

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ**  
**И**  
**ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**за 2025 г.**

г. Москва

**1. Сведения об Обществе**

Полное наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ШЕРЕМЕТЬЕВО-6».

Юридический адрес: 123317, Москва г, Пресненская наб., дом № 8, строение 1, помещение 10. Помещение арендовано по договору субаренды нежилого помещения №А116.16 от 01.08.2016г.

Дата государственной регистрации: 09 июня 2014 г., ОГРН-1147746639006.

Уставный капитал Общества составляет 20 105 тыс. рублей.

Полномочия Единоличного исполнительного органа организации переданы к управляющей организации Обществу с ограниченной ответственностью «АКВИОН КАПИТАЛ РУС» в лице генерального директора Захаровой Ольги Олеговны на основании договора № АКР03.15 от 09.12.2015 г. Основной вид деятельности: ОКВЭД 68.20.2. Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

**2. Основные элементы учетной политики**

*Учетная политика для целей бухгалтерского учета.*

Ведение бухгалтерского учета и составление отчетности в организации осуществляется Управляющей организацией ООО «АКВИОН КАПИТАЛ РУС» в лице генерального директора на основании договора №АКР05.15 от 26.10.2015 г. Применяется автоматизированная (компьютерная) форма обработки учетной информации.

Срок полезного использования объектов ОС устанавливается при принятии объектов к учету исходя из:

- ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;

- ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;

По объектам основных средств, бывших в эксплуатации, организация норму амортизации определяет с учетом срока эксплуатации ОС предыдущими собственниками.

Для тех видов ОС, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается налогоплательщиком в соответствии с техническими условиями и рекомендациями организаций-изготовителей или по ОКОФ по распоряжению руководителя.

Стоимость основных средств погашается путем начисления износа по ним, метод начисления амортизации – линейный.

В составе основных средств учитываются земельные участки, амортизация не начисляется.

Сдаваемые в аренду объекты движимого и недвижимого имущества учитываются в составе основных средств.

Информация о наличии и движении основных средств содержится в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в разделе 4.1.

Стоимость нематериальных активов погашается путем начисления амортизации линейным методом исходя из сроков, установленных в сопроводительных документах или установленных приказом руководителя организации.

Отпуск МПЗ в производство и иное выбытие производится по средней себестоимости.

Распределение прибыли в конце года происходит на счете 84 «Нераспределенная прибыль (убыток)» без создания фондов.

Изменение учетной политики организация может производить в случаях:

изменения законодательства Российской Федерации и (или) нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету;

разработки организацией новых способов ведения бухгалтерского учета.

существенного изменения условий хозяйствования.

В отчете о движении денежных средств отражаются свернуто следующие денежные потоки:

- депозиты сроком до 90 дней;
- налог на добавленную стоимость;
- поступления и платежи за коммунальные услуги по договорам аренды.

*Учетная политика для целей налогового учета.*

Для целей начисления налога на прибыль доходы и расходы признаются по методу начисления. Метод определения выручки от реализации продукции распространяется на реализацию основных средств и прочих активов.

Организация исчисляет ежемесячные авансовые платежи исходя из фактической прибыли и уплачивают авансовые платежи не позднее 28 числа месяца, следующего за отчетным периодом.

Срок полезного использования амортизируемого имущества устанавливается в соответствии с группой амортизируемого имущества, которая определяется Классификацией основных средств, установленной Правительством РФ. Амортизация начисляется линейным способом. Применяется амортизационная премия в размере 10 % и 30%.

Срок полезного использования нематериальных активов определяется исходя из срока действия договора. По нематериальным активам, по которым невозможно определить срок полезного использования объекта нематериальных активов, нормы амортизации устанавливаются в расчете на десять лет (но не более срока деятельности налогоплательщика). Амортизация начисляется линейным способом.

### 3. Финансово-хозяйственная деятельность Организации

Бухгалтерская отчетность Организации сформирована в соответствии с действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и отчетности.

Наименование показателя	2025	2024
Выручка, тыс. руб.	236 143	216 937
Себестоимость продаж, тыс. руб.	(123 812)	(118 778)
Управленческие расходы, тыс. руб.	(31992)	(26 663)
Проценты к получению, тыс. руб.	2 875	706
Проценты к уплате, тыс. руб.	(23 859)	(25 284)
Прочие доходы, тыс. руб.	935	221
Прочие расходы, тыс. руб.	(609)	(3 436)

По итогам деятельности за 2025 год организации получена прибыль в размере 45 009 тыс. рублей, прибыль организации по итогам деятельности за 2024 год составил 32 035 тыс. руб.

