

Пояснения
к Бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 г.
и Отчету о финансовых результатах за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 г.
ООО «Комплекс К»

1. Краткая характеристика организации и основные направления деятельности

ООО «Комплекс К» является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Полное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью «Комплекс К».

Сокращенное наименование – ООО «Комплекс К».

ОГРН 5167746253208

Адрес регистрации: 121357, Москва г, Верейская ул, дом № 29А, строение 4

Общество было зарегистрировано 25.10.2016г. МИФНС №46 по г. Москве

Уставный капитал Общества составляет 637 648 162,00 руб.

Участниками являются:

Владельцы паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда комбинированный «Оборонительные системы – Инвест» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ПрофЭксперт».

В отчетном периоде основной вид деятельности Общества – сдача в аренду собственного недвижимого имущества.

Общество не осуществляло лицензируемых видов деятельности, лицензий и разрешений не получало и в своем распоряжении не имело.

Состав исполнительного органа Общества:

Генеральный директор Баскаков Александр Анатольевич.

Среднесписочная численность за 2025 год 15 человек, за аналогичный период прошлого года 14 человек.

2. Принципы составления бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами.

Бухгалтерская отчетность подготовлена руководством Общества исходя из допущения о том, что Общество будет непрерывно продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем и у руководства Общества отсутствует намерение ликвидировать Общество или прекратить его деятельность.

Единица измерения тыс. руб.

3. Оценка активов

Оценка активов производится по фактическим затратам.

Активы, обязательства и операции в иностранной валюте не приобретались и не производились.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесены к краткосрочным, если срок их обращения (погашения) по условиям договора не превышает 12 месяцев или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя

из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

4. Основные средства, капитальные вложения и права пользования активом

По строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса отражается информация об основных средствах, учтенных в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), капитальных вложениях в основные средства, учтенных в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Капитальные вложения» (ФСБУ 26/2020), и правах пользования активом, учтенных в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Бухгалтерский учет аренды» (ФСБУ 25/2018).

Затраты на приобретение, создание активов со сроком полезного использования более 12 месяцев и стоимостью на дату принятия к бухгалтерскому учету не более 300 000 рублей списываются в состав расходов текущего периода в момент ввода в эксплуатацию.

Основные средства, включая инвестиционную недвижимость, отражаются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленного обесценения. Амортизация рассчитывается таким образом, чтобы полностью амортизировать первоначальную стоимость объекта основных средств за вычетом ликвидационной стоимости в течение срока полезного использования указанного объекта. Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом.

Переоценка основных средств не производится.

Изменений способа оценки основных средств в отчетном периоде не было.

К инвестиционной недвижимости Общества относятся земельные участки, здания и сооружения, предназначенные для сдачи в аренду или получения дохода от прироста их стоимости.

Объекты инвестиционной недвижимости отражаются в составе основных средств по строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса. Инвестиционная недвижимость отражена по первоначальной стоимости за вычетом суммы амортизации, накопленной за все время эксплуатации и обесценения.

Учет при передаче имущества в аренду:

Организация классифицирует все объекты учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды, за исключением любого из следующих случаев:

условиями договора аренды предусмотрен переход к арендатору права собственности на предмет аренды;

арендатор имеет право на покупку предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату реализации этого права. (Основание: п. 28 ФСБУ 25/2018)

Доходы по операционной аренде признаются равномерно, ежемесячно, на последнюю дату месяца, в течение срока действия договора аренды. (Основание: п. 42 ФСБУ 25/2018).

Учет при получении имущества в аренду:

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства". Обязательство по аренде и право пользования активом (ППА), признаётся в сумме, равной дисконтированной сумме будущих арендных платежей. Право пользования активом (ППА) = обязательство по аренде + авансовые арендные платежи + предварительные затраты арендатора, где обязательство по аренде = приведенная стоимость будущих арендных платежей на дату оценки.

