) полностью или частично неденежными средствами, затратами, включаемыми в фактическую себестоимость запасов (в части оплаты неденежными средствами), считается справедливая стоимость передаваемого имущества, имущественных прав, работ, услуг.

Справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

При невозможности определения справедливой стоимости передаваемого имущества, имущественных прав, работ, услуг затратами, включаемыми в фактическую себестоимость запасов, считается справедливая стоимость запасов.

При невозможности определения справедливой стоимости передаваемого имущества, имущественных прав, работ, услуг, приобретаемых запасов затратами, включаемыми в фактическую себестоимость запасов, считается балансовая стоимость передаваемых активов, фактические затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг.

Порядок определения справедливой стоимости производится аналогично способу при учете капитальных вложений.

В случае если в качестве запасов признаются материальные ценности, остающиеся от выбытия (в том числе частичного) внеоборотных активов или извлекаемые в процессе текущего содержания, ремонта, модернизации, реконструкции внеоборотных активов, затратами, включаемыми в фактическую себестоимость запасов, считается наименьшая из следующих величин:

а) стоимость, по которой учитываются аналогичные запасы, приобретенные (созданные) организацией в рамках обычного операционного цикла;

б) сумма балансовой стоимости списываемых активов и затрат, понесенных в связи с демонтажем и разборкой объектов, извлечением материальных ценностей и приведением их в состояние, необходимое для потребления (продажи, использования) в качестве запасов.

По результатам оценки составляется бухгалтерская справка с выбором подхода.

При отпуске запасов в эксплуатацию и ином выбытии их оценка производится по средней скользящей себестоимости.

Учет запасов ведется по каждому наименованию в количественном и суммовом выражении.

Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

а) фактическая себестоимость запасов;

б) чистая стоимость продажи запасов.

Чистая стоимость продажи запасов определяется как предполагаемая цена, по которой организация может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи.

При этом за чистую стоимость продажи запасов, отличных от готовой продукции, товаров, принимается величина, равная приходящейся на данные запасы доле предполагаемой цены, по которой организация может продать готовую продукцию, работы, услуги, в производстве которых используются указанные запасы.

В случае если определение указанной величины является затруднительным, за чистую стоимость продажи запасов, отличных от готовой продукции, товаров, может быть принята

цена, по которой возможно приобрести аналогичные запасы по состоянию на отчетную дату.
Определение величины чистой стоимости продажи оформляется документально в виде справки-расчета в рамках годовой инвентаризации с указанием и обоснованием величин, участвующих в расчете, таких как предполагаемая продажная цена, предполагаемые затраты необходимые для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи.
Для целей бухгалтерского учета превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов.
Признаками обесценения запасов могут быть, в частности, моральное устаревание запасов, потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов.
В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи.
При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.
В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, продолжает снижаться, балансовая стоимость таких запасов уменьшается до их чистой стоимости продажи путем увеличения резерва под обесценение.
В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, повышается, балансовая стоимость таких запасов увеличивается до их чистой стоимости продажи путем восстановления ранее созданного резерва (но не выше их фактической себестоимости).
Резерв под обесценение запасов отражается с использованием счета 14 «Резервы под снижение стоимости материальных ценностей».
Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение.
Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде.
Запасы списываются при выбытии в случаях, отличных от продажи.
Балансовая стоимость списываемых запасов признается расходом периода, в котором данное выбытие (списание) произошло, в случаях, отличных от продажи запасов.
Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ «Запасы» 5/2019 отражаются перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения в Обществе ФСБУ 5/2019 с 2021 года, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

2.6. Незавершенное производство

Незавершенное производство по основному виду деятельности Обществом отсутствует.

2.7. Расходы будущих периодов

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

2.8. Расчеты с покупателями, поставщиками, дебиторами, кредиторами

Учет расчетов с покупателями (заказчиками) производится:
- по каждому договору с покупателями (заказчиками);
- по авансам полученным в разрезе каждого договора с покупателем (заказчиком).

Учет расчетов с поставщиками (подрядчиками) производится:

- по каждому поставщику (подрядчику) за полученные товарно-материальные ценности, принятые выполненные работы и потребленные услуги;

- по авансам выданным.

