

# Общество с ограниченной ответственностью

## «НИЦ»

115093, г.Москва, 1-й Щипковский пер., д. 1, ком. 20 тел. 8 (495) 974-19-59

### Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах «НИЦ» за 2025 год.

Настоящие пояснения прилагаются к годовой бухгалтерской отчетности ООО «НИЦ» за 2025 год (далее - «годовая бухгалтерская отчетность»), сформированной на основании Федерального закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и федеральных стандартов бухгалтерского учета, принятыми в Российской Федерации.

В состав годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год входят:

1. Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2025 года,
2. Отчет о финансовых результатах за 2025 год,
3. Приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в составе:
  - Отчета об изменении капитала за 2025 год,
  - Отчета о движении денежных средств за 2025 год,
  - Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Настоящая годовая бухгалтерская отчетность сформирована в тыс. руб., вычитаемые или отрицательные значения показателей приводятся в круглых скобках.

#### 1. Основные виды экономической деятельности «НИЦ»

Основным видом экономической деятельности «НИЦ» в 2025 году была аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом - код ОКВЭД 68.20.2 «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом».

**1.1 Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1037739923033.** Реквизиты свидетельства о госрегистрации: 22.10.2003 г., серия 77 № 007209281.

**1.2 Наименование регистрирующего органа:** Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

**1.3 ИНН 7705567105 КПП 770501001.** Реквизиты свидетельства о постановке на учет в налоговом органе: 22.10.2003 г., серия 77 № 007209282.

**1.4 Юридический адрес:** 115093, Москва г, Щипковский 1-Й пер, дом № 1, К.20.

**1.5 Дополнительные виды деятельности:**

- Ризлторская деятельность, т.е. любая посредническая, организационная и любая иная по оказанию услуг, направленных на совершение сделок купли-продажи, дарения, обмена, мены, передачи в аренду нежилых помещений, находящихся в собственности, как юридических так и физических лиц, в том числе распространение информации, демонстрация объектов и документов, консультационные услуги (кроме платных юридических услуг), подготовка документации, действия по размещению, публикации и демонстрации рекламы деятельности организации, проведение переговоров, прием и передача сообщений в любой форме, оформление и регистрация прав, и иная деятельность;
- Организация дальнейшего развития и совершенствования общественного питания, создание и обеспечение деятельности предприятий торговли, бытового обслуживания населения.
- Коммерция, оптовая и розничная торговля за наличный и безналичный расчет, в т.ч. за иностранную валюту в соответствии с действующим законодательством, торговое посредничество, информационные и маркетинговые услуги;
- Производство и реализация товаров народного потребления, продукции производственно-технического назначения;
- Операции с недвижимостью, участие в процессе приватизации жилого и нежилого фонда;
- Операции с ценными бумагами, открытие в установленном порядке брокерских контор;
- Приобретение и владение акциями, другими ценными бумагами и связанная с этим коммерческая деятельность;

**1.6 Уставный капитал** Общества составляет 10 000 руб. Уставный капитал оплачен полностью.

**1.7 Участники:**

МЕЖДУНАРОДНАЯ КОМПАНИЯ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КИРНИОНЕ ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД» зарегистрирована на территории РФ в порядке редомциляции 23 сентября 2025 года. Адрес зарегистрированного офиса: 236006, Калининградская область, г.о. город Калининград, г. Калининград, б-р Солнечный, д. 25, сек/эт/пом А/1/49 - номинальная стоимость доли – 10 000 рублей (100,00%). Размер доли в 2025 году не менялся.

**1.8 Код Общероссийского классификатора организационно-правовых форм:**

12300 – Общество с ограниченной ответственностью

**1.9 Код Общероссийского классификатора форм собственности:**

23 - Собственность иностранных юридических лиц

**1.10 Обособленные подразделения, филиалы, представительства, а также имущество за пределами РФ - отсутствуют.**

**1.11 Общество не переименовывалось.**

**1.12 Лицензии отсутствуют.** Лицензируемые виды деятельности Общества в 2025 году не вело.

**1.13 Среднесписочная численность работников ООО «НИЦ» составляет:**

<b>на 31.12.2025</b>	<b>на 31.12.2024</b>	<b>на 31.12.2023</b>
8 чел.	7 чел.	6 чел.

## **2. Информация об органах управления.**

**2.1 Общее собрание участников Общества** - Высший орган управления Обществом. Единственным участником Общества является МЕЖДУНАРОДНАЯ КОМПАНИЯ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КИРНИОНЕ ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД».

**2.2 Генеральный директор** – единственный исполнительный орган, осуществляющий руководство текущей деятельностью. Генеральный директор Общества – Бирюков Юрий Евгеньевич.

**2.3 Величина подлежащего вышлате аудиторской организации вознаграждения за проведение аудита бухгалтерской отчетности за 2025 год составила 170 тыс. руб.**

## **3. Учетная политика**

Настоящая годовая бухгалтерская отчетность «НИЦ» подготовлена на основе учетной политики, утвержденной Приказом УП-15 от 31.12.2022 и изменений к ней (приказ УП-16 от 31.12.2024)

Бухгалтерский учет ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ (с изменениями и дополнениями) «О бухгалтерском учете», положениями по бухгалтерскому учету, федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Бухгалтерский учет ведется специализированной организацией ООО «АЛТО КОНСАЛТ». Бухгалтерская отчетность подготовлена в соответствии с РСБУ.