Наименование показателя	2025	2024
Прибыль (убыток) до налогообложения, тыс. руб.	59 681	43 703
Налог на прибыль, тыс. руб.	(14 672)	(11 668)
в т. ч. текущий налог на прибыль, тыс. руб.	(10 953)	(5 076)
Отложенный налог на прибыль, тыс. руб. в том числе	(3 719)	(6 592)
ОНА	(4 989)	(3 368)
ОНО	1 270	(3 224)

Прочие доходы (строка 2340 Отчета о финансовых результатах) и прочие расходы (строка 2350 Отчета о финансовых результатах) составили:

Наименование показателя	2025	2024
Прочие доходы (строка 2340 Отчета о финансовых результатах)	935	221
в том числе:		
реализация материалов (услуг)	935	221
Прочие расходы (строка 2350 Отчета о финансовых результатах)	(609)	(3 436)
в том числе:		
прочие расходы	(30)	(125)
услуги банка	(579)	(3 294)
реализация материалов	-	(17)

Амортизация за 2025 год составила 43 515 тыс. руб. Амортизация за 2024 год составила 45 036 тыс. руб.

Прочие затраты в составе затрат на производство (раздел 10 Пояснений к бухгалтерскому балансу) за 2025г. составили 110 498 тыс. руб., за 2024 г. Составили 99 474 тыс. руб. в том числе:

Наименование показателя	2025	2024
Аудиторские услуги	123	104
Ведение бухгалтерского и налогового учета	5 406	4 530
Имущественные налоги	22 158	21 788
Премия УО	16 823	14 018
Коммунальные расходы	8 836	8 271
Охранные услуги	7 500	7 260
Право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка	7 137	6 610
Прочие расходы	3 021	1 274
Ремонтные работы	10 367	12 932
Страхование имущества	1 310	982
Техническое обслуживание оборудования	4 787	4 854
Услуги связи	529	500
Услуги управления	2 280	2 280
Эксплуатационные расходы	13 120	8 760
Юридические услуги	7 101	5 311
<b>Итого</b>	<b>110 498</b>	<b>99 474</b>

Однородные прочие доходы и расходы в отчетности отражаются развернуто.

В целях определения величин курсовых разниц, а также на отчетную дату применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный ЦБ РФ.

Валюта	Курс на 31.12.25г.	Курс на 31.12.24г.
USD	78.2267	101.6797
EUR	92.0938	106.1028

Показатель	Сумма тыс. руб. 2025г.	Сумма тыс. руб. 2024г.
Дебиторская задолженность	69 464	89 482
Кредиторская задолженность	56 966	39 287

Данные суммы отражены за вычетом суммы НДС с авансов.  
Затраты на энергоресурсы составили 8 836 тыс. рублей.

Задолженность по заемным средствам:

Контрагенты	Сумма кредита (займа), тыс. рублей		Сумма процентов по кредиту (займу) тыс. рублей	
	2025г.	2024г.	2025г.	2024г.
<b>Договоры</b>				
<b>СБЕРБАНК РОССИИ</b>	<b>100 051</b>	<b>116 057</b>	<b>158</b>	<b>230</b>
НКЛ №400B00LYX от 22.09.2023 (до 30.09.26)	100 051	116 057	158	230
<b>АКВИОН</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24 980</b>	<b>24 980</b>
Договор займа №А85.18 от 11.10.18 (до 31.12.26)	0	0	24 980	24 980
Лазарев Д.М.	765 710	801 025	0	0
Дог от 28.09.23 (до 31.12.27)	765 710	801 025	0	0
<b>Итого</b>	<b>865 761</b>	<b>917 082</b>	<b>25 138</b>	<b>25 210</b>

Увязка сумм, представленных в отчете о движении денежных средств, с соответствующими статьями бухгалтерского баланса

Бухгалтерский баланс	Отчет о движении денежных средств	Сумма, тыс. руб.
Стр.1250 на 31.12.2025	Стр. 4500 за январь-декабрь 2025г.	30 290
Стр.1250 на 31.12.2024	Стр. 4450 за январь-декабрь 2024г.	23 044

Расшифровка прочих платежей ОДДС стр. 4129

Показатель	Сумма тыс. руб. 2025г.	Сумма тыс. руб. 2024г.
Имущественные налоги	(22 380)	(16 248)
Расходы на услуги банка	(579)	(3 294)
Страхование имущества	(1 309)	(711)
Прочее	(12 514)	(5 692)
<b>Итого</b>	<b>(36 782)</b>	<b>(25 945)</b>

В связи с изменением требований действующего законодательства по отражению данных (ФСБУ 4/2023), в отчетности за 2025г произведены изменения данных формы Бухгалтерского баланса за 2024 и 2023г:

Бухгалтерский баланс		2025г.		2024г.	
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства	1150	46 583	40 752	979 482	1 012 222
Инвестиционная недвижимость	1160	932 899	971 470	-	-
Прочие обязательства	1450	49 027	59 669	49 786	59 859
Кредиторская задолженность	1520	40 046	40 289	39 287	40 099

#### 4. Социальные показатели

Штатных сотрудников в организации нет.

