

Пояснения к балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

Оглавление

1.	Общая информация	3
1.1.	Общая информация	3
1.2.	Основные виды экономической деятельности	3
1.3.	Информация об исполнительных органах	3
2.	Учетная политика и принципы формирования отчетности	4
2.1.	Учетная политика	4
2.2.	Изменения в учетной политике, принятые в текущем году	4
2.3.	Изменение сравнительных показателей	4
2.4.	Основные подходы к ведению бухгалтерского учета и составлению бухгалтерской отчетности	4
2.5.	Формы отчетности	4
3.	Пояснения к статьям бухгалтерского баланса	5
3.1.	Основные средства	5
3.2.	Прочие внеоборотные активы	8
3.3.	Запасы	8
3.4.	Дебиторская задолженность	9
3.5.	Денежные средства и денежные эквиваленты	9
3.6.	Прочие оборотные активы	10
3.7.	Капитал и резервы	10
3.8.	Заемные средства	10
3.9.	Кредиторская задолженность и прочие долгосрочные и краткосрочные обязательства	12
3.10.	Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы	13
3.11.	Арендованное имущество, учитываемое на забалансовых счетах	13
4.	Пояснения к отчету о финансовых результатах	13
4.1.	Доходы и расходы по обычным видам деятельности	13
4.2.	Прочие доходы и расходы	14
4.3.	Налог на прибыль	16
5.	Пояснения к отчету об изменениях капитала	17
6.	Пояснения к отчету о движении денежных средств	17
7.	Информация о связанных сторонах и операциях с ними	18
8.	Информация о конечных бенефициарных владельцах	20
9.	Прочая информация	20
10.	События после отчетной даты	20

11.	Соблюдение принципа непрерывности деятельности	20
12.	Риски хозяйственной деятельности	20
13.	Приложения:	21

1. Общая информация

1.1. Общая информация

АО «Обновление Арбата», именуемое в дальнейшем Общество, создано в 1997 году на основании Постановления Правительства Москвы от 30.09.1997 г за № 712.

Место нахождения Общества: 119019, г. Москва, ул. Новый Арбат, д.21

Общество состоит на учете в инспекции ФНС № 7704 г. Москвы.

Общество не имеет филиалов/ представительств.

Дочерних и зависимых обществ нет.

По состоянию на 31.12.2024 г. и 31.12.2025 г. уставный капитал Общества полностью оплачен и состоит из:

	Общее количество акций, шт.	Номинальная стоимость 1 акции, руб.	Размер уставного капитала, руб.
Обыкновенные акции	930 497	1 000,00	930 497 000,00
Итого:	930 497	1 000,00	930 497 000,00

Согласно выписке из списка акционеров по состоянию на 31.12. 2025 г. единственным акционером общества является ООО «Оптима» ИНН 7730587659.

Держателем реестра акционеров является ООО «Московский Фондовый Центр».

Размер уставного капитала составляет 930 497 тыс. руб., уставный капитал полностью оплачен.

Среднесписочная численность сотрудников Общества по состоянию:

на 31.12.2025 г. составила 10 человек,

на 31.12.2024 г. составила 38 человек.

1.2. Основные виды экономической деятельности

Основными видами экономической деятельности Общества в 2025 г. являлись: Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества. Код по ОКВЭД 68.20.

1.3. Информация об исполнительных органах

Высшим органом управления Общества является собрание акционеров.

Руководство текущей деятельностью общества осуществляет Генеральный директор , исполняющий функции единоличного исполнительного органа;

С 25.08.2016 года по настоящее время Генеральным директором Общества на основании Решения Единственного акционера Общества от 24 августа 2016 года является Микушко Алексей Евгеньевич.

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляется Ревизионной комиссией, утверждаемой Решением единственного акционера Общества 24.06.2025.

В состав Ревизионной комиссии по состоянию на 31.12.2025 г. входят:

№ п/п	Фамилия, инициалы
1	Борисенкова Юлия Алексеевна
2	Горшкова Наталья Александровна
3	Фролова Надежда Андреевна

2. Учетная политика и принципы формирования отчетности

2.1. Учетная политика

При ведении бухгалтерского учета Общество руководствовалось Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральными стандартами бухгалтерского учета, другими положениями по бухгалтерскому учету в редакции всех изменений и дополнений, действовавших в РФ в течение отчетного периода и на дату составления настоящей отчетности.

Учетная политика для целей бухгалтерского учета на 2025 год утверждена Приказом Общества от 29 декабря 2024 г. № 39-ОА-01.

2.2. Изменения в учетной политике, принятые в текущем году

Изменения в учетной политике, принятые в 2025 году:

В учетную политику внесены изменения в связи с вступлением в силу с 1 января 2025 г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного Приказом Минфина России от 4 октября 2023 г. № 157н. (далее – ФСБУ 4/2023).

Также с 1 января 2025 г. Обществом внесены изменения в учетную политику в связи с применением ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

Данные изменения не оказали существенного влияния на финансовое положение, финансовые результаты и движение денежных средств.

2.3. Изменение сравнительных показателей

Данные бухгалтерской отчетности за 2024 г. не корректировались при составлении отчетности за 2025 год.

Наименования и коды показателей в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала, отчете о движении денежных средств приведены в соответствии с ФСБУ 4/2023.

В связи с введением в действие с 2025 г. ФСБУ 4/2023 произведена переклассификация отдельных показателей в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах, в частности:

- представление информации об инвестиционной недвижимости в составе показателя «Инвестиционная недвижимость» бухгалтерского баланса;
- свернутое отражение отдельных операций в отчете о финансовых результатах.

2.4. Основные подходы к ведению бухгалтерского учета и составлению бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации федеральных и отраслевых стандартов бухгалтерского учета, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ, Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций федеральными стандартами бухгалтерского учета и учетной политикой в Российской Федерации.

2.5. Формы отчетности

Годовая бухгалтерская отчетность Общества состоит из:

Бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и приложений к ним. Приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах состоят из отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В графе «Пояснения» бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах к годовой бухгалтерской отчетности указываются номера пунктов Пояснений, в которых раскрывается информация о соответствующих показателях.