Учет расчетов с персоналом ведется в разрезе операций по оплате труда, выплате прочих доходов, выдаче подотчетных сумм, прочих операций.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

В бухгалтерском учете формируется резерв по сомнительным долгам. Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

2.9. Собственный капитал

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.

Добавочный капитал Общества формируется за счет прироста стоимости основных средств при их переоценке, вкладов в имущество участниками Общества.

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых и отчетного периодов после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и пр.

Дивиденды к выплате признаются как обязательства и вычитаются из суммы нераспределенной прибыли на отчетную дату если объявлены до отчетной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчетной даты, раскрываются в отчетности как события после отчетной даты.

2.10. Кредиты и займы полученные

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

- краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев;

- долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Включение заемщиком дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Дополнительные расходы по займам включаются единовременно в состав прочих расходов.

2.11. Доходы

При реализации товаров их оценка производится по методу средней себестоимости. Доходами от обычных видов деятельности Организации являются поступления, связанные со сдачей в аренду собственного недвижимого имущества.

Выручка от реализации товаров (работ, услуг) учитывается на счете 90 «Выручка» и определяется методом начисления (по отгрузке).

Датой признания дохода от реализации работ, услуг считается дата подписания сторонами акта сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг.

Доход от предоставления имущества в аренду в бухгалтерском учете Общества признается ежемесячно в сумме арендной платы, установленной договором аренды и приходящейся на истекший месяц (п. 6.1, абз. 1 п. 15 ПБУ 9/99).

Прочими доходами являются доходы, с продажей активов, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием кредиторской задолженности, нереальной для взыскания, положительными курсовыми разницами, штрафами и пени полученными, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

2.12. Расходы

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с оказанием услуг. К ним относятся:

- расходы на заработную плату с начислениями;
- расходы на работы и услуги по договорам;
- расходы на командировки;
- материальные расходы;
- расходы на услуги связи, связанные с исполнением договоров;
- амортизация объектов основных средств и нематериальных активов;
- иные расходы.

К расходам на управление относятся:

- расходы на заработную плату административно-управленческого персонала (АУП) с начислениями;
- амортизация ОС и НМА, закрепленных за АУП;
- расходы на работы и услуги сторонних организаций, в том числе на оплату информационных, консультационных, юридических и аудиторских услуг;
- расходы на командировки АУП;
- канцелярские расходы;
- расходы на услуги связи;
- почтовые расходы;
- расходы на аренду;
- расходы на содержание и эксплуатацию служебного легкового автотранспорта;
- расходы на ремонт основных средств;
- расходы на повышение квалификации;
- иные расходы, не отнесенные к основным.

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницами, штрафами, пени и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

Управленческие расходы списываются по системе директ-костинг.

2.13. Расчеты по налогу на прибыль

Установить, что текущий налог на прибыль в целях применения ПБУ 18/02 определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль п.22 ПБУ 18/02. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль (п. 22 ПБУ 18/02).

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями 25 главы Налогового Кодекса Российской Федерации.

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного неоплаченной величине налога на прибыль.

2.14. Оценочные обязательства

В целях равномерного учета расходов на оплату отпусков работников Общество формирует оценочные обязательства предстоящих расходов на указанные цели. Отчисления на

предстоящую оплату отпусков производятся ежемесячно. Величина отчислений определяется исходя из ожидаемых расходов на выплату отпускных с учетом положений разд. III ПБУ 8/2010. Произведенные отчисления отражаются по кредиту счета 96 (по соответствующему субсчету) в корреспонденции с дебетом счета, на котором учтены суммы выплат, с которых рассчитаны оценочные обязательства. Уменьшение оценочных обязательств производится по мере начисления отпускных и страховых взносов. Смета для расчета оценочного обязательства составляется ежемесячно по состоянию на последнюю дату месяца.

ОценОбяз= Сумм СрЗар * Дн * (1+ СтВз/100%)

где ОценОбяз - величина оценочного обязательства организации на последнее число месяца;

СрЗар - средний дневной заработок работника, исчисленный по состоянию на дату определения оценочного обязательства;

Дн - количество календарных дней отпуска, на которые работник имеет право по состоянию на дату определения оценочного обязательства;

СтВз - суммарная ставка взносов во внебюджетные фонды, применяемая к выплатам работнику в процентах на дату определения оценочного обязательства.