Таким образом, обязательство по аренде представляет собой кредиторскую задолженность по уплате арендных платежей в будущем и оценивается как суммарная приведенная стоимость этих платежей на дату оценки (п. 14 ФСБУ 25/2018, информационное сообщение Минфина России от 25.01.2019 N ИС-учет-15).

Состав арендных платежей приведен в п. 7 ФСБУ 25/2018 (п. 27 МСФО (IFRS) 16). Согласно п. 47 МСФО (IFRS) 16 "Аренда" права пользования активами отражаются в бухгалтерском балансе по строке 1150 "Основные средства" (в отношении арендованных

основных средств) с раскрытием информации в примечаниях о включении прав пользования активами.

При применении п. 11 ФСБУ 25/2018 арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно (ежемесячно) в течение срока аренды ежемесячно, отражающего характер использования арендатором экономических выгод от предмета аренды.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей. (Основание: п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018) При этом величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты, и процентной ставки, определенной в соответствии с п. 15 ФСБУ 25/2018. Периодичность начисления процентов - ежемесячно. В качестве упрощения практического характера неарендные компоненты договора аренды отдельно не выделяются. Каждый компонент аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, учитываются в качестве одного компонента аренды. (Основание: п. 15 IFRS 16, п. 6 Рекомендации БМЦ Р-130/2021-ОК Лизинг «Арендный и неарендный компоненты договора»).

5. Финансовые вложения

Доходы и расходы по операциям с финансовыми вложениями отражены в составе прочих доходов и расходов.

По долговым ценным бумагам и предоставленным займам Общество не осуществляло расчет их оценки по дисконтированной стоимости.

6. Коммерческие и управленческие расходы

Коммерческие и управленческие расходы ежемесячно в полной сумме относились на прочие расходы.

7. Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

8. Кредиты и займы

Проценты по кредитам и займам и дополнительные затраты, связанные с получением кредитов и займов, включены в состав прочих расходов в том отчетном периоде, в котором они произведены, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

9. Изменения в учетной политике

В учетную политику Общества не вносились изменения, которые могли бы существенно повлиять на показатели отчетности.

10. Основные показатели деятельности и факторы, повлиявшие в отчетном году на финансовые результаты организации

Наименование показателя	За Январь - Декабрь 2025 г.	За Январь - Декабрь 2024 г.
Выручка, в том числе:	80 640	67 539
- аренда собственного недвижимого имущества	80 640	67 539
Себестоимость продаж, в том числе:		18 434
- электроэнергия	6 848	4 840

- теплоэнергия	1 567	1 657
- эксплуатационные расходы	6 426	4 692
- амортизация основных средств	4 545	4 544
- амортизация ППА	214	214
- услуги охраны помещений		1 553
- ремонт основных средств	979	934
- прочие		
Управленческие расходы, в том числе:	45 612	34 979
- оплата труда, страховые взносы	32 536	25 092
- имущественные налоги	4 534	4 633
- консультационные, юридические, аудиторские услуги	5 312	2 055
- амортизация ППА	2 246	2 186
- аренда имущества	412	412
- прочие	572	601
Проценты к получению	4 252	3 659
Прочие доходы, в т.ч.:	18 001	1 741
- резерв под обесценение финансовых вложений		1 737
- списание обязательств при ликвидации контрагента	17 810	
- прочие	191	
Проценты к уплате	4 098	3 134
Прочие расходы, в т.ч.:	22 762	4 591
- проценты по арендным платежам	909	987
- неустойка по претензии	667	
.- дебиторская задолженность с истекшим сроком давности		2 415
- прощение долга	1 673	
- списание активов при ликвидации контрагентов	19 429	
- нотариальные расходы		894
- прочие	84	295

11. Правовые риски

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2025 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и положение, в котором находится Общество стабильно.

12. Динамика показателей отчетности

Изменений вступительного баланса на 01 января 2025 года не было.