Показатели приводятся в бухгалтерском балансе в нетто-оценке, то есть за вычетом регулирующих величин (в частности, накопленной амортизации, накопленного обесценения, резервов под обесценение запасов, резервов по сомнительным долгам, резервов под обесценение финансовых вложений, других оценочных резервов), раскрываемых в пояснениях. Представление показателей в бухгалтерском балансе в нетто-оценке не является зачетом между этими показателями).

3. Пояснения к статьям бухгалтерского баланса

3.1. Основные средства

Учетная политика

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям ФСБУ 6/2020 «Основные средства», принятые к учету в установленном порядке, стоимостью более 100 000 руб.

Стоимость малоценных объектов основных средств – не более 100 000 руб. (включительно) за единицу – по мере ее формирования и готовности таких объектов к эксплуатации списывается со счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» в полном размере в состав расходов текущего отчетного периода с одновременным отражением их стоимости на забалансовом счете (забалансовый учет ведется до их списания).

Неотделимые улучшения в арендованные объекты ОС, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, увеличивают фактическую стоимость этого права пользования по аналогии с учетом реконструкции, модернизации ОС.

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

Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 01 января 2002 г. № 1, используется в качестве одного из источников информации о сроках полезного использования.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта 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. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 85 % соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 85 процентов первоначальной стоимости основного средства.

В учете выделяются следующие виды и группы объектов ОС:

Принятые Обществом сроки полезного использования по основным группам основных средств приведены ниже.

Виды основных средств	Группы основных средств	Сроки полезного использования объектов (число лет)
Здания	Производственное здание	58
	Инвестиционная недвижимость (здание)	58
Машины и оборудование (кроме офисного)	Сложные Инженерные системы	2-25

Транспортные средства	Легковые транспортные средства	5
Производственный и хозяйственный инвентарь	Малые инженерные системы	2-7
Офисное оборудование	Офисное оборудование, компьютерная техника	2-25
Земельные участки	Право пользования активом	49
Другие виды основных средств	Основные средства для общей деятельности	2-25

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится. Элементы амортизации ОС (срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации) в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации, подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта ОС.

Общество проводит проверку ОС на обесценение ежегодно в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

Начисление амортизации объекта ОС начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, заканчивается начисление амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета. По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам

Капитальные вложения

Для целей бухгалтерского учета под капитальными вложениями понимаются определяемые в соответствии с ФСБУ 26/2020, затраты Общества на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств.

Объекты недвижимости в форме собственного строительства, по которым не закончены капитальные вложения, но фактически эксплуатируемые, отражаются в бухгалтерском учете с обособлением на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», в бухгалтерском балансе в разделе «Внеоборотные активы» по статье «Основные средства» по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, признанную на отчетную дату, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и признанного в отношении них обесценения.

Капитальные вложения по их завершении, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, считаются основными средствами на основании первичного учетного документа согласно документообороту Общества.

Право пользования активом

В бухгалтерском учете арендатора признаются право пользования активом (далее – ППА) по фактической стоимости и обязательство по аренде по приведенной стоимости будущих арендных платежей.

Ведение учета ППА осуществляется на отдельном субсчете к счету 01 «Основные средства» обособленно от других активов. Стоимость ППА погашается посредством начисления амортизации по кредиту отдельного субсчета к счету 02 «Амортизация основных средств» в течение срока полезного использования с применением линейного способа. Амортизация ППА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания ППА в бухгалтерском учете, и не приостанавливается до полного погашения стоимости ППА либо до прекращения признания ППА в бухгалтерском учете.

В бухгалтерском балансе ППА, признанные по договорам аренды со сроком, превышающим 12 месяцев, отражаются по статье «Основные средства» по отдельной строке «право пользования активом».

Для арендатора подлежит применению упрощение практического характера, предусмотренное пунктом 15 МСФО (IFRS) 16 «Аренда», введенного в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 11.07.2016 № 111н, с изменениями и дополнениями, а именно: договор, содержащий компонент аренды и один или несколько дополнительных компонентов, которые не являются арендой, учитывается в качестве договора аренды в целом (без отделения компонента аренды от компонентов, которые не являются арендой).

Фактическая стоимость права пользования активом включает:

величину первоначальной оценки обязательства по аренде;

арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;

затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;

величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния, если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды.

Фактическая стоимость права пользования активом пересматривается в случаях:

изменения условий договора аренды (например, изменение количества предметов аренды; срока окончания аренды и др.);

изменения намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды;

изменения величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде.

Общество не признает право пользования активом и обязательство по аренде для краткосрочных договоров аренды, срок по которым не превышает 12 месяцев с учетом оценки вероятности пролонгации договора аренды.

Обесценение

Проверка внеоборотных активов Общества на обесценение, а также определение сумм обесценения и сумм восстановления убытка от обесценения осуществляется ежегодно в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

Проверка на обесценение осуществляется при наличии признаков обесценения.

По состоянию на 31.12.2025 г. не выявлено признаков обесценения основных средств, капитальных вложений и прав пользования активами.

Существенная информация

Информация по разделу «Основные средства» дополняется таблицами 4.1. «Наличие и движение основных средств», 4.2. «Наличие и движение прав пользования активами», 4.3. «Амортизируемые и неамортизируемые основные средства», 4.4. «Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования», 4.5. «Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)» (Приложения к настоящим Пояснениям).

Объекты основных средств принимались к учету по фактическим затратам на приобретение (сооружение).

Авансы, уплаченные Обществом в связи с осуществлением капитальных вложений, составили на 31.12.2025 г. 0 руб., на 31.12.2024 – 210 792 тыс. руб., отражены в составе стр. 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса.