2.15. Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации и действующий в день совершения операции, если иное не предусмотрено условиями Договора.

Курсовые разницы, возникающие по операциям с активами и обязательствами, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, относятся на счет прибылей и убытков и отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

2.16. Инвентаризация имущества и обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества проводится по его местонахождению и материально-ответственному лицу. Инвентаризация проводится ежегодно.

Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца, в котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации – в годовом бухгалтерском отчете.

2.17. Информация по сегментам

Общество не выделяет виды отчетных сегментов.

2.18. Государственная помощь

Государственная помощь Обществу отсутствует.

3. Основные финансовые показатели

3.1. Основные показатели деятельности

Основные результирующие показатели деятельности Общества за отчетный и предшествующий периоды приведены в таблице 1.

(тыс. руб.) Таблица 1

Наименование показателей	Код	Предшествующий год, тыс. руб.	Отчетный год, тыс. руб.	Изменение показателей
				ед. (гр.4-гр.3)
1	2	3	4	5
1. Выручка от продаж	2110	0		0
2. Расходы по продажам, всего				
в том числе:				
3. Себестоимость	2120			
4. Коммерческие расходы	2210			
5. Управленческие расходы	2220	(1 256)	(1 403)	-147
6. Валовая прибыль	2100			
7. Прибыль от продаж	2200	(1 256)	(1 403)	-147
8. Проценты к получению	2320	84	178 412	178 328
9. Проценты к уплате	2330			
10. Прочие доходы	2340	15		-15
11. Прочие расходы	2350	(153)	(145)	8
Госпошлина	*23502*			
Расходы на услуги банков	*23501*	(46)	*(103)*	*-57*
Прочие расходы	*23503*	(107)	*(42)*	*65*
12. Прибыль до налогообложения	2300	(1 310)	176 864	178 174
13. Чистая прибыль	2400	(925)	132 647	133 572
Текущий налог на прибыль	2411		(43 640)	-43 640
Отложенный налога на прибыль	2412	261	(577)	-838
Пересчет отложенного налога на прибыль в связи с изменением ставки по налогу на прибыль	2460	124		124
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	(59)		-59
Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	12		12
Совокупный финансовый результат	2500	(972)	132 647	133 619

3.2 Показатели структуры бухгалтерского баланса

Структура бухгалтерского баланса приведена в таблице 2, основные показатели оценки структуры баланса – в таблице 3.

(тыс. руб.) Таблица 2

Наименование показателей	Код ф. №1	На начало отчетного года, тыс. руб.2025	На конец отчетного года, тыс. руб.2025	Изменение показателей
				тыс.руб. (гр.4-гр.3)
1	2	3	4	5
I. Внеоборотные активы:				
Нематериальные активы	1110			
Основные средства в том числе:	1150			
Доходные вложения в материальные ценности	1160			
Финансовые вложения	1170	7 585 397	7 585 397	-
В том числе: Доли в УК	*11701*	7 585 397	*7 585 397*	-
Отложенные налоговые активы	1180	619	41	-578
Прочие внеоборотные активы	1190			
В том числе: Расходы будущих периодов	*11901*			
Итого по разделу I	**1100**	**7 586 016**	**7 585 438**	**-578**
II. Оборотные активы				
Запасы	1210	2	-	-2
Расходы будущих периодов	*12102*	2	-	*-2*
Налог на добавленную стоимость	1220	33	34	1
Дебиторская задолженность	1230	106	148 489	148 383
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	*12301*	105	-	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	*12305*	1	*148 489*	*148 488*
Финансовые вложения (за исключением денежных	*1240*		*12 000 000*	*12 000 000*
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	579	1 281	702
В том числе:				
Расчетные счета	*12501*	4	*131*	*127*
Депозитные счета	*12502*	575	*1 150*	*575*
Прочие оборотные активы	1260			
Итого по разделу II	**1200**	**720**	**12 149 803**	**12 149 083**
Баланс	**1600**	**7 586 736**	**19 735 242**	**12 148 506**
II. Пассив:				
III. Капитал и резервы				
Уставный капитал	1310	7 585 412	*7 585 412*	0
Переоценка внеоборотных активов	1340			
Добавочный капитал	1350	3 100	3 100	0
Нераспределенная прибыль	1370	(1 878)	130 768	132 646
Итого по разделу III	**1300**	**7 586 634**	**7 719 280**	**132 646**
IV. Долгосрочные обязательства Заемные средства	**1410**			
Отложенные налоговые	1420			