#### 5. Основные средства

В собственности организации имеются следующие объекты инвестиционной недвижимости:

Основное средство	2025 год, тыс. руб.	2024 год, тыс. руб.
Складской корпус, 11 132,5 кв.м., д. Перепечино	292 834	304 994
Котельная корп.9 Складского комплекса д.Габовское	361	377
Контрольно-пропускной пункт с/п Габовское	301	362
Складской 3-этажный корпус, 13 295,70 кв.м	524 492	550 826
Земельный участок, 22 084 кв. м, с/п Габовское	19 392	19 392
Земельный участок, 29 162 кв. м, д. Перепечино	20 049	20 049
Земельный участок, 42 045 кв. м, с/п Габовское	36 899	36 899
<b>Итого</b>	<b>894 328</b>	<b>932 899</b>

Переоценка основных средств не производится.

#### 6. Финансовые вложения

На отчетную дату 31.12.2025 г. размер финансовых вложений составляет 2 490,00 тыс. руб.

На отчетную дату 31.12.2024 г. размер финансовых вложений составляет 11 290 тыс. руб.

#### 7. Сведения о собственном капитале общества

Уставный капитал общества – 20 105 тыс. рублей.

Сумма чистых активов, тыс. руб.:

Наименование показателя	На 31 декабря 2025г.	На 31 декабря 2024г.	На 31 декабря 2023г.
Чистые активы	50 963	55 204	23 169

#### 8. Информация о связанных сторонах.

8.1. Участники ООО «Шереметьево-б»:

№п/п	ФИО	на 31.12.2025	на 31.12.2024
1	Лазарев Д.М.	55%	51%
2	Лазарева В.М.	16%	20%
3	Скрипальщикова Е.В.	20%	20%
4	Захарова О.О.	3,6%	3,6%
5	Арсеньев П.С.	5,4%	5,4%

Бенефициарный владелец ООО «Шереметьево-б»:

- Лазарев Д.М.

8.2. Исполнительный орган: Управляющее ООО «АКВИОН КАПИТАЛ РУС» в лице Генерального директора Захаровой Ольги Олеговны, договор. № АКР03.15 от 09.12.2015 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО «Шереметьево-б» управляющему.

8.3 АО «АКВИОН» является связанной стороной по отношению к ООО «Шереметьево-б».

Между компаниями были осуществлены следующие сделки:

- предоставление заемных средств по договору займа, Займодавцем по которому выступает АО «АКВИОН», тыс. рублей

Счет	Сумма займа, тыс. руб.		Сумма процентов по займу, тыс. руб.	
	на 31.12.25	на 31.12.24	на 31.12.25	на 31.12.24
Контрагенты				
Договоры				
67				
<b>АКВИОН</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24 980</b>	<b>24 980</b>
Договор займа №А85.18 от 11.10.18 (до 31.12.26)	0	0	24 980	24 980

#### 8.4. С ООО «АКВИОН КАПИТАЛ РУС»

Счет	Сальдо на 31.12.25г., тыс. руб.		Сальдо на 31.12.24г., тыс. руб.	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты				
Договоры				
60				
<b>АКВИОН КАПИТАЛ РУС ООО</b>	<b>23 628</b>	<b>479</b>	<b>47 608</b>	
Договор АКР03.15 от 09.12.2015 управление	20 655		36 128	
Договор АКР05.15 от 26.10.2015 бух, юр. услуги		479	8 886	
Договор эксплуатации от 01.03.2020 (П)	1 445		1 127	
Договор эксплуатации от 01.03.2020 (Г)	1 528		1 467	
<b>58.03</b>	<b>21 714</b>		<b>21 714</b>	
Договор займа №АКР01.20 от 18.02.2020 (до 31.12.27)	8 950		8 950	
Договор займа №АКР01.23 от 25.09.2023 (до 31.12.27)	12 764		12 764	

#### 9. Арбитраж

На отчетную дату Общество вступает истцом в одном судебном разбирательстве.

На отчетную дату Общество не вступает ответчиком в судебных разбирательствах.

#### 10. События после отчетной даты

Существенные события после отчетной даты в отчетном периоде отсутствуют.

#### 11. Непрерывность деятельности

Обществом не планируется прекращение деятельности в течение ближайших 12 месяцев.

#### 12. Условные факты хозяйственной деятельности

Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности, государственная помощь отсутствуют.

#### 13. Обеспечения.

Обществом выданы следующие обеспечения:

Показатель	Сумма тыс. руб. 2025г.	Сумма тыс. руб. 2024г
договор залога №Д301_400В00LYX от 22.09.2023	273 758	273 758

Основанием для выдачи обеспечения является кредитный договор НКЛ №400В00LYX от 22.09.2023 с ПАО «СБЕРБАНК»

Обеспечений, полученных нет.

#### 14. Влияние ситуации, сложившейся в 2023-2025 г.

В 2023 г.-2025г. на деятельность организаций оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление. Это обстоятельство, в свою очередь, не могло не иметь последствий для организации.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые показатели Общества:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках существенно не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности Общества

-существенного снижения доходов Общества не наблюдается - существенного обесценения финансовых активов и обязательств не произошло.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчётного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределённость в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности. Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов».

**Руководитель**

**Захарова О.О.**

05 февраля 2026г.