Право пользования активом

Учет права пользования активом ведется Обществом в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

По состоянию на 31.12.2025 г. в бухгалтерском балансе отражено право пользования активом (аренда земельного участка) в сумме 55 529 тыс. руб. (на 31.12.2024 г. – 82 929 тыс. руб.). Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам за 2025 год, составили 11 033 тыс. руб., (за 2024 – 6 470 тыс. руб.). Величина начисляемых процентов рассчитывается исходя из ставки дисконтирования, определенной как ставка, определённая на основе рыночной информации: средневзвешенная ставка по кредитам — по данным ЦБ и скорректированная расчетами и прогнозами (оценкой) экспертной комиссии Общества. Информация о наличии и движении права пользования активом по видам арендованного имущества в разрезе фактической стоимости, сумме накопленной амортизации и накопленного обесценения отражена в таблице 4.2. «Наличие и движение прав пользования активами».

Инвестиционная недвижимость

Учетная политика

Инвестиционная недвижимость отражается по строке 1160 «Инвестиционная недвижимость» бухгалтерского баланса.

Инвестиционная недвижимость после признания учитывается по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Информация по Инвестиционной недвижимости дополняется табличными пояснениями 4.1. «Наличие и движение основных средств», 4.6. «Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость».

3.2. Прочие внеоборотные активы

Учетная политика

По строке «Прочие внеоборотные активы» отражаются:

Существенная информация

тыс.руб.

Наименование	Остаток на 31.12.2025	Остаток на 31.12.2024	Остаток на 31.12.2023
Расходы будущих периодов долгосрочного характера	0	0	13

3.3. Запасы

Учетная политика

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической стоимости, исходя из способа их поступления в соответствии с требованиями ФСБУ 5/2019.

Оценка Запасов при их выбытии производится по средней взвешенной себестоимости.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, не признаются в качестве актива, а затраты на их приобретение включаются в расходы периода, в котором они были понесены.

(п.2 ФСБУ 5/2019).

Общество образует в порядке, установленном ФСБУ 5/2019 «Запасы», резерв под обесценение запасов.

Проверка запасов на обесценение проводится ежегодно по состоянию на отчетную дату.

По состоянию на 31.12.2025 г. не выявлено признаков обесценения запасов.

Существенная информация

Информация по пояснению «Запасы» дополняется табличными пояснениями 6.1. «Наличие и движение запасов», 6.2. «Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав».

3.4. Дебиторская задолженность

Учетная политика

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных скидок и надбавок. Дебиторская задолженность, в виде перечисленных поставщикам авансов, уменьшена на суммы НДС.

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, отражается за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком исковой давности, списывается с баланса по мере признания ее таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

Существенная информация

Информация по разделу «Дебиторская задолженность» дополняется таблицами 7.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности»,

В составе дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. отражены авансы под приобретение запасов/товаров/ услуг в сумме 3000 тыс. руб., 2889 тыс. руб., 761 тыс. руб. соответственно.

3.5. Денежные средства и денежные эквиваленты

Учетная политика

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до 3 месяцев (на дату размещения), и отражает их по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

Существенная информация

Состав денежных средств и денежных эквивалентов :

тыс. руб.

	31 декабря		
	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Средства в кассе			
Средства на расчетных счетах	2 043	3 836	1 971
Средства на валютных счетах			
Средства на специальных счетах в банках			
Итого денежные средства	2 043	3 836	1 971
Краткосрочные банковские депозиты (сроком размещения до 3 месяцев)	105 000	85 000	60 000
Итого денежные эквиваленты	105 000	85 000	60 000
Итого денежные средства и денежные эквиваленты	107 043	88 836	61 971

По состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. существенных сумм денежных средств и их эквивалентов, которые были бы Обществу недоступны для использования, нет .

Соответствие данных стр. 4500 «Остаток денежных средств на конец отчетного периода» формы «Отчет о движении денежных средств» данным формы «Бухгалтерский баланс» на конец отчетного периода (стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»).

тыс. руб.

Даты	Форма ББ	Форма ОДДС	Расхождение	Причины различий
	Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»	Строка 4500 «Остаток денежных средств на конец отчетного периода»		
На 31.12.2025 г.				
	107 043	107 043	-	
На 31.12.2024 г.				
	88 836	88 836	-	

3.6. Прочие оборотные активы

Учетная политика

По строке «Прочие оборотные активы» отражаются:

- НДС с авансов выданных в сумме 567 тыс. руб.

Существенная информация

тыс. руб.

Наименование	Остаток на 31.12.2025	Остаток на 31.12.2024	Остаток на 31.12.2023
НДС с авансов выданных	567	42 379	70 163

3.7. Капитал и резервы

Уставный капитал

Уставный капитал по состоянию на 31.12.2025 г. и 31.12.2024 г. полностью оплачен и составляет сумму 930 497 тыс. руб.

Резервный капитал

В соответствии с уставом Общества создается резервный капитал в размере 5% от величины уставного капитала.

По состоянию на 31.12.2025 г. и 31.12.2024 г. резервный капитал составляет 34 767 тыс. руб.

3.8. Заемные средства

Учетная политика

Расходы, связанные с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, учитываются в соответствии с ПБУ 15/08 «Учет расходов по займам и кредитам».

Начисление процентов по полученным займам и кредитам Общество производит в соответствии с порядком, установленным в договоре займа, ежемесячно.

Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу.

Существенная информация

Задолженность Общества по полученным кредитам и займам характеризуется следующими показателями.

Долгосрочные кредиты и займы:

тыс. руб.

Виды полученных заемных средств	Валюта кредита	Период выдачи/погашения	Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2025		Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2024		Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2023	
			задолженность	проценты	задолженность	проценты	задолженность	проценты
ООО «Бизнес-Инвест» (прочая связанная сторона)	руб.	2024/2026	0	0	100 000	7 677		
ООО «Оптима» (связанная сторона)	руб.	2023/2026	0	0	1 467 500	32 931	450 000	4 958
Итого			0	0	1 567 500	40 608	450 000	4 958

Вышеуказанные договоры в результате переклассификации в краткосрочные договоры займа:

тыс. руб.

Виды полученных заемных средств	Валюта кредита	Период выдачи/погашения	Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2025		Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2024		Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2023	
			задолженность	проценты	задолженность	проценты	задолженность	проценты
ООО «Бизнес-Инвест» (прочая связанная сторона)	руб.	2024/2026	90 000	21 416	0	0	0	0
ООО «Оптима» (связанная сторона)	руб.	2023/2026	1 463 800	69 571	0	0	0	0
Итого			1 553 800	90 987	0	0	0	0

Информация по долгосрочным и краткосрочным займам, а также по начисленным процентам раскрыта в таблице ниже.