**3.1** В связи с введением ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» в учетную политику внесены изменения касающиеся состава и показателей бухгалтерской отчетности, которая будет применяться с отчетности за 2025 год. Внесенные изменения не способны повлиять на финансовое положение организации и результаты ее финансово-хозяйственной деятельности. ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» применяется с 01.01.2025 года, в связи с этим в учетную политику внесены изменения и пересмотрена методика проведения инвентаризации.

При формировании бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год, в связи с изменениями, введенными ФСБУ 4/2023, произведен ретроспективный пересчет сравнительных показателей бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2024 и 31.12.2023. Влияние корректировок сравнительных данных бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2024 представлено в таблицах 3.1.1 и 3.1.2:

Таблица 3.1.1 тыс. руб.

Наименование статьи	Код строки	На 31.12.2024 до корректировки	Сумма корректировки	На 31.12.2024 после корректировки
Основные средства	1150	652829	-608267	44563
Основные средства в организации	11501	608366	-608267	98
Право пользования активом	11502	44464	0	44464
Инвестиционная недвижимость	1160		608267	608267

Таблица 3.1.2 тыс. руб.

Наименование статьи	Код строки	На 31.12.2023 до корректировки	Сумма корректировки	На 31.12.2023 после корректировки
Основные средства	1150	622293	-576490	45803
Основные средства в организации	11501	576611	-576490	121
Право пользования активом	11502	45682	0	45682
Инвестиционная недвижимость	1160		576490	576490

**3.2** Принятая Обществом учетная политика не содержит отступлений от правил ведения бухгалтерского учета и отчетности по РСБУ.

**3.3** В 2025 году и периоды, предшествующие отчетному, прекращаемая деятельность отсутствовала.

**3.4** Общество не применяет ФСБУ 5 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

У Общества отсутствует незавершенное производство и готовая продукция.

У организации отсутствуют запасы, которые допускаются оценивать при признании по справедливой стоимости.

Материально-производственные запасы учитываются в сумме фактических затрат на приобретение. В бухгалтерском учете приобретение МПЗ отражается без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материалов» и 16 «Отклонение в стоимости материалов». Порядок оценки материально-производственных запасов при их поступлении.

### **3.5 Выручка признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:**

- Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества;
- услуга оказана;
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Доходы по обычным видам деятельности:

Доходы от сдачи в аренду принадлежащего Обществу недвижимого имущества.

### **3.6 Расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:**

- расходы производятся в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;
- сумма расхода может быть определена;
- имеется уверенность, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод.

Расходы по обычным видам деятельности:

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности, перечень которых установлен в Учетной политике.

В составе прочих расходов Общество признает:

- суммы налога на имущество;
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- отчисления в оценочные резервы;
- прочие расходы;

### **3.7 Общество признает доходы и расходы по методу начисления.**

### **3.8 Порядок признания коммерческих и управленческих расходов:**

Коммерческие и управленческие расходы признаются полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Все текущие затраты организации, связанные с содержанием недвижимности, сдаваемой в аренду, отражаются на счете 20 «Основное производство»».

Коммерческие и управленческие расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы». На конец отчетного периода затраты, накопленные на счете 20, ежемесячно списываются на сч.90 в состав «Себестоимость продаж». Затраты, накопленные на сч.26, ежемесячно списываются на сч.90 в состав «Управленческие расходы».

**3.9** Порядок определения срока полезного использования объектов основных средств, отличных от инвестиционной недвижимости. Определение срока полезного использования объекта основных средств производится, исходя из предполагаемого срока его использования. При определении сроков полезного использования объектов основных средств используется Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденная Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1. Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается приказом генерального директора Общества, в соответствии с техническими условиями. Амортизация объектов основных средств начисляется линейным способом исходя из установленного срока полезного использования. Амортизация по инвестиционной недвижимости не начисляется.

**3.10** Активы, характеризующиеся одновременно признаками основных средств в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», но имеющих первоначальную стоимость менее 100 000,00 рублей, не признаются основными средствами. Затраты на приобретение или создание таких активов признаются текущими расходами. Общество обеспечивает надлежащий контроль за наличием и движением таких активов за балансом (п.5 ФСБУ 6/2020).

Основные средства, отличные от инвестиционной недвижимости, отражаются в бухгалтерском балансе по балансовой стоимости, представляющей собой разницу между их первоначальной стоимостью, суммы накопленной амортизации и обесценения. Для целей бухгалтерского и налогового учета основных средств Общество применяет линейный способ начисления амортизационных отчислений, начиная с 1-го месяца, следующего за месяцем признания основных средств в учете.

**3.11** Аренда у Общества как арендодателя классифицируется как операционная. Доходы по операционной аренде признаются равномерно, ежемесячно.