13. Расшифровка отдельных показателей отчетности

13.1 Основные средства

Объекты основных средств группы «Здание» относятся к группе «Инвестиционная недвижимость»:

Наименование	Срок действия договора аренды (лизинга)	Способ амортизации	Первоначальная, приведенная стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Здание нежилое, адрес: РФ, г. Москва, ул.Верейская, д.29, строение 22, 77:07:0012006:1596		линейный	5 598	3 329	2 269
Здание корпуса - 127 (нежилое), адрес: РФ, г.Москва, ул. Верейская, д.29А, строение 4, 77:07:0012006:1047		линейный	237 171	37 015	200 156

Здание нежилое Верейская ул., д.29 строение 108, 77:07:0012006:1142		линейный	689	195	494
Земельный участок Верейская ул., вл.29 (аренда), 77:07:0012006:165	21.07.2070	линейный	10 383	855	9 528
Транспортное средство BMW X4 xDrive20i (лизинг)		линейный	5 442	4 264	1 178
Транспортное средство легковой EXEED EXLANTIX ET		линейный	8 649	144	8 505
Транспортное средство HYUNDAI SANTA FE (лизинг)		линейный	5 490	4 4208	1 282
Итого			273 422	50 199	223 412

13.2. Нематериальные активы

В составе внеоборотных активов Общества отсутствуют нематериальные активы. Движения нематериальных активов в течение отчетного периода не было.

13.3 Материально-производственные запасы

В составе оборотных активов Общества материально-производственные запасы на 31.12.2025г. 157 тыс. руб., на 31.12.2024 г. в сумме 124 тыс. руб.

13.4. Денежные средства

Остаток денежных средств на расчетных счетах 302 тыс. руб., на 31.12.2024г. 190 тыс. руб.

13.5. Долгосрочные финансовые вложения

Объект инвестиций (вложений)	Дата инвестирования	Сумма вложений на последнюю отчетную дату
ООО «ДИАЛОГ-ФИНАНС КУНЦЕВО» доля в уставном капитале 100%	18.03.2024	105 100
Итого		105 100

13.6 Финансовые вложения краткосрочные

Наименование контрагента	Сумма	Остаток задолженности на последнюю отчетную дату с учетом процентов	Срок (дата погашения)	Процентная ставка	Резерв под обесценение
Займы выданные, в т. ч.					
ООО ДИАЛОГ-ФИНАНС КУНЦЕВО	1 480	1 977	11.06.2026	15	
ООО ДИАЛОГ-ФИНАНС КУНЦЕВО	1 000	1 140	13.04.2026	20	
ООО ДИАЛОГ-ФИНАНС КУНЦЕВО	1 950	2 084	30.07.2026	19	
ООО Земельный капитал	70	109	11.04.2026	15	
ООО Земельный капитал	100	118	13.01.2026		
ООО Земельный капитал	160	220	16.11.2026	12	
ООО Земельный капитал	130	146	20.05.2026		
ООО Земельный капитал	100	126	30.05.2026	10	
ООО Земельный капитал	125	154	22.05.2026	15	