Общая сумма движения долгосрочных/краткосрочных и займов составила:

Показатель	Кредиты	Займы
Получено в 2025 году	-	0
Погашено в 2025 году	-	13 700
Начислено процентов в 2025 году	-	50 378
Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов и займов в 2025 году	-	0
Получено в 2024 году	-	1 120 000
Погашено в 2024 году	-	2 500
Начислено процентов в 2024 году	-	35 650
Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов и займов в 2024 году	-	0

3.9. Кредиторская задолженность и прочие долгосрочные и краткосрочные обязательства

Учетная политика

Кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе за минусом сумм НДС, уплаченных с авансов, полученных от покупателей и заказчиков.

Обязательство по аренде в части, подлежащей оплате в период более 12 месяцев после отчетной даты, отражено в составе строки 1450 «Прочие обязательства», до 12 месяцев после отчетной даты - по строке 1550 «Прочие обязательства» (указать наименования строк по бухгалтерскому балансу).

Обязательство по аренде учитывается на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

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

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин.

Дисконтирование производится с применением ставки, заложенной в договоре аренды, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды.

В случае если такая ставка не может быть определена в соответствии с абзацем, указанным выше, применяется ставка, по которой Арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Начисление процентов в бухгалтерском учете производится на ежеквартальной основе.

Величина обязательства по аренде пересматривается в случаях:

изменения условий договора аренды (например, изменение количества предметов аренды; срока окончания аренды и др.);

изменения намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды;

изменения величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде.

Существенная информация

Информация дополняется таблицами 8.1. «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)», 8.2. «Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)» (Приложения к настоящим Пояснениям).

3.10. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Учетная политика

Общество признает оценочные обязательства, раскрывает условные обязательства и условные активы в соответствии с порядком, установленным ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Оценочные обязательства учитываются Обществом по следующим группам:

предстоящие расходы на оплату отпусков работникам;

Величина оценочного обязательства по оплате отпусков определяется, исходя из количества заработанных, но не использованных всеми сотрудниками дней основного за все время их работы в Обществе на отчетную дату и среднедневной заработной платы, а также суммы страховых взносов, рассчитанных с таких начислений. Ставка страховых взносов определяется на отчетную дату с учетом фактической ставки, применяемой по конкретному работнику на отчетную дату.

Вышеуказанные оценочные обязательства относятся на расходы по обычным видам деятельности, ожидаемый срок исполнения обязательств не более 12 месяцев после отчетной даты.

Существенная информация

Информация по пояснению «Оценочные обязательства» дополняется таблицей 8.3. «Оценочные обязательства» (Приложение к настоящим Пояснениям).

Условные обязательства и условные активы

Обществом выданы следующие обеспечения в форме поручительства третьим лицам по обязательствам других организаций:

тыс. руб.

Наименование банка	31 декабря		
	2025	2024	2023
АО «Газпромбанк»	0	0	8 633 785

3.11. Арендованное имущество, учитываемое на забалансовых счетах

Наименование арендованного имущества	Стоимость, согласованная с арендодателем
БИЗНЕС-ИНВЕСТ ООО (арендодатель) Цокольный этаж, помещ №3 по адресу РФ, 119330, г. Москва, пр-т Университетский, д.12	1 812 тыс. руб.

4. Пояснения к отчету о финансовых результатах

4.1. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Учетная политика

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с требованиями ПБУ 9/99 «Доходы организации» и ПБУ 10/99 «Расходы организации» соответственно.

Общество признает в качестве обычных видов деятельности реализацию следующих товаров, работ, услуг:
- предоставление в аренду собственных нежилых помещений.

Выручка принимается к учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности.

Общехозяйственные расходы формируют показатель Управленческие расходы отчета о финансовых результатах.

Существенная информация

Выручка от продаж:

(тыс. руб.)

Вид выручки	2025 год	2024 год
Доходы от сдачи имущества(без учета НДС)	473 438	160 924
Итого	473 438	160 924

Информация по разделу Себестоимость продаж, коммерческие и управленческие расходы отчета о финансовых результатах дополняется таблицей 10 «Расходы по обычным видам деятельности» (Приложение к настоящим Пояснениям).

4.2. Прочие доходы и расходы

Учетная политика

Прочие доходы показываются в отчете о финансовых результатах Общества за минусом расходов, относящихся к этим доходам, когда доходы и связанные с ними расходы, возникающие в результате одних и тех же или аналогичных по характеру фактов хозяйственной деятельности.

Свернуто представляются следующие виды операций независимо от финансового результата от совокупности этого вида операций (без применения уровня существенности) по:

- операциям, связанным с выбытием объекта основных средств (продажа, ликвидация, демонтаж),
- реализация прочего имущества
- операции, связанные с инвентаризацией имущества
- прибылям/убыткам прошлых лет. (Операции, связанные с изменением характеристик кадастрового имущества), (независимо от вида операций, по которым отражены прибыли/убытки прошлых лет).

Существенная информация

Расшифровка стр. 2320 «Проценты к получению» отчета о финансовых результатах

тыс. руб.

№п/п	Проценты к получению	Сумма
1	Проценты по депозитам	9 424
Итого:		9 424

Расшифровка стр. 2330 «Проценты к уплате» отчета о финансовых результатах

тыс. руб.

№п/п	Проценты к уплате	Сумма
1	Проценты по займам	50 378
2	Проценты по арендным обязательствам	11 033
Итого:		61 411

Расшифровка прочих доходов и расходов за 2025 г.

№п/п	Вид прочих доходов/ прочих расходов (в составе стр. 2340 «Прочие доходы» и 2350 «Прочие расходы» отчета о финансовых результатах»	Прочие доходы	Прочие расходы
1	2	3	4
1	Сдача имущества в аренду или субаренду	500	-
2	Продажа ОС	21	-
3	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг	7 310	-
4	Результаты инвентаризации	1	-
5	Списание кредиторской задолженности	32	-
6	Пересмотр налога на имущество, в связи с изменением характеристики объекта	2 477	-
7	Материалы от демонтажа ОС	14	-
8	Доходы в виде восстановленных оценочных резервов	31	-
9	Расходы по ликвидации ОС		28
10	Налог на имущество		109 622
11	Несущественные ошибки прошлых лет		1 057
12	Прочие расходы		3 403
Итого:		10 386	114 110

Расшифровка прочих доходов и расходов за 2024 г.

№п/п	Вид прочих доходов/ прочих расходов	Прочие доходы	Прочие расходы	Финансовый результат	
				Прочие доходы	Прочие расходы
1	2	3	4	5	6
1	Сдача имущества в аренду или субаренду	333		333	
2	Реализация иного	2 853		2853	

	имущества, прав требования, прочих работ и услуг				
4	Результаты инвентаризации	80		80	
5	Пересмотр налога на имущество, в связи с изменением характеристики объекта	34 486		34 486	
7	Доходы в виде восстановленных оценочных резервов	44		44	
8	Расходы по ликвидации ОС		227		227
9	Налог на имущество		116 720		116 720
10	Прочие доходы	156		156	
11	Прочие расходы		3506		3506
ИТОГО:		37 952	120 453	37 952	120 453

Расчет базового убытка на 1 акцию:

- за 2025 год = (33 454 413 руб.) / 930 497 акций = (35 руб. 95 коп.)

- за 2024 год = (219 541 078 руб.) / 930 497 акций = (235 руб.94 коп.)

На начало и конец отчетного периода Общество не имело ценных бумаг с разводняющим эффектом, таким образом, разводненная прибыль на акцию не рассчитывалась.

4.3. Налог на прибыль

Сумма условного дохода за 2025 год составила 2 555 тыс. руб., за 2024 год – 59 608 тыс. руб.

Налоговая ставка по налогу на прибыль в 2025 г. составляла 25 %, в 2024 г. – 20%.

По итогам 2025 г. получен налоговый убыток в сумме 244 134 тыс. руб.

Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

Общество формирует в бухгалтерском учете информацию о расчетах по налогу на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02 балансовым методом.

Отложенный налог определяется в отчете о финансовых результатах, исходя из изменений в отложенных налоговых активах и отложенных налоговых обязательствах за отчетный период.

Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств в бухгалтерском балансе отражаются развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

Изменение отложенных налоговых активов составило 16 046 тыс. руб.

Расшифровка отложенных налоговых активов за 2025 год

тыс. руб.

Вид отложенного актива	Сумма на 01.01.2025 г.	Начислено	Погашено	Сумма на 31.12.2025 г.
Налоговый убыток	354 873	61 298	0	416 171
Основные средства	10 405	1	10 324	82

Внеоборотные активы	14	0	14	0
Оценочные обязательства и резервы	743	55		798
Расходы будущих периодов	16	9	16	9
Арендные обязательства	95 790		34 963	60 827
Итого	461 841	61 363	45 317	477 887

Изменение отложенных налоговых обязательств составило 39 280 тыс. руб.

Расшифровка отложенных налоговых обязательств за 2025 год

тыс.руб.

Вид отложенного обязательства	Сальдо на 01.01.2025 г.	Начислено	Погашено	Сальдо на 31.12.2025 г.
Внеоборотные активы	218 806	0	218 806	0
Кредиторская задолженность по процентам по обязательству по аренде	89 167	0	2 757	86 410
Основные средства	23 264	267 947	6 938	284 273
Оценочные обязательства и резервы	166		166	0
Итого	331 403	267 947	228 667	370 683

В отчете о финансовых результатах по стр. 2410 «Налог на прибыль» Общество отразило данные о налоге на прибыль с подразделением на текущий налог на прибыль (стр. 2411) и отложенный налог на прибыль (стр. 2412).

Текущий налог на прибыль за 2025 г. составил 0 тыс. руб., за 2024 год – 0 тыс. руб.

В составе отложенного налога на прибыль по стр.2412 «Отложенный налог на прибыль» были отражены свернуто обороты по ОНА и ОНО за 2025 г., которые в сумме составили (23 233) тыс. руб., за 2024 год – 78 501 тыс. руб.

5. Пояснения к отчету об изменениях капитала

Чистые активы Общества составили на 31.12.2025 г. – 853 412 тыс. руб., на 31.12.2024 г. – 886 866 тыс. руб., на 31.12.2023 г. – 1 106 407 тыс. руб.

6. Пояснения к отчету о движении денежных средств

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно квалифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций. К таким денежным потокам относятся суммы направленных на уплату в бюджет и полученных из бюджета возмещений по косвенным налогам.

В отчете о движении денежных средств представлены свернуто:

-подотчетные суммы;

- НДС в составе поступлений от покупателей/заказчиков, платежей поставщикам/подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ.

Суммы денежных средств, направленные на оплату товаров, работ, услуг показываются за минусом НДС и возвратов денежных средств от поставщиков, суммы поступлений от продажи товаров, работ, услуг показываются за минусом НДС и возвратов денежных средств, осуществленных в адрес покупателей.

Сумма НДС свернуто = НДС в составе поступлений от покупателей/заказчиков – НДС в составе платежей поставщикам/ подрядчикам – платежи по НДС в бюджет.

В отчете о движении денежных средств итоговый поток в части НДС отражен в разделе «Денежные потоки от текущих операций» по строке «Прочие поступления»

Арендные платежи, связанные с признанным правом пользования активом (ППА) и обязательством по аренде, отражены следующим образом:

- проценты по обязательству по аренде отражены по строке 4123 «Проценты по долговым обязательствам» в разделе «Денежные потоки от текущих операций»;

- погашение основного долга по аренде (часть арендного платежа за вычетом начисляемых процентов) – в разделе «Денежные потоки от финансовых операций» по строке 4329 «Прочие платежи» отчета о движении денежных средств

Расшифровка стр. 4119 «Прочие поступления» Отчета о движении денежных средств

тыс. руб.

Прочие поступления	2025 г.	2024 г.
Возврат денежных средств из казначейства (ЕНС)	110 880	165 260
Проценты по депозитам	9 692	3 546
Итоговая свернутая сумма после расчетов	542	0
Возвраты от поставщиков и ошибочных сумм		1 473
Итого:	121 114	170 279

Расшифровка стр. 4129 «Прочие платежи» Отчета о движении денежных средств

тыс. руб.

Прочие платежи	2025 г.	2024 г.
Операционная аренда	4 814	3 424
Уплаченные налоги в ЕНС, включая не зачтенные налоги	98 048	107 926
Итоговая свернутая сумма, после расчетов	0	170 663
Прочие платежи	125	3 019
Итого:	102 987	285 032

7. Информация о связанных сторонах и операциях с ними

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой)	Основание, в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Доля участия в уставном капитале акционерного	Доля участия в обществе в уставном капитале

	организации или ф.и.о связанной стороны)			общества %	связанного лица %
1.	ООО «Оптима»	Единственный акционер	25.06.2016 г. по наст. время	100%	-
2.	Микушко Алексей Евгеньевич	Единоличный исполнительный орган	24.08.2016 г.	-	-

Операции с ООО «Оптима» в отчетном периоде составляют- 3 760 тыс. руб. и связаны с арендой офиса ООО «Оптима» в сумме 60 тыс. руб. и возвратом данной организации Обществом части процентного займа в сумме 3 700 тыс. руб.. В 2024 г. операции с данным контрагентом были связаны с аналогичными операциями и составили 1 020 060 тыс. руб.

С 08 ноября 2021 г. генеральным директором ООО «Оптима» является Микушко Алексей Евгеньевич.

Информация о прочих связанных сторонах.

- ООО «Бизнес-Инвест». Генеральным директором по основному месту работы с 25.08.2016г. по 22.10.2024 г. и с 23.10.2024 г. по совместительству является Микушко А.Е. Операции в отчетном периоде с данным обществом: начисление арендной платы за нежилое помещение на сумму 800 тыс. руб., остаток задолженности 113 тыс. руб.; получение платы за предоставление в аренду транспортного средства и продажа малоценного имущества и материалов на сумму 1 047 тыс. руб.

- Государственное автономное учреждение культуры города Москвы «Парк культуры и отдыха «Красная Пресня». Генеральным директором по основному месту работы с 23.10.2024 г. является Микушко А.Е. Операций с данным учреждением в отчетном периоде и в 2024 г. не было.

Номинальным держателем акций АО «Обновление Арбата» является Банк ВТБ (ПАО).

С 25.06.2016 владельцем акций, имеющим право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, в интересах которых номинальный держатель является держателем акций АО «Обновление Арбата» года является ООО «Оптима».

Генеральным директором Общества с 25 августа 2016 г. назначен Микушко Алексей Евгеньевич.

Срок полномочий генерального директора неограничен.

Расчеты со связанными сторонами производятся в денежной форме через банковский счет. Применяется договорной метод определения цен по всем операциям со связанными сторонами. Задолженность между связанными сторонами носит краткосрочный характер и ожидается, что будет погашена в течение 2026 г. Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек и другие долги, нереальные для взыскания, отсутствуют. Резервы по сомнительным долгам в отношении связанных сторон не создавались.

Выплаты основному управленческому персоналу

Краткосрочное вознаграждение ключевому управленческому персоналу (генеральному директору), составило за 2025 год 2 145 тыс. руб., за 2024 г. 2 115 тыс. руб.

Нижеуказанные суммы включают налог на доходы физических лиц и страховые взносы.

тыс. руб.

Виды выплат	2025 г.	2024 г.
Краткосрочные вознаграждения	2 145	2 115
Долгосрочные вознаграждения	-	-

- вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	-	-
- иные долгосрочные вознаграждения	-	-
Итого	2 145	2 115

Раскрытие информации о полученных связанными сторонами (см. Приложения Кредиты и займы к настоящим Пояснениям).

8. Информация о конечных бенефициарных владельцах

Конечными бенефициарными владельцами Общества являются

1. Юсупов Олег Илюшаевич
2. Данилов Натанил Мишиевич

9. Прочая информация

Общество не применяет ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам», утвержденное приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н, и не раскрывает информацию по сегментам.

В 2025 – 2024 г. государственная помощь не получалась, отсутствовала совместная деятельность.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в 2025 – 2024 г. отсутствовали.

По состоянию на 31.12.2025 г. и 31.12.2024 г. Общество не участвует в судебных разбирательствах, способных оказать существенное влияние на показатели бухгалтерской отчетности, в качестве истца или ответчика.

10. События после отчетной даты

После 31 декабря 2025 г. и до даты бухгалтерской отчетности в хозяйственной деятельности Общества не имели место факты, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества.

11. Соблюдение принципа непрерывности деятельности

У Общества отсутствуют факты и обстоятельства, свидетельствующие о невозможности или ставящие под сомнение способность Общества продолжать свою деятельность или исполнять свои обязательства в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом.

12. Риски хозяйственной деятельности

Общество осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Общества оказывают влияние экономика Российской Федерации. Финансовые и правовые риски, которые оказывают влияние на деятельность Общества, связаны с нестабильной текущей экономической ситуацией, введенными ограничениями на поставки импортных товаров, а также частыми изменениями в налоговом законодательстве, сопряженными с риском неоднозначности толкования их требований, что в целом увеличило уровень неопределенности в условиях ведения хозяйственной деятельности.

В Обществе функционирует эффективная система управления рисками и внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении целей.

Рыночный риск эффективно контролируется и не оказывает значительного влияния на финансовый результат деятельности за 2025 и 2024 г. Политика Общества в отношении установленных принципов расчетов с контрагентами позволяет управлять кредитным риском, сомнительная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025 и 31.12.2024 незначительная. В отношении управления риском потери ликвидности Общество регулярно проводит контрольные мероприятия, которые позволяют управлять уровнем риска и обеспечивать его на приемлемом для Общества уровне. Общество своевременно

идентифицирует элементы финансовых и правовых рисков, проводит оценку потенциальных событий, обстоятельств, внешних и внутренних факторов, влияющих на достижение поставленных руководством целей, разрабатывает соответствующие мероприятия по управлению рисками, а также совершенствует процедуры внутреннего контроля.