**3.12** У Общества отсутствуют остатки капитальных вложений по состоянию на отчетные даты, представленные в данной бухгалтерской отчетности.

**3.13** Существенной признается ошибка, составляющая 20 и более процентов от общей суммы соответствующего раздела бухгалтерской отчетности.

В 2025 году «НИЦ» не применял следующие положения по бухгалтерскому учету:

Положение по бухгалтерскому учету	Основание
«Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010) (утв. Приказом Минфина России от 08.11.2010 N143н)	п.1 ПБУ 12/2010

«Учет государственной помощи» (ПБУ 13/2000). (утв. Приказом Минфина России от 16.10.2000 N 92н)	п 1 ПБУ 13/2000
«Информация по прекращаемой деятельности» (ПБУ 16/2002) (утв. Приказом Минфина России от 02.07.2002 N 66н)	п.1 ПБУ 16/2002
«Информация об участии в совместной деятельности» (ПБУ 20/03). (утв. Приказом Минфина России от 24.11.2003 N 105н)	п 1 ПБУ 20/2003

Бухгалтерский учет в «НИЦ» ведется в машинно-ориентированной форме в программе 1С: Предприятие. КОРП.

#### 4. Основные средства

##### 4.1 Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					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.	225 225	(126) (104)	- -	- -	(23) (23)	- -	- -	- -	- -	- -	225 225	(149) (126)	
в том числе:														
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г. За 2024 г.	225 225	(126) (104)	- -	- -	(23) (23)	- -	- -	- -	- -	- -	225 225	(149) (126)	

Приобретение основных средств по договорам, предусматривающим погашение обязательств не денежными средствами, не производилось.

Основные средства общества оцениваемые по первоначальной стоимости и представлены оборудованием и правом пользования активом (взятым в аренду земельным участком) по состоянию на 31.12.2025 на сумму 20 702 тыс. руб., в том числе:

- Машины и оборудование – 76 тыс.руб.;
- ИПА – 20 626 тыс.руб.

Элементы амортизации: ликвидационная стоимость (равна нулю) и СПИ по состоянию на 31.12.2025 не изменились.

Основные средства, оцениваемые по первоначальной стоимости, не имеют признаков обесценения по состоянию на 31.12.2025 год. Все основные средства находятся в эксплуатации.

4.2 Инвестиционная недвижимость оцениваемая по справедливой стоимости представлена нежилыми помещениями, сдаваемые в аренду. Дата проведения последней переоценки 31.12.2025г. Переоценка проводилась независимым оценщиком. По состоянию на 31.12.2025 основные средства числятся на сумму 679 558 тыс.руб.

Для определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости привлечен независимый оценщик, который использовал следующие методы:

- сравнительный подход;
- доходный подход

Критерии, определяющие преимущества каждого метода, в оценке рассматриваемого объекта приведены в таблице.

Взвешенная оценка стоимости Объекта рассчитана по формуле:

$$С_{вз} = \sum C_i \times K_i$$

где:  $C_{вз}$  – взвешенная оценка стоимости;  $C_i$  – оценка стоимости по одному из подходов;  $K_i$  – весовой коэффициент для соответствующего подхода.

Расчет весовых коэффициентов для определения итоговой величины стоимости Объекта недвижимости

№ п/п	Показатели	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Достоверность информации	0,5	0,5
2	Допущения, принятые в расчетах	0,3	0,7
3	Полнота информации	0,4	0,6
4	Способность учитывать доходность объектов	0,3	0,7
5	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0,5	0,5
6	Среднее значение	0,4	0,6

Инвестиционная недвижимость	Справедливая стоимость основных средств (тыс. руб.)		
	2025	2024	2023
Нежилое помещение, площадь 450,1 кв.м., г.Москва, 1-й Щипковский пер.	51 854	45 624	41 815
Нежилое помещение, площадь 520,1 кв.м., г.Москва, 1-й Щипковский пер.	53 466	47 358	43 794
Нежилое помещение, площадь 770,3 кв.м., г.Москва, 1-й Щипковский пер.	57 934	52 749	46 010
Нежилое помещение, площадь 806,1 кв.м., г.Москва, 1-й Щипковский пер.	74 473	66 079	61 019
Нежилое помещение, площадь 818,8 кв.м., г.Москва, 1-й Щипковский пер.	47 987	44 254	50 255
Нежилое помещение, площадь 870,5 кв.м., г.Москва, 1-й Щипковский пер.	65 236	58 936	56 201
Нежилое помещение, площадь 1 084,5 кв.м., г.Москва, 1-й Щипковский пер.	82 128	73 495	66 105
Нежилое помещение, площадь 1 262,6 кв.м., г.Москва, 1-й Щипковский пер.	114 424	102 932	103 462
Нежилое помещение, площадь 1 591,4 кв.м., г.Москва, 1-й Щипковский пер.	132 056	116 840	107 829

<b>ИТОГО:</b>	<b>679 558</b>	<b>608 267</b>	<b>576 490</b>
---------------	----------------	----------------	----------------

Результат переоценки основных средств (инвестиционной недвижимости), включенный в доходы отчетного периода составил 71 290 тыс. руб.