Наименование показателей	Код ф. №1	На начало отчетного года, тыс. руб.2025	На конец отчетного года, тыс. руб.2025	Изменение показателей
				тыс.руб. (гр.4-гр.3)
1	2	3	4	5
Прочие обязательства	1450			
Итого по разделу IV	1400			
V. Краткосрочные обязательства обязательства				
Заемные средства	1510			
Кредиторская задолженность	1520	20	12 015 845	12 015 825
в том числе:				
Расчеты с поставщиками и подрядчики	*15201*	8	*8*	*0*
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	*15202*	12	*14*	*2*
Расчеты по налогам и сборам		0	*15 824*	*15 824*
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами			*12 000 000*	*12 000 000*
Оценочные обязательства	1540			
Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	*15401*	83	*116*	*33*
Итого по разделу V	1500	**103**	**12 015 961**	**12 015 858**
Баланс	**1700**	**7 586 736**	**19 735 242**	**12 148 506**

Таблица 3

Наименование показателей	Порядок расчета (стр. – строки баланса)	На конец отчетного года	На начало отчетного года
1	2	3	4
1. Чистые активы, тыс. руб.	стр. (1600 – зад. Участников по взносам в уст. Капитал) – 1400 – (1500-1550)	7 586 506	7 719 281
2. К-т абсолютной ликвидности	стр. (1240+1250) / 1500	21,30	0
3. К-т текущей ликвидности	стр. 1200 / 1500	22,32	1,01

В отчете о движении денежных средств по строке 4119 отражена полученная сумма процентов по депозитам

4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

4.1. Материально-производственные запасы (статья 1210 баланса)

В сводном виде структура краткосрочных материально-производственных запасов (далее – МПЗ) приведена в таблице 4

(тыс. руб.) Таблица 4

Наименование показателей	На начало	На конец
	Всего	Всего,
1	2	3
1. Стоимость МПЗ, всего	2	0
в том числе:		
- Расходы будущих периодов краткосрочные	2	0

4.3. Дебиторская задолженность (статьи 1230 баланса)

Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты:

Расшифровка краткосрочной дебиторской задолженности по основным статьям приведена в таблице 5

(тыс. руб.) Таблица 5

Наименование статей задолженности	На начало года	На конец года
I. Краткосрочная задолженность на конец отчетного периода:		
1. Расчеты с поставщиками и подрядчиками	105	
2. Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1	148 489
ИТОГО:	106	148 489

4.4. Финансовые вложения (статья баланса 1170 и 1240)

Расшифровка долгосрочных финансовых вложений приведена в таблице 6:

Таблица 6

100% долей в УК ООО Павелецкая Площадь
Сумма 7 585 397 000,00 рублей
Резерв под обесценение не создавался. Отсутствуют признаки обесценения.

Доля в УК ООО «Павелецкая площадь» на 31.12.2025 г. находится в залоге у ПАО «Банк ВТБ».

Расшифровка краткосрочных финансовых вложений приведена в таблице:

Займ по договору от 10.03.2025
Срок до 31.12.2026
Ставка 2,1%
Сумма 12 000 000 000,00 рублей
Резерв под обесценение не создавался. Отсутствуют признаки обесценения.

4.5. Денежные средства (статья 1250 баланса)

Расшифровка статьи приведена в таблице 7:

(тыс. руб.) Таблица 7

Наименование показателей	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
1. Касса		
2. Расчетные счета	4	131
3.Депозитные счета	575	1 150
Итого	579	1 281

4.6. Капитал и резервы (статья 1310, 1350,1370 баланса)

Информация о капитале и резервах Общества приведена в «Отчете об изменении капитала». Уставный капитал составляет 7 582 412 тыс. рублей.