Кредитные риски

Кредитный риск - это риск финансовых потерь, возникающих в результате неисполнения обязательств контрагентами Общества. У Общества нет концентрации кредитного риска на одном или нескольких контрагентах, есть возможность отсрочить оплату кредиторской задолженности, что позволяет поддерживать уровень ликвидности на приемлемом уровне. При этом покупатели активно гасят задолженность, образовавшуюся на 31.12.2024 г., в 2025 году.

Риски ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам, задолженность по займам. Общество осуществляет постоянный мониторинг краткосрочной ликвидности и составление прогноза ликвидности на более длительный период.

Правовой риск

Правовой риск связан с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, а также бухгалтерского и налогового учета. Кроме того, налоговое, валютное и таможенное законодательство в РФ нередко допускает различные толкования норм, регулирующих соответствующие отношения, в том числе и в связи с судебной практикой. В целях минимизации риска Общество проводит мониторинг изменений законодательства и судебных решений по ключевым вопросам.

В целом экономическая среда не оказала значительного негативного влияния на деятельность и финансовое положение Общества. Однако будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. В связи с этим, руководство предпринимает необходимые меры для сохранения устойчивости и обеспечения положительных финансовых результатов деятельности Общества в следующих периодах и выражает уверенность, что Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно.

13. Приложения:

№ табличного Пояснения	Таблица
4.1	Таблица «Наличие и движение основных средств»
4.2	Таблица «Наличие и движение прав пользования активами»
4.3	Таблица «Амортизируемые и неамортизируемые основные средства»
4.4	Таблица «Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования»
4.5	Таблица «Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)»
4.6	Таблица «Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость»
6.1	Таблица «Наличие и движение запасов»
7.1	Таблица «Наличие и движение дебиторской задолженности»
8.1	Таблица «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)»
8.3	Таблица «Оценочные обязательства»
9	Таблица «Обеспечения обязательств»
10	Таблица «Расходы по обычным видам деятельности»

Дата 6 февраля 2026 года

Генеральный директор

Микушко Алексей Евгеньевич

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3а 2025 г.	203 415	(163 908)	264 969	(635)	343	(8 679)	-	-	-	-	-	467 749	(172 244)
	3а 2024 г.	186 096	(150 801)	18 634	(1 315)	1 088	(14 196)	-	-	-	-	-	203 415	(163 908)
в том числе:														
Машины и оборудование (кроме офисного)	3а 2025 г.	193 266	(161 153)	263 175	-	-	(7 846)	-	-	-	-	-	456 441	(168 998)
	3а 2024 г.	183 259	(148 271)	11 322	(1 315)	1 088	(13 970)	-	-	-	-	-	193 266	(161 153)
Офисное оборудование	3а 2025 г.	501	(501)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	501	(501)
	3а 2024 г.	501	(434)	-	-	-	(67)	-	-	-	-	-	501	(501)
Транспортные средства	3а 2025 г.	943	(847)	-	-	-	(12)	-	-	-	-	-	943	(859)
	3а 2024 г.	943	(836)	-	-	-	(12)	-	-	-	-	-	943	(847)
Производственный и хозяйственный инвентарь	3а 2025 г.	8 124	(886)	1 795	(415)	144	(815)	-	-	-	-	-	9 503	(1 557)
	3а 2024 г.	812	(746)	7 312	-	-	(140)	-	-	-	-	-	8 124	(886)
Другие виды основных средств	3а 2025 г.	581	(521)	-	(220)	200	(7)	-	-	-	-	-	361	(328)
	3а 2024 г.	581	(513)	-	-	-	(7)	-	-	-	-	-	581	(521)
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	1 346 137	(433 087)	1 107 870	-	-	(27 879)	-	-	-	-	-	2 454 007	(460 967)
	3а 2024 г.	1 346 137	(405 208)	-	-	-	(27 879)	-	-	-	-	-	1 346 137	(433 087)
в том числе:														
Здание, помещения в котором сдаются в аренду	3а 2025 г.	1 346 137	(433 087)	1 107 870	-	-	(27 879)	-	-	-	-	-	2 454 007	(460 967)
	3а 2024 г.	1 346 137	(405 208)	-	-	-	(27 879)	-	-	-	-	-	1 346 137	(433 087)
	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. 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	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	3а 2025 г.	88 889	(5 960)	-	(26 119)	-	(1 281)	-	-	-	62 770	(7 242)
	3а 2024 г.	98 187	(4 091)	3 431	(12 728)	-	(1 869)	-	-	-	88 889	(5 960)
в том числе:												
Земельные участки	3а 2025 г.	88 889	(5 960)	-	(26 119)	-	(1 281)	-	-	-	62 770	(7 242)
	3а 2024 г.	98 187	(4 091)	3 431	(12 728)	-	(1 869)	-	-	-	88 889	(5 960)

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	2 344 073	1 035 485	1 070 319
в том числе:			
Инвестиционная недвижимость	1 993 040	913 049	940 929
Машины и оборудование (кроме офисного)	287 443	32 113	34 988
Офисное оборудование	-	-	67
Транспортные средства	83	95	107
Производственный и хозяйственный инвентарь	7 945	7 238	66
Земельные участки (Права пользования активом)	55 529	82 929	94 096
Другие виды основных средств	33	60	68
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
в том числе:			
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

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	6 437	3 043	-
в том числе:			
Транспортные средства	83	95	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	6 354	2 948	-
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	3а 2025 г.	-	-	776	-	-	(776)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	776	-	-	(776)	-	-
в том числе:									
Мебель	3а 2025 г.	-	-	776	-	-	(776)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	3а 2025 г.	47 868	-	135 774	-	-	(178 529)	5 113	-
	3а 2024 г.	-	-	48 568	-	-	(700)	47 868	-
в том числе:									
Инженерные системы здания, новые	3а 2025 г.	47 868	-	90 897	-	-	(138 765)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	48 568	-	-	(700)	47 868	-
Давальческий материал	3а 2025 г.	-	-	44 877	-	-	(39 764)	5 113	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	3а 2025 г.	5 773	-	70 725	-	-	(76 498)	-	-
	3а 2024 г.	747	-	5 026	-	-	-	5 773	-
в том числе:									
Инженерные системы здания модернизированные	3а 2025 г.	5 773	-	52 721	-	-	(58 494)	-	-
	3а 2024 г.	747	-	5 026	-	-	-	5 773	-
Давальческий материал	3а 2025 г.	-	-	18 004	-	-	(18 004)	-	-
	3а 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	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	875 224	-	241 418	-	-	(1 116 642)	-	-
	3а 2024 г.	59 878	-	815 512	-	(166)	-	875 224	-
в том числе:									
Здание, помещения в	3а 2025 г.	795 330	-	225 810	-	-	(1 021 140)	-	-

котором сдаются в аренду	3а 2024 г.	59 878	-	562 480	-	(166)	-	795 330	-
	3а 2025 г.	79 894	-	15 608	-	-	(95 502)	-	-
Давальческий материал	3а 2024 г.	-	-	253 032	-	-	(173 138)	79 894	-

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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-

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.	42 484	-	34 787	(53 156)	-	-	X	X	24 115	-
	За 2024 г.	19 608	-	402 284	(379 408)	-	-	X	X	42 484	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	42 461	-	34 765	(53 114)	-	-	-	-	24 112	-
	За 2024 г.	19 603	-	402 239	(379 381)	-	-	-	-	42 461	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	23	-	22	(42)	-	-	-	-	3	-
	За 2024 г.	5	-	45	(27)	-	-	-	-	23	-

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	-	-	-
в том числе:			
Готовая продукция	-	-	-
Товары	-	-	-
Иные виды запасов	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

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			переклассифицировано	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			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	99 959	-	109 214	-	(140 962)	-	-	-	68 211	-
	За 2024 г.	15 100	-	117 191	-	(32 332)	-	-	-	99 959	-
в том числе:	За 2025 г.										
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	2 889	-	35 290	-	(35 179)	-	-	-	3 000	-
	За 2024 г.	761	-	19 578	-	(17 450)	-	-	-	2 889	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	44 678	-	64 334	-	(44 678)	-	-	-	64 334	-
	За 2024 г.	601	-	44 678	-	(601)	-	-	-	44 678	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	2 503	-	9 424	-	(11 611)	-	-	-	316	-
	За 2024 г.	4 327	-	12 313	-	(14 137)	-	-	-	2 503	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	49 489	-	-	-	(49 489)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	9 259	-	40 230	-	-	-	-	-	49 489	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	395	-	161	-	-	-	-	-	556	-
	За 2024 г.	8	-	387	-	-	-	-	-	395	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	8	-	-	-	(8)	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	5	-	5	-	(5)	-	-	-	5	-
	За 2024 г.	136	-	5	-	(136)	-	-	-	5	-
Итого	За 2025 г.	99 959	-	109 214	-	(140 962)	-	-	X	68 211	-
	За 2024 г.	15 100	-	117 191	-	(32 332)	-	-	X	99 959	-

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	-	-	-	-	-	-
в том числе:	-	-	-	-	-	-

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		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 694 075	50 379	-	(39 866)	-	(1 644 787)	59 801
	За 2024 г.	552 397	1 153 150	-	(11 472)	-	-	1 694 075
в том числе: Долгосрочные займы	За 2025 г.	1 567 500	-	-	(13 700)	-	(1 553 800)	-
	За 2024 г.	450 000	1 117 500	-	-	-	-	1 567 500
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	40 608	50 379	-	-	-	(90 987)	-
	За 2024 г.	4 958	35 650	-	-	-	-	40 608
Расчеты по аренде, долгосрочные	За 2025 г.	85 967	-	-	(26 166)	-	-	59 801
	За 2024 г.	97 439	-	-	(11 472)	-	-	85 967
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	108 968	52 966	-	(66 765)	(33)	1 644 787	1 739 923
	За 2024 г.	50 038	81 330	-	(22 400)	-	-	108 968
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	79 030	46 780	-	(64 633)	-	-	61 177
	За 2024 г.	19 077	79 030	-	(19 077)	-	-	79 030
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	35	33	-	(14)	(8)	-	46
	За 2024 г.	302	15	-	(282)	-	-	35
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	301	186	-	(235)	(25)	-	227
	За 2024 г.	906	1 973	-	(2 578)	-	-	301
Расчеты по аренде, краткосрочные	За 2025 г.	111	-	-	(108)	-	-	3
	За 2024 г.	109	2	-	-	-	-	111
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	29 181	-	-	(1 775)	-	-	27 406
	За 2024 г.	29 644	-	-	(463)	-	-	29 181
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	-	5 943	-	-	-	-	5 943
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	310	24	-	-	-	-	334
	За 2024 г.	-	310	-	-	-	-	310
Краткосрочные займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	1 553 800	1 553 800
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	90 987	90 987
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	1 803 043	103 345	-	(106 631)	(33)	X	1 799 724
	За 2024 г.	602 435	1 234 480	-	(33 872)	-	X	1 803 043

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	-	-	-

8.3. 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.	2 308	2 234	(1 321)	(31)	3 190
	За 2024 г.	2 899	3 573	(4 121)	(43)	2 308
в том числе:						
Резерв на оплату отпусков	За 2025 г.	2 308	2 234	(1 321)	(31)	3 190
	За 2024 г.	2 899	3 573	(4 121)	(43)	2 308

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	-	-	8 633 785
в том числе: Обеспечения в форме поручительства	-	-	8 633 785

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	18 465	86 422
Затраты на оплату труда	20 898	40 814
Отчисления на социальные нужды	4 495	7 936
Амортизация	37 631	43 924
Прочие затраты	246 461	159 328
Итого по элементам	327 949	338 424
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	327 949	338 424