#### 4.3. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	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	накопленные амортизация		
Права пользования активами - всего	За 2025 г. За 2024 г.	48 234 48 234	(3 770) (2 552)	- -	(23 204) -	- -	(634) (1 218)	- -	- -	25 030 48 234	- -	(4 404) (3 771)
в том числе:												
Земельные участки	За 2025 г. За 2024 г.	48 234 48 234	(3 770) (2 552)	- -	(23 204) -	- -	(634) (1 218)	- -	- -	25 030 48 234	- -	(4 404) (3 770)

#### 4.4. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	Г.	Г.	Г.	Г.	Г.	Г.
Амортизируемые основные средства - всего		20 702	44 562	45 803		
в том числе:						
Машины и оборудование (кроме офисного)		76	98	121		
Права пользования земельным участком		20 626	44 464	45 682		
Неамортизируемые основные средства - всего		679 558	608 267	576 490		
Здания		679 558	608 267	576 490		

#### 4.5. Общество как арендатор:

Общество арендует земельный участок, на котором располагается объект недвижимости (здание).

Сумма процентов, начисленных на задолженность по арендным платежам в 2025 году составила 4 554 тыс. руб. и была отнесена в состав прочих расходов.

Для дисконтирования арендных платежей применялась процентная ставка, рассчитанная как средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставляемым кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях в целом по РФ. Размер процентной ставки составил 21 процент годовых. Арендатор не понес затрат в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях.

#### 4.6 Общество как арендодатель

Инвестиционная недвижимость сдается в аренду без права сдачи в субаренду. Балансовая стоимость сданной в аренду инвестиционной недвижимости на 31.12.2025 составляет 679558 тыс.руб

Ниже в таблице приведено распределение, причитающихся арендодателю арендных платежей по срокам:

Год	Сумма арендных платежей, причитающаяся по договорам (в т.ч. НДС), руб.	Сумма арендных платежей, причитающаяся по договорам (без НДС), руб.	Срок окончания договора
2026	168 960,00	138 492,00	31.01.2026
2026	39 600,00	32459,00	31.01.2026
2026	55 932,00	45 846,00	31.01.2026
2026	136 398,00	111 802,00	31.01.2026
2026	176 340,00	144 541,00	31.01.2026
2026	107 772,00	88 338,00	28.02.2026
2026	63 552,00	52 092,00	28.02.2026
2026	116 400,00	95 410,00	28.02.2026
2026	277 524,00	227 479,00	31.03.2026
2026	77 544,00	63 561,00	31.03.2026
2026	29 070,00	23 828,00	31.03.2026
2026	18 300,00	15 000,00	31.03.2026

2026	283 806,00	232 628,00	31.03.2026
2026	85 932,00	70 436,00	31.03.2026
2026	222 192,00	182 125,00	30.04.2026
2026	269 280,00	220 721,00	30.04.2026
2026	118 152,00	96 846,00	30.04.2026
2026	309 936,00	254 046,00	30.04.2026
2026	36 000,00	29 508,00	30.04.2026
2026	175 008,00	143 449,00	30.04.2026
2026	333 960,00	273 738,00	30.04.2026
2026	314 850,00	258 074,00	31.05.2026
2026	133 470,00	109 402,00	31.05.2026
2026	2 109 600,00	1 729 180,00	31.05.2026
2026	547 740,00	448 967,00	31.05.2026
2026	642 960,00	527 016,00	31.05.2026
2026	54 450,00	44 631,00	31.05.2026
2026	870 000,00	713 115,00	31.05.2026
2026	166 890,00	136 795,00	31.05.2026
2026	2 212 128,00	1 813 220,00	30.06.2026
2026	496 800,00	407 213,00	30.06.2026
2026	720 000,00	590 164,00	30.06.2026
2026	72 000,00	59 016,00	30.06.2026
2026	541 260,00	443 656,00	30.06.2026
2026	666 900,00	546 639,00	30.06.2026
2026	1 110 732,00	910 436,00	31.07.2026
2026	33 642,00	27 575,00	31.07.2026
2026	418 488,00	343 023,00	31.07.2026
2026	1 042 230,00	854 287,00	31.07.2026
2026	2 746 380,00	2 251 131,00	31.07.2026