ООО ИНТЕРЛАЙН	245	316	11.03.2026	6	
ООО ИНТЕРЛАЙН	750	1 096	30.10.2026	9	
ООО ИНТЕРЛАЙН	500	714	26.08.2026	8	
ООО ИНТЕРЛАЙН	100	128	01.06.2026	11	
ООО ИНТЕРЛАЙН	250	323	04.10.2026	12	
ООО ИНТЕРЛАЙН	250	314	19.11.2026	23	
ООО ИНТЕРЛАЙН	150	192	25.08.2026	13	
ООО ИНТЕРЛАЙН	850	1 160	07.11.2026	12	
ООО ИНТЕРЛАЙН	1 010	1 017	14.11.2026	15	
ООО Кэпитал инвест	900	1 017	06.05.2026	20	
ООО Кэпитал инвест	300	382	22.09.2026	12	
ООО Кэпитал инвест	75	83	23.06.2026	20	
ООО Кэпитал инвест	250	321	25.08.2026	12	
ООО Кэпитал инвест	670	1 001	11.07.2026	13	
ООО Кэпитал инвест	250	359	23.08.2026	13	
ООО Компания «ЛЕКС»	500	616	09.09.2026	18	
ООО Компания «ЛЕКС»	750	1 033	21.10.2026	9	
ООО Компания «ЛЕКС»	50	65	23.01.2026	16	
ООО Компания «ЛЕКС»	1 250	1 588	18.10.2026	12	
ООО Компания «ЛЕКС»	1 000	1 080	31.07.2026	19	
ООО Компания «ЛЕКС»	600	780	18.01.2026	12	
ООО Компания «ЛЕКС»	2 600	2 630	14.11.2026	15	
ООО Компания «ЛЕКС»	620	847	14.12.2026	12	
ООО Компания «ЛЕКС»	500	677	23.08.2026	12	
ООО Компания «ЛЕКС»	400	497	22.05.2026	15	
ООО ТБОС	50	61	05.03.2026	12	
ООО ТБОС	50	56	20.05.2026	20	
ООО ТБОС	100	130	05.07.2026	12	
ООО УК РИКО	550	776	04.09.2026	8	
ООО УК РИКО	1 100	1 272	28.03.2026	21	
ООО Фининвест	410	495	02.12.2026	20	
ООО "Фининвест"	600	1 080	03.03.2026	21	
ООО «Фининвест»	1 040	1 166	20.05.2026	20	
ООО «Фининвест»	590	762	23.01.2026	16	
ООО "Фининвест"	300	526	29.03.2026	20	
ООО «Фининвест»	1 170	1 236	30.07.2026	19	
ООО "Фининвест"	200	289	04.08.2026	13	
ООО "Фининвест"	250	347	09.02.2026	10	
ООО «Фининвест»	1 500	1 915	18.10.2026	12	
ООО «Фининвест»	500	659	10.05.2026	12	
ООО "Фининвест"	200	290	11.07.2026	13	
ООО "Фининвест"	43	312	13.01.2026	10	
ООО «Фининвест»	500	653	14.06.2026	12	
ООО "Фининвест"	420	636	14.07.2026	15	
ООО «Фининвест»	1 550	1 944	16.09.2026	20	
ООО "Фининвест"	2 870	3 958	23.09.2026	12	
ООО "Фининвест"	200	308	26.05.2026	15	
ООО «Фининвест»	350	415	27.01.2026		
ООО «Фининвест»	390	604	12.09.2026	14	
Прочие	390	567			

ООО "УК «РИКО» право требования	22 452	22 452		22 452
Права требования к другим лицам (исполнительное производство)	2 491	2 491		
ИТОГО	60 201	69 710		22 452

13.7. Долгосрочные заемные средства

Контрагент	Остаток с учетом процентов к уплате	Срок возврата	Процентная ставка
ООО «УК «ПРОФЭКСПЕРТ»	16 189	31.12.2027	22%
ИТОГО	16 189		

13.8 Краткосрочные заемные средства

Контрагент	Остаток с учетом процентов к уплате	Срок возврата	Процентная ставка
ООО БИНОМ	1 450	31.12.2026	18%
АО ОБСЦ ОБОРОНПРОМСЕРВИС	5 212	24.06.2026	18%
ИТОГО	6 662		

Информация о наличии и движении финансовых вложений раскрыта в приложении 3.1. Наличие и движение финансовых вложений.

14. Налог на прибыль

Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые активы и постоянные налоговые обязательства.

В результате разницы между расходами в бухгалтерском учете и для целей налогообложения отложенный налоговый актив 1177 тыс. руб.

Ставка налога на прибыль 25%.

Текущий налог на прибыль 8 801 тыс. руб.

15. События после отчетной даты

За время, прошедшее после отчетной даты до момента формирования настоящего отчета, существенных событий не произошло.

16. Информация о связанных сторонах

Информация о связанных сторонах приведена в Приложении к бухгалтерской отчетности.

Вознаграждