

АО «ВИАМ-АГРО»
ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерской отчетности за 2025 год

1. Общие сведения об организации

Наименование: акционерное общество «ВИАМ-АГРО».

ИНН 7704223609

Дата регистрации: 15 марта 2001 года

Юридический и фактический адрес: 123610, Москва г., Краснопресненская наб., дом №12, пом. 1е, этаж 19 ком. 32 (1905)

Согласно Решению единственного акционера ОАО «ВИАМ-АГРО» от 20.06.05 г. Общество преобразовано в закрытое акционерное

общество.

Согласно Решению единственного акционера от 28.06.2019 г. утверждён новый Устав АО «ВИАМ-АГРО» 08.08.2019 г. в целях

приведения устава АО «ВИАМ-АГРО» в соответствие с нормами 4 главы Гражданского кодекса РФ (в редакции ФЗ от 03.08.2018 г.

№51-ФЗ).

ОКПО 56999487

ОГРН 1027700407833

На 31.12.2024 г., согласно штатному расписанию, в обществе численность не изменилась и составляет 3 человека (внешние

совместители). На отчетную дату согласно штатному расписанию, в обществе численность составляет 3 человека (внешние совместители).

2. Органы управления организацией

Высшим органом управления Общества является общее собрание акционеров. К исключительной компетенции которого относятся принятие решения о распределении чистой прибыли, определение приоритетных направлений деятельности Общества и иные

вопросы, предусмотренные Уставом и Законом об Акционерных Обществах.

Генеральный директор - Швалюк Валерий Петрович, является единоличным исполнительным органом Общества.

3. Информация о связанных лицах

№ п.п.	Связанная сторона	Основания
1.	ПАО «Акрон» (ранее ОАО Акрон)	Владелец 100% голосующих акций
2.	Швалюк Валерий Петрович	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа общества

Информация о связанных сторонах раскрывается в ограниченном объеме в соответствии с п. 16 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах».

Операции со связанными сторонами.

Согласно договору займа от 26 апреля 2016 г., Обществом был предоставлен займ ПАО «Акрон» на 20 000 тыс. руб. на срок до года. На сумму займа начисляются проценты по ставке, под 7,5 % годовых с 28.02.22 (включая эту дату) по дату окончания погашения займа (включительно). За период с 01.01.2025 по 31.12.2025 и по состоянию на 31.12.2025 г., размер задолженности по начисленным процентам составил 1 023 тыс. руб., действие договора продлено на год.

	Швалюк В.П.	2025 г.	2024 г.
Начислена заработная плата		68	68
Удержан налог на доходы		9	9
Выплачено		59	59

4. Уставный капитал

Размер уставного капитала на конец отчетного периода, на 31.12.2025 г., и на 31.12.2024 г. не изменялся и составляет 255 000 тыс. руб., состоит из обыкновенных именных бездокументарных акций, номинальной стоимостью 1 тыс. руб. каждая, все выпущенные акции оплачены полностью (стр.1310 бухгалтерского баланса).

5. Виды деятельности

Основным видом деятельности Общества является аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (новый ОКВЭД 68.20.2).

Операций по реализации продукции (товаров, работ и услуг) Обществом не проводилось, часть денежных средств из нераспределенной прибыли прошлых лет размещалась на депозитных счетах банка ВТБ.

6. Учетная политика и прочая информация, касающаяся порядка формирования показателей отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности, Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 г. № 34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в РФ.

Учетной политикой на 2022 год были установлены следующие существенные способы бухгалтерского учета.

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Начисление амортизации по объектам основных средств в целях бухгалтерского и налогового учета производится линейным способом.

В соответствии с Уставом создается резервный фонд в размере 5% уставного капитала (размер ежегодных отчислений составляет не более 5% от чистой прибыли).

В целях исчисления налога на прибыль доходы и расходы учитываются методом начислений в том периоде, в котором они отражены в учете.

Общество формирует резерв на оплату отпусков. Резерв на оплату отпусков формируется ежегодно по состоянию на 31 декабря и включается в себя две части: резерв на оплату отпусков (отпускные) и страховые взносы во внебюджетные фонды по резерву на оплату отпусков. Расчет резерва на оплату отпусков (отпускные) производится на основе данных о количестве накопленных и неиспользованных на конец года дней отпуска и средней дневной заработной платы по каждому работнику. Среднедневная заработная плата рассчитывается исходя из данных за отчетный год. Сумма страховых взносов во внебюджетные фонды определяется умножением среднего процента страховых взносов на сумму резерва на оплату отпусков (отпускные). Средний процент взносов во внебюджетные фонды определяется на конец года по отдельному расчету с учетом изменения ставок на следующий год.

Изменения в учетной политике Общества

В учетную политику Общества на 2022 год были внесены изменения в связи с вступлением в силу с 2022 года Федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Информация об указанных изменениях и их влиянии на бухгалтерскую (финансовую) отчетность представлена выше в параграфах.

7. Прибыль на одну акцию

1. Базовая прибыль (убыток) на одну акцию:

	2025 год	2024 год
Базовая прибыль (убыток)	1772 тыс. руб.	709 тыс. руб.
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении	255 000 шт.	255 000 шт.
Базовая прибыль (убыток) на одну акцию	0,0069 тыс. руб.	0,0028 тыс. руб.

Показатель разовой прибыли (убытка) на одну акцию не рассчитывается, поскольку не имеется конвертируемых ценных бумаг и договоров продажи обыкновенных акций по цене ниже их рыночной стоимости.

8. Основные средства

Общество владеет объектами недвижимого имущества – 17-ю земельными участками балансовой стоимостью 232 440 тыс. руб., свидетельства о государственной регистрации права собственности получены на все земельные участки. По данным земельным участкам амортизация не начисляется.

Наличие и движение основных средств

тыс. рублей

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода			
			На начало года	Поступило	Выбыло объектов	Начислено	Переоценка	Первоначальная	Накопленная	
			Первоначальная	Накопленная						

По состоянию на 31.12.2024 Финансовые вложения Общества представлены краткосрочным займом, выданным ПАО «Акрон» сроком на 365 дней в размере 20 000 тыс. руб. (стр.1170 бухгалтерского баланса).

11. Денежные средства

Денежные средства Общества на 31.12.2024г представлены в стр.1250 бухгалтерского баланса в размере 58 тыс. руб., кроме того

4 000 тыс.ру. депозитный счет – стр.1240 бухгалтерского баланса.

Денежные средства Общества на 31.12.2025г представлены в стр.1250 бухгалтерского баланса в размере 480 тыс. руб., кроме того 4 200 тыс.ру. депозитный счет – стр.1240 бухгалтерского баланса.

12. Дебиторская и кредиторская задолженность

Наличие и движение дебиторской задолженности

Краткосрочная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2024 г. составила 1028 тыс. руб. (стр.1230 бухгалтерского баланса), в т. ч.:

-26 тыс. руб. – аванс на услуги связи ООО «Такском»;

-995 тыс. руб. - %% к уплате по договору займа с ПАО «Акрон» от 26 апреля 2016 г.;

-7 тыс. руб.– дебиторская задолженность по налогу на прибыль, сформировавшаяся ввиду ежемесячной уплаты ЕНП;

Краткосрочная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025 г. составила 1357 тыс. руб. (стр.1230 бухгалтерского баланса), в т. ч.:

-30 тыс. руб. – аванс на услуги связи ООО «Такском»;

-1023 тыс. руб. - %% к уплате по договору займа с ПАО «Акрон» от 26 апреля 2016 г.;

-5 тыс. руб.– сальдо ЕНС

- 298 тыс.руб. депозит за проведение судебной экспертизы.