2026	1 259 184,00	1 032 118,00	31.08.2026
2026	683 712,00	560 420,00	31.08.2026
2026	288 816,00	236 734,00	31.08.2026
2026	1 245 600,00	1 020 984,00	31.08.2026
2026	1 674 240,00	1 372 328,00	31.08.2026
2026	615 600,00	504 590,00	30.09.2026
2026	14 320 206,00	11 737 874,00	30.09.2026
2026	294 300,00	241 230,00	30.09.2026
2026	812 160,00	665 705,00	30.09.2026
2026	1 258 200,00	1 031 311,00	30.09.2026
2026	892 080,00	731 213,00	30.09.2026
2026	670 680,00	549 738,00	30.09.2026
2026	604 098,00	495 162,00	30.09.2026
2026	143 880,00	117 934,00	31.10.2026
2026	557 520,00	456 984,00	31.10.2026
2026	997 575,70	817 685,00	30.11.2026
2026	335 231,60	274 780,00	30.11.2026
2026	701 195,00	574 750,00	30.11.2026
2026	881 895,30	722 865,00	30.11.2026
2026	502 370,00	411 779,00	30.11.2026
2026	482717,40	395 670,00	31.12.2026
2026	681 803,10	558 855,00	31.12.2026
2026	1 662 670,90	1 362 845,00	31.12.2026
2026	2 784 717,10	2 282 555,00	31.12.2026
2026	1 889 536,00	1 548 800,00	31.12.2026
<b>Итого:</b>	<b>54 242 169,10</b>	<b>44 460 792,00</b>	

Общая сумма дохода по операционной аренде за 2025 год составила 83 113 тыс. руб., в том числе НДС 20% - 13 852 тыс. руб.

Переменные платежи отсутствовали.

Управление рисками, связанными с правами на предмет аренды, несет арендодатель.

## 5. Финансовые вложения

### 5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	Изменения за период							На конец периода	
		На начало года		накопленная корректировка	проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерв на под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
		первоначальная стоимость	поступило							списано
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	43 000	60 010	-	-	-	-	43 000	-	60 010
	За 2024 г.	29 000	136 000	-	-	-	-	122 000	-	43 000
Итого	За 2025 г.	43 000	60 010	-	-	-	-	43 000	-	60 010
	За 2024 г.	29 000	136 000	-	-	-	-	122 000	-	43 000

Долгосрочные финансовые вложения у Общества по состоянию на 31.12.2025г. - отсутствуют.

В составе краткосрочных финансовых вложений (стр.1240) по состоянию на 31.12.2025г. числятся банковские вклады (депозит), размещенные на период с 24.12.2025г. по 23.02.2026г, в размере 60 010 тыс.руб., процентная ставка 13,5 % годовых.  
Начисленные проценты по вкладу признаются в составе прочих доходов равномерно.

## 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	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.	-	-	19 131	(19 131)	-	-	X	-	X	-	-
	За 2024 г.	-	-	17 825	(17 825)	-	-	X	-	X	-	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	161	(161)	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	261	(261)	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	18 971	(18 971)	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	17 564	(17 564)	-	-	-	-	-	-	-

## 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		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило			списано			восстановление резерва	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	переклассифицировано				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	2 460	-	1 348	-	(1 657)	-	-	-	-	2 162	-
	За 2024 г.	2 290	(48)	1 790	-	(1 619)	-	-	(48)	-	2 460	-
в том числе:	За 2025 г.	420	-	98	-	(175)	-	-	-	-	343	-

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2024 г.	1 343	-	172	-	(1 095)	-	-	-	420	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	1 611	-	904	-	(1 444)	-	-	-	1 071	-
	За 2024 г.	535	(48)	1 514	-	(438)	-	(48)	-	1 611	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	2	-	1	-	-	-	-	-	3	-
	За 2024 г.	-	-	2	-	-	-	-	-	2	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	102	-	-	-	(37)	-	-	-	65	-
	За 2024 г.	-	-	102	-	-	-	-	-	102	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	325	-	345	-	-	-	-	-	670	-
	За 2024 г.	411	-	-	-	(86)	-	-	-	325	-
Итого	За 2025 г.	2 460	-	1 348	-	(1 657)	-	-	X	2 162	-
	За 2024 г.	2 290	(48)	1 790	-	(1 619)	-	(48)	X	2 460	-

Сроки погашения дебиторской задолженности -- 2026 год.

### 8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)		погашено	переклассифицировано	
			поступило	списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	73 073	-	-	(23 222)	-	49 851
	За 2024 г.	73 283	-	-	(209)	-	73 073
в том числе:							
Расчеты по аренде	За 2025 г.	47 622	-	-	(23 222)	-	24 399



По состоянию на 31.12.2025г в составе заемных средств общества числятся займы:

- в размере 19 250 тыс. руб. , полученный в апреле 2021года для погашения образовавшейся задолженности, в том числе по расчетам с бюджетом. Займодавец является ООО «Отель» (ИНН 7725606850). Договор заключен 22.04.2021 на сумму 25 000 тыс. руб. Дополнительным соглашением № 3 от 26.03.2025 срок займа изменен на 6 лет до 22.04.2027года. Процентная ставка – до 01.01.2022г- 6% годовых, с 01.01.2022 – 9% годовых. Проценты начисляются ежемесячно, выплачиваются в последний день каждого квартала года. В 2025 году начислено и выплачено процентов в размере 1 733 тыс. руб.

- в размере 6 202 тыс.руб.,полученный в марте 2023года для текущей деятельности. Займодавец является МЕЖДУНАРОДНАЯ КОМПАНИЯ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КИРНИОНЕ ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД» (сокращенное название МКАО «КИРНИОНЕ ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД).Договор заключен 24.03.2023г на сумму 55 000 тыс. руб. Заём предоставлен до 31.12.2026г. Процентная ставка – 8,75% годовых. Проценты начисляются ежемесячно, выплачиваются в последний день каждого квартала года. В 2025 году начислено 543 тыс. руб. проценты не выплачены.