Распределение долей по основным участникам приведено в таблице 8:

Таблица 8

Участники Общества	Размер долей
1. Юридические лица, всего:	-
2. Физические лица, всего	1
3. Итого	1

Количество обыкновенных акций 7 585 412 000 шт., номиналом 1 руб., Уставный капитал оплачен полностью.

Базовая прибыль на акцию за 2025 г. – 0,02 руб. (132 647 тыс. руб./7 585 412 тыс. шт.), Базовый убыток на акцию за 2024 г. – (0,0001) руб. (925 тыс. руб./7 585 412 тыс. шт.)

По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

4.7. Кредиторская задолженность (статья 1520 баланса)

Расшифровка краткосрочной задолженности по основным статьям приведена в таблице 9:

(тыс. руб.) Таблица 9

Наименование статей задолженности	На начало отчетного	На конец отчетного
1. Расчеты с поставщиками и подрядчиками	8	8
2. Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12	14
3. Расчеты по налогам и сборам		15 824
4. Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		12 000 000
Итого	20	12 015 845

5. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

5.1Управленческие расходы

Состав расходов приведен в таблице 10:

(тыс. руб.) Таблица 10

Наименование видов расходов	**За 2024 год**	**За 2025 год**
Аренда помещения	150	180
Аудит	0	150
Взносы в ФСС от НС и ПЗ	1	1
Информационно-техническое сопровождение 1С	96	96
Оплата труда	745	717
Программное обеспечение	5	7
Прочие затраты	71	82
Страховые взносы	186	170
Услуги почтового обслуживания	2	0
ИТОГО:	1 256	1 403

5.2. Прочие доходы

Состав прочих доходов приведен в таблице 11:

(тыс. руб.) Таблица 11

Наименование видов доходов	За 2024 год	За 2025 год
%% по банковским депозитам	84	228
%% к получению по займам выданным		178 184
Прочие доходы	15	
ИТОГО:	99	178 412

5.3. Прочие расходы

Состав прочих расходов приведен в таблице 12:

(тыс. руб.) Таблица 12

Наименование видов расходов	За 2024 год	За 2025 год
Расходы на депозитария	102	37
Расходы на услуги банков	46	103
Расходы, не учитываемые в целях налогообложения	5	5
ИТОГО:	153	145

5.7 Расчеты по налогу на прибыль

Прибыль для целей налогообложения по налогу на прибыль в соответствии с данными регистров налогового учета и данными налоговой декларации составила 174 560 тыс.руб.

Ставка налога на прибыль в 2025 году составила 25%.

Сумма налога на прибыль за 2025 составила 43 640 тыс.руб.

Сумма бухгалтерской прибыли (убытка) по данным регистров бухгалтерского учета составила 176 864 тыс. руб.

Сумма условного дохода по налогу на прибыль составила 44 217 тыс. руб.

В течении 2025 года произошло изменение отложенного налогового актива в размере 577 тыс. руб. за счет использования убытка прошлых лет. Остаток отложенного налогового актива на конец отчетного года в разрезе объектов учета составил:

(тыс. руб.)

Оценочные обязательства и резервы	29
Дебиторская задолженность	11
Расходы будущих периодов	1
ИТОГО	41

Сумма постоянного налогового расхода (дохода) составила в 2024 году (1) тыс. руб. Постоянные налоговый расход (доход) образован из-за непризнания в налоговом учете части расходов.

В связи с изменением с 2025 года ставки по налог на прибыль на 5% (будет составлять 25%) сумма отложенных налоговых активов была пересчитана Увеличение ОНА в сумме 124 тыс. руб. отражено в Отчете о финансовых результатах за 2024 год по статье 2460 «Прочее».

5.8. Чистая прибыль (убыток) отчетного периода

Чистая прибыль Общества приведена в «Отчете о финансовых результатах» и составила в отчетном году 132 647 тыс. руб.

Чистая прибыль (убыток) Общества определена как прибыль до налогообложения минус расходы по налогу на прибыль, которые рассчитываются как сумма условного расхода по налогу на прибыль, скорректированного на сумму постоянного налогового расхода (дохода).