Наличие и движение кредиторской задолженности

Краткосрочная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2024 г. (стр.1520 бухгалтерского баланса) составляет 17 т.р.:

-10 тыс. руб.– кредиторская задолженность по налогу на прибыль, сформировавшаяся ввиду ежемесячной уплаты налога на прибыль и погашения убытков прошлых лет по итогам отчетного года;

Краткосрочная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025 г. (стр.1520 бухгалтерского баланса) составляет 11 т.р.: 6 т.р.- задолженность по налогу на прибыль, сформировавшаяся ввиду ежемесячной уплаты ЕНП; 5 тыс.руб.. – saldo ЕНС

13. Доходы и расходы

Доходы и расходы представляют собой:

За отчетный год:

Управленческие расходы (стр.2220 Отчета о финансовых результатах) 917 тыс. руб., в т. ч.:

- зарплата и социальные взносы сотрудников -268 тыс. руб.,
- информационные услуги – 0,8 тыс. руб.,
- услуги связи по передаче отчетности – 29 тыс. руб.,
- аренда помещения – 619 тыс. руб.,

Проценты к получению (стр. 2320 Отчета о финансовых результатах) 2 307 тыс. руб., в т. ч.:

- зачислены %%% по краткосрочным депозитным договорам -719 тыс. руб.,
- зачислены %%% на корпоративный ежедневный остаток -87 тыс. руб.,
- начислены %%% к уплате по договору займа – 1 500 тыс. руб.

Прочие расходы (стр.2350 Отчета о финансовых результатах) 277 тыс. руб., в т. ч.:

- НДС, не принимаемый к зачету – 130 тыс. руб.,
- комиссия банка – 67 тыс. руб.,
- земельный налог – 23 тыс. руб.,
- услуги по ведению реестра акционеров – 58 тыс. руб.

За 2024 г.

Управленческие расходы (стр.2220 Отчета о финансовых результатах) 971 тыс. руб., в т. ч.:
-зарплата и социальные взносы сотрудников -355 тыс. руб.,

- информационные услуги – 0,8 тыс. руб.;
- услуги связи по передаче отчетности – 27 тыс. руб.;
- аренда помещения – 590 тыс. руб.;
- расходы по хранению с/х оборудования – 1,7 тыс. руб.;
- резерв на оплату отпусков – (3) тыс. руб.;

Проценты к получению (стр. 2320 Отчета о финансовых результатах) 2135 тыс. руб., в т. ч.:

- зачислены %/о по краткосрочным депозитным договорам -550 тыс. руб.;
- зачислены % на корпоративный ежедневный остаток 110 тыс.руб.;
- начислены %/о к уплате по договору займа – 1 475 тыс. руб.

Прочие расходы (стр. 2350 Отчета о финансовых результатах) 246 тыс. руб., в т. ч.:

- НДС, не принимаемый к зачету – 123 тыс. руб.;
- комиссия банка – 52 тыс. руб.;
- земельный налог – 23 тыс. руб.;
- услуги по ведению реестра акционеров – 48 тыс. руб.

14. Формирование отчета о движении денежных средств

Движение денежных средств за отчетный период характеризуется как денежные потоки от текущих и инвестиционных операций.

Остаток денежных средств на 31.12.2024 г. составил 4 058 тыс. руб.

По стр.4119 отражены поступления в виде процентов по краткосрочным депозитным договорам -807 тыс. руб.

По стр.4120 – Платежи-всего:1 656 тыс. руб., из них:

- стр.4121 – оплата поставщикам – 712 тыс. руб.;
- стр.4122 – оплата труда работников – 268 тыс. руб., в т. ч. НДФЛ -26 тыс. руб., страховые взносы – 61 тыс. руб.; ФСС 1,2 тыс.руб.
- стр.4124 – налог на прибыль – 159 тыс. руб.;
- стр.4129 – прочие платежи – 517 тыс. руб., в т. ч. земельный налог – 23 тыс. руб., НДС, не принимаемый – 130 тыс. руб., комиссия банка – 67 тыс. руб., 298 тыс.руб. – депозит за проведение экспертизы по судебному делу

Денежные потоки от инвестиционных операций:

По стр.4214 – 1 472 тыс. руб. поступление %/о по договору займа:

Остаток денежных средств на 31.12.2025г. – 4 680 тыс. руб.