## 8.2 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. За 2024 г.	635 424	970 1 005	967 794	- -	
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г. За 2024 г.	635 424	970 1 005	967 794	638 635	

На 31.12.2025 сформировано оценочное обязательство по оплате очередных отпусков в сумме 3 тыс. руб., количество неоплаченных дней отпуска – 177,33; срок исполнения — 2026 год.

## 9. Расходы по обычным видам деятельности.

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты		161
Затраты на оплату труда	9 932	8 586
Отчисления на социальные нужды	3 037	2 627
Амортизация	657	1 241
Прочие затраты	21 988	21 282
Итого по элементам	35 775	33 998
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	35 775	33 998

10. Иная информация

10.1 Расчет налога на прибыль.

Прибыль/убыток до налогообложения:

- за 2024 год – прибыль 40 001 тыс. руб.;

- за 2025 год – прибыль 87 598 тыс. руб.

Чистая прибыль/убыток:

- за 2024 год – прибыль 12 464 тыс. руб.;

- за 2025 год – прибыль 65 145 тыс. руб.

Ставка по налогу на прибыль в 2025 году – 25%.

В 2025 году у Общества прибыль до налогообложения в бухгалтерском учете 87 598 тыс. руб. Ниже приведен расчет налога по налогу на прибыль за 2025 год.

Код*	Показатель	Сумма,руб.
	Порядок расчета	
A	Прибыль до налогообложения	87 598 279,57
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	
B	Отложенный налоговый актив на начало периода	43 602 786,38
	Сальдо на начало периода по дебету счета 09	
B	Отложенное налоговое обязательство на начало периода	158 647 943,35
	Сальдо на начало периода по кредиту счета 77	
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода**	46 735 756,90
	Сальдо на конец периода по дебету счета 09	
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода**	181 613 790,93
	Сальдо на конец периода по кредиту счета 77	
1	Отложенный налог на начало периода	-115 045 156,97
	(Б) - (В)	
2	Отложенный налог на конец периода	-134 878 034,03
	(Г) - (Д)	
3	Отложенный налог за отчетный период	-19 832 877,06
	(2) - (1)	
4	Текущий налог на прибыль	-2 619 938,00
	Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 99.02.Т (со знаком "минус")	
5	Расход по налогу за отчетный период	-22 452 815,06

	(3) + (4)	
6	Условный расход по налогу - (А) * 25%	-21 899 569,89
7	Постоянный налоговый расход (5) - (6)	-553 245,17
8	Чистая прибыль (А) + (5)	65 145 464,51

### Отложенные налоговые активы и обязательства на 31.12.2024 и на 01.01.2025 года (по ставке 25%)

На 01.01.2025, по ставке 25%

Вид активов и обязательств	На 01.01.2025, по ставке 25%				
	1	2	3	4	5
	Вычитаемая временная разница	Налогооблагаемая временная разница	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства	
Материалы	15 792,17	15 792,17	3 948,04	3 948,04	
10.21.2	15 792,17	15 792,17	3 948,04	3 948,04	
Основные средства		533 937 063,98		133 484 266,00	
01, 02.01, 02.03, 02.11, 02.05, 02.04		533 937 063,98		133 484 266,00	
Договор аренды земельного участка		44 463 514,20		11 115 878,55	
Нежил помещ. площадью 1262,6 м.кв.-		78 955 042,50		19 738 760,63	
Нежил.помещ. площадью 1591,4м.кв.		116 839 482,00		29 209 870,50	
Нежилое помещение, 1084,5 кв.м		48 507 509,65		12 126 877,41	
Нежилое помещение, 450,1 кв.м		40 540 892,28		10 135 223,07	
Нежилое помещение, 520,1 кв.м		34 383 399,30		8 595 849,82	
Нежилое помещение, 770,3 кв.м		44 049 278,11		11 012 319,53	
Нежилое помещение, 806,1 кв.м		50 158 641,73		12 539 660,44	
Нежилое помещение, 818,8 кв.м		26 934 349,47		6 733 587,37	

Нежилое помещение, 870,5 кв.м			49 104 954,74			12 276 238,68
<b>Оценочные обязательства и резервы</b>						
96.01.1	635 238,74			158 809,69		
Резерв ежегодных отпусков	546 381,10			136 595,28		
96.01.2	546 381,10			136 595,28		
Резерв ежегодных отпусков	88 857,64			22 214,41		
Резервы сомнительных долгов	88 857,64			22 214,41		
63	100 649,09	52 799,00		25 162,27	13 199,75	
Прочие расходы	100 649,09	52 799,00		25 162,27	13 199,75	
Арендные обязательства	25 451 500,00			6 362 875,00		
01.К	148 207 965,53			37 051 991,38		
Договор аренды земельного участка	148 207 965,53			37 051 991,38		
Проценты по обязательствам		100 586 118,23			25 146 529,56	
76.07.5, 76.27.5, 76.37.5		100 586 118,23			25 146 529,56	
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ		100 586 118,23			25 146 529,56	
<b>Итого</b>	<b>174 411 145,53</b>	<b>634 591 773,38</b>		<b>43 602 786,38</b>	<b>158 647 943,35</b>	