5.9. Изменения в капитале

Уставный капитал Общества, созданного в форме акционерного общества, сформирован в размере 7 585 412 тыс.руб.

В 2025 году уставный капитал не изменялся. Уставный капитал составил 7 585 412 тыс.руб.

Сумма добавочного капитала на конец отчетного года составила 3 100 тыс.руб.

Курсы валют на отчетные даты представлены в таблице ниже

Курсы валют:	На 01.01.2025	На 31.12.2025
Доллар США	101,6797	78,2267
Евро	106,1028	92,0938

5.10. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

6. Информация о связанных сторонах

В пояснительной записке Общество раскрывает наиболее существенную информацию по аффилированным лицам.

На основании Постановления Правительства РФ от 04.07.2023 N 1102 и Информационного письма Банка России N ИН-02-28/64, Минфина России N 05-01-06/132332 от 27.12.2024 информация о связанных сторонах раскрыта в ограниченном объеме, который не приведет к потерям экономического характера и (или) урону деловой репутации Общества и (или) его контрагентов, и (или) связанных с ним сторон (в соответствии с п. 16 ПБУ 11/2008). Причина раскрытия информации по связанным сторонам в ограниченном объеме – угроза введения иностранными государствами мер ограничительного характера в отношении эмитента с косвенным участием.

Аффилированными лицами Общества на 31.12.2025 являются:

Основной управленческий персонал

1. Долгосрочных вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу нет. Краткосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу составили: Генеральный директор с 14.04.2023 по настоящее время Кожанов К.Е. сумма выплаченной заработной платы в 2025 году составила 600 383,53 рублей. НДФЛ составил 89 712,00 рублей. Взносы в фонды – 165 482 рублей 52 копеек. Планируемые выплаты заработной платы в 2026 году составит 600 300 рублей, НДФЛ - 89 700 рублей. Взносы в фонды – 208 380 рублей.
2. ***Контролирующие лица***

   Конечный бенефициар Общества.

   Прочие связанные стороны, в т.ч. входящие в одну группу лица
3. Связанная сторона. В рамках Договора аренды № 2023-12-15 от 19.12.2023 было выплачено 180 000,00 рублей.
4. Связанная сторона. В рамках договора займа от 10.03.2025г. выдано 12 000 000 000,00 рублей под 2,1%. Срок до 31.12.2026. За 2025 на расчетный счет получены проценты в размере 29 700 000,00 рублей. Сумма начисленных процентов в 2025 составляет 178 183 561,67 рублей.

7. Информация о финансовых рисках в деятельности Общества.

Рыночные риски.

На 31.12.2025 года Общество не имеет договоров в иностранной валюте.

Кредитные риски.

На 31.12.2025 Общество не имеет непогашенных на 31 декабря 2025 года займов.

Риск ликвидности.

На 31.12.2025 года риск ликвидности минимальный. Оборотных активов у Общества достаточно для погашения краткосрочных обязательств.

Прочие риски.
На 31.12.2025 г страновые и репутационные риски Общество оценивает как минимальные.

9. Негосударственное пенсионное обеспечение

В Обществе отсутствует негосударственное пенсионное обеспечение.

10. Условные факты хозяйственной деятельности

1.Условия ведения хозяйственной деятельности Общества:

За прошедший год экономическая ситуация в стране ухудшилась. Введение санкций распространяющихся на РФ, прерывание цепочек поставок продукции и товаров привели к приостановке деятельности ряда международных компаний на территории РФ, а часть компаний полностью прекратила деятельность. Перспективы экономической стабильности во многом зависят от эффективности экономических и политических мер, предпринимаемых Правительством РФ, а также развития правовой и политической систем. Оценить влияние этих перспектив на деятельность Общества в настоящее время не представляется возможным.

2. Налогообложение:

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные 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, законодательство в целом интерпретируются им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. В тоже время, существует достаточно высокая вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена государственными фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

3.Судебные споры:

По состоянию на 31.12.2025г. АО «ДЕЛОВОЙ ДОМ» не выступает ответчиком в судебных процессах.

Генеральный директор
04.02.2026

Кожанов К.Е.

АО "ДЕЛОВОЙ ДОМ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

Генеральный директор Кожанов К.Е.

04 февраля 2026

АО "ДЕЛОВОЙ ДОМ"

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период										На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано				
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
				поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка			
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	-	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Генеральный директор

Кожанов К.Е.

04 февраля 2026

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «Деловой дом» * ОГРН 1237700132141 * МОСКВА *

АО "ДЕЛОВОЙ ДОМ"

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	7 585 397	-	-	-	-	-	-	-	7 585 397	-
	За 2024 г.	7 585 397	-	-	-	-	-	-	-	7 585 397	-
в том числе: Доли в УК	За 2025 г.	7 585 397	-	-	-	-	-	-	-	7 585 397	-
	За 2024 г.	7 585 397	-	-	-	-	-	-	-	7 585 397	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	12 000 000	-	-	-	-	-	12 000 000	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Займ	За 2025 г.	-	-	12 000 000	-	-	-	-	-	12 000 000	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	7 585 397	-	12 000 000	-	-	-	-	-	19 585 397	-
	За 2024 г.	7 585 397	-	-	-	-	-	-	-	7 585 397	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

Генеральный директор Кожанов К.Е.

04 февраля 2026

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «Деловой дом» ОГРН 1177700132141 МОСКВА

АО "ДЕЛОВОЙ ДОМ"

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	За 2025 г.	2	-	-	(2)	-	-	X	X	-	-
	За 2024 г.	27	-	5	(30)	-	-	X	X	2	-
в том числе: Расходы будущих периодов	За 2025 г.	2	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	27	-	5	(30)	-	-	-	-	2	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-		-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-		-

Генеральный директор Кожанов К.Е.

04 февраля 2026

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО * ОГРН 1237700013141 * «Деловой дом» * МОСКВА *

АО "ДЕЛОВОЙ ДОМ"

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
				поступило		списано					
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	106	-	148 489	-	(106)	-	-	-	148 489	-
	За 2024 г.	12	-	106	-	(12)	-	-	-	106	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	105	-	-	-	(105)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	11	-	105	-	(11)	-	-	-	105	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	1	-	148 489	-	(1)	-	-	-	148 489	-
	За 2024 г.	1	-	1	-	(1)	-	-	-	1	-
Итого	За 2025 г.	106	-	148 489	-	(106)	-	-	X	148 489	-
	За 2024 г.	12	-	106	-	(12)	-	-	X	106	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

Генеральный директор Кожанов К.Е.

04 февраля 2026

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО * ОГРН 1237700131141 * «Деловой дом» * МОСКВА *

АО "ДЕЛОВОЙ ДОМ"

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	20	12 015 846	-	(20)	-	-	12 015 845
	За 2024 г.	25	20	-	(25)	-	-	20
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	8	8	-	(8)	-	-	8
	За 2024 г.	8	8	-	(8)	-	-	8
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	12 000 000	-	-	-	-	12 000 000
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	15 824	-	-	-	-	15 824
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	12	14	-	(12)	-	-	14
	За 2024 г.	17	12	-	(17)	-	-	12
Итого	За 2025 г.	20	12 015 846	-	(20)	-	X	12 015 845
	За 2024 г.	25	20	-	(25)	-	X	20

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	8	8	8
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	8	8	8

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	83	67	34	-	116
	За 2024 г.	14	69	-	-	83
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	83	67	34		116
	За 2024 г.	14	69	-		83

Генеральный директор Кожанов К.Е.

04 февраля 2026

АО "ДЕЛОВОЙ ДОМ"

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	7 585 397	7 585 397	7 585 397
в том числе: Залог долей БАНК ВТБ (ПАО)	7 585 397	7 585 397	7 585 397

Генеральный директор Кожанов К.Е.

04 февраля 2026



АО "ДЕЛОВОЙ ДОМ"

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	(717)	(745)
Отчисления на социальные нужды	(171)	(187)
Амортизация	-	-
Прочие затраты	(514)	(324)
Итого по элементам	(1 403)	(1 256)
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	(1 403)	(1 256)

Генеральный директор Кожанов К.Е.

04 февраля 2026