В течение отчетного периода общество размещало свободные денежные средства согласно договорам срочного депозита со сроком привлечения до года и продлено действие договора по предоставлению займа ПАО «Акрон».

Специальные счета в банках (депозиты) были классифицированы как денежные эквиваленты и потоки по ним были отражены свернуто.

15. Налог на прибыль		2025	2024	Изменение 2024 к 2023
Показатель	Показатель			
Прибыль (убыток) до налогообложения		1111	917	194
Условный расход/(доход) по налогу на прибыль		277	183	94
Постоянное налоговое обязательство/(актив)		32	24	8
Изменения отложенных налоговых активов		(155)	(104)	(51)
Изменения отложенных налоговых обязательств		-	-	-
Изменения от применения более низкой ставки налога		-	-	-
Текущий налог на прибыль		155	104	-

Текущий налог на прибыль равен:

ТНП = ПНД – ПНР – ОНО-ОНА -УД+УР

Отложенный налоговый актив по состоянию на 31.12.2025 г. образовался в результате операций приобретения земельных участков в 2008-2009 г. г. и убытка, полученного за 2017-2018 г.г. ввиду операций по обработке земельных участков в отчетном периоде ОНА был уменьшен из-за получения прибыли.

16. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Условные обязательства и условные активы по состоянию на 31.12.2025 г. отсутствуют.

Резерв по неиспользованным отпускам с учетом ранее созданного по состоянию на 31.12.2025 г. составляет 12 843,82 руб.

тыс. рублей

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года 2024	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Резервы под условные обязательства	5700	13	13	(13)	-	13
в том числе:						
на выплату отпусков	5701	13	13	(13)	-	13

13

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ, Федеральных стандартов бухгалтерского учета и Положений по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденных Министерством финансов Российской Федерации.

«Бухгалтерская отчетность сформирована с применением программного комплекса «1С», в который разработчиком внедрены типовые формы, соответствующие образцам Приложений к ФСБУ 4/2023. Функциональные возможности системы не позволяют изменять нумерацию или состав этих утвержденных форм бухгалтерской (финансовой) отчетности. Программное обеспечение «1С», используемое Обществом, не предоставляет функциональной возможности удалять отдельные строки из утвержденных форм бухгалтерской отчетности. В связи с этим, во избежание несанкционированных изменений и рисков искажения данных, в автоматически формируемых отчетных формах не производились ручные манипуляции по удалению следующих строк в бухгалтерском балансе.

17. События после отчетной даты

Вслед за предпринятой Российской Федерацией специальной военной операцией в Украине, Соединенные Штаты Америки, Европейский союз и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий, и физических лиц в России.

Решения по распределению прибыли и выплате дивидендов за 2025 г. на дату составления отчетности отсутствовали

18. Прекращаемая деятельность

Общество не планирует прекращение деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты.

19. Прочая информация

Обществом в ноябре 2013 года было получено письмо от Правительства Калининградской области по поводу изъятия путем выкупа одного из земельных участков в связи со строительством обхода дороги Калининграда. На дату подписания отчетности в адрес Общества не поступал проект договора купли-продажи земельного участка. Балансовая стоимость данного земельного участка с кадастровым номером 39:05:030615:65 - 17 793 тыс. руб.

20 Финансовое положение

Чистые активы по состоянию на 31.12.2025 г. составили 263 256 тыс. руб.
Общий коэффициент текущей ликвидности, характеризующий общую обеспеченность организации оборотными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения срочных обязательств, на конец года составил 2002,84.
Нормальное значение коэффициента более 2.
Коэффициент обеспеченности активов собственными оборотными средствами на конец года составил 0,99.
Нормальное значение коэффициента – более 0,1.

Руководитель

В.П. Швалюк

24/02/2026г