Отложенные налоговые активы и обязательства на 31.12.2025 (по ставке 25%)

Вид активов и обязательств	На 01.01.2026, по ставке 25%					
	Балансовая стоимость	Налоговая стоимость	Вычитаемая временная разница	Налогооблагаемая временная разница	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства
1	А	Б	6	7	8	9
Материалы			15 792,17	15 792,17	3 948,04	3 948,04
10.21.2			15 792,17	15 792,17	3 948,04	3 948,04
Основные средства	700 183 187,41	110 172 045,78		590 011 141,63		147 502 785,41
01, 02.01, 02.03, 02.11, 02.05, 02.04	700 183 187,41	110 172 045,78		590 011 141,63		147 502 785,41
Договор аренды земельного участка	20 625 630,41			20 625 630,41		5 156 407,60
Нежил.помещ. площадью 1262,6 м.кв.	114 424 352,00	22 222 172,50		92 202 179,50		23 050 544,88
Нежил.помещ. площадью 1591,4м.	132 055 621,00			132 055 621,00		33 013 905,25
Нежилое помещение, 1084,5 кв.м	82 127 557,00	23 158 651,75		58 968 905,25		14 742 226,32
Нежилое помещение, 450,1 кв.м	51 854 011,00	4 726 683,88		47 127 327,12		11 781 831,78



Основные средства					56 074 077,65	19 977 990,36	5 959 470,95
01, 02.01, 02.03, 02.11, 02.05, 02.04					56 074 077,65	19 977 990,36	5 959 470,95
Договор аренды земельного участка					-23 837 883,79		5 959 470,95
Нежил.помещ. площадью 1262,6 м.кв.					13 247 137,00	3 311 784,25	
Нежил.помещ. площадью 1591,4м.					15 216 139,00	3 804 034,75	
Нежилое помещение, 1084,5 кв.м					10 461 395,60	2 615 348,91	
Нежилое помещение, 450,1 кв.м					6 586 434,84	1 646 608,71	
Нежилое помещение, 520,1 кв.м					7 056 645,20	1 764 161,30	
Нежилое помещение, 770,3 кв.м					5 795 588,28	1 448 897,06	
Нежилое помещение, 806,1 кв.м					9 559 203,92	2 389 800,97	
Нежилое помещение, 818,8 кв.м					4 999 488,88	1 249 872,22	
Нежилое помещение, 870,5 кв.м					6 989 928,72	1 747 482,19	
Оценочные обязательства и резервы							
96.01.1	2 670,16	667,54					
	2 044,52	511,13					
Резерв ежегодных отпусков	2 044,52	511,13					
96.01.2	625,64	156,41					
Резерв ежегодных отпусков	625,64	156,41					
Резервы сомнительных долгов	-100 649,09			25 162,27	-52 799,00		13 199,75
63	-100 649,09			25 162,27	-52 799,00		13 199,75
Прочие расходы							
Арендные обязательства	12 629 860,98	3 157 465,25					
01.К	12 629 860,98	3 157 465,25					
Договор аренды земельного участка	12 629 860,98	3 157 465,25					
Проценты по обязательствам					35 842 111,67	8 960 527,92	
76.07.5, 76.27.5, 76.37.5					35 842 111,67	8 960 527,92	
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА					35 842 111,67	8 960 527,92	
МОСКВЫ							
<b>Итого</b>	<b>12 531 882,05</b>	<b>3 158 132,79</b>	<b>25 162,27</b>	<b>91 863 390,32</b>	<b>28 938 518,28</b>	<b>5 972 670,70</b>	

### 10.2 Сведения о доходах и расходах Общества.

#### 10.2.1 Выручка от реализации представлена в таблице:

№ п/п	Наименование показателя	(тыс.руб.)	
		Сумма за 2025 год	Сумма за 2024 год
1	2	3	4
1.	<b>Выручка (без НДС):</b>	<b>69 261</b>	<b>62 812</b>
	Предоставление в аренду помещений	69 261	62 812

#### 10.2.2 Виды расходов, уменьшающих сумму доходов от реализации, представлены в таблице

##### Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	161	261
Затраты на оплату труда	9 932	8 586
Отчисления на социальные нужды	3 037	2 627
Амортизация	657	1 241
Прочие затраты	21 988	21 282
Итого по элементам	35 775	33 998
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	35 775	33 998

#### 10.2.3 Прочие доходы представлены в таблице:

№ п/п	Наименование показателя	(тыс.руб.)	
		Сумма за 2025 год	Сумма за 2024 год
1	2	3	4
1.	<b>Прочие доходы, всего (без НДС):</b>	<b>71 585</b>	<b>31 825</b>

	в том числе:			
	- отчисления в оценочные резервы			0
	- переоценка внеоборотных активов	71 290		31 777
	- штрафы, неустойки			
	- резервы по сомнительным долгам (восстановлены)			
	- списание кредиторской задолженности			
	- прочие доходы	295		48

**10.2.4** Проценты к получению за 2025 год:  
- по депозиту – 8 394 тыс. руб.

**10.2.5** Прочие расходы представлены в таблице:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма		(тыс.руб.)
		за 2025 год	за 2024 год	
1	2	3	4	
1.	<b>Прочие расходы, всего (без НДС):</b>	<b>19 038</b>	<b>18 791</b>	
	в том числе:			
	- налог на имущество	18 568	18 568	
	- прочие расход1	383	139	
	- Услуги банка	87	74	
	- штрафы, пени, неустойки		10	

**10.2.6** Проценты к уплате за 2025 год составили:  
- по договору займа – 2 275 тыс. руб.;

- проценты по арендным обязательствам – 4 554 тыс. руб.

**10.2.7** Текущий налог на прибыль в размере 2 619 тыс. руб. – начислен к уплате в бюджет и отражен в налоговой декларации по налогу на прибыль организаций за 2025 год.

## 11. Информация по связанным сторонам.

**11.1** Связанными сторонами для Общества являются:

Наименование связанной стороны	Адрес юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Характер взаимосвязи, наступления основания	Проведенные операции
Бирюков Евгений	г. Москва, ул. Озерная, дом 17, кв. 64	Осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества, 16.10.2023г Принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, 16.10.2023г	В отчетном периоде Управленческому персоналу в 2025 году были произведены следующие виды выплат по трудовому договору. Краткосрочные: - оплата труда – 2 547 тыс. руб. ; - страховые взносы – 780 тыс. руб. Сумма созданного резерва на оплату отпуска на 31.12.2025 г. составила – 132 тыс. руб. Кроме того, ИП Бирюкову Ю.Е. произведены выплаты в размере 1 864 тыс. руб. в рамках Агентского договора. Сумма агентского вознаграждения за 2025 год составила 288 тыс. руб.
МЕЖДУНАРОДНА КОМПАНИЯ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КИРНИОНЕ ХОЛДИНГ С ЛИМИТЕД»	236006, Калининградская область, г.о. город Калининград, г. Калининград, б-р Солнечный, д. 25, сек/эт/пом А/1/49	Имеет право распоряжаться более 20% процентами общего количества голосов, составляющих уставный капитал Общества, 10.02.2016г	С данным аффилированным лицом в отчетном периоде были произведены операции по начислению процентов по договору займа в размере 542 тыс.руб.

МЕЖДУНАРОДНАЯ КОМПАНИЯ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ВОНПЕНДЕ ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД» ООО «МБК»	236006, Калининградская область, г.о. город Калининград, г. Калининград, б-р Солнечный, д. 25, сек/эт/пом А/1/49	Принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, 29.12.2016г	Операций не было.
ООО «МБК»	115093, г. Москва, пер. Партийный, д. 1, к. 11	Принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество 30.12.2016г	Операций не было.
ООО «Отель»	115093, г. Москва, пер. Партийный, д. 1, к. 11	Принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество 07.09.2020г	С данным аффилированным лицом в отчетном периоде были произведены операции по начислению и выплате процентов по договору займа в размере 1 732 тыс.руб.
ЗАО «КАПМАР-1»	103009, г. Москва, ул. Тверская, д. 6/1, к. 1, к. 6	Принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество 29.12.2016г	Операций не было.
ЗАО «ЭЖИН-1»	125047, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 7, комн. 3	Принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество 29.12.2016г	Операций не было.
АО «ВИМС»	117647, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 109, к. 2	Принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество 29.12.2016г	Операций не было.
ЗАО «Астра восемь»	119019, г. Москва, Филипповский переулок, д. 13, стр. 1	Принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество 27.06.2019г	Операций не было.
ООО «Комьюнити-Групп»	121019, г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 10, офис 5	Принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество 29.12.2016г	Операций не было.
ООО «Эстейт Финанс»	115093, г. Москва, вн. Тер. Г. муниципальный округ Даниловский, пер. Партийный, д. 1, к. 11, этаж 2, офис 27	Принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество 29.12.2016г	Операций не было.



31.12.2025, в рублях	100%	10000	МЕЖДУНАРОДНАЯ КОМПАНИЯ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КИРНИОНЕ ХОЛДИНГ С ЛИМИТЕД". 100% ГОЛОСОВ.	установом капитале	10.02.2016г	Устав Общества ЕГРЮЛ Выписка ЕГРЮЛ на 20.01.2026г	10000	Редомициляция (письмо участника)	участника
-------------------------	------	-------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------	-------------	------------------------------------------------------------	-------	-------------------------------------	-----------

  
 Генеральный директор  
 (наименование должности) \_\_\_\_\_ (Бирюков Ю.Е.)  
 (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)



"06 " марта 2026 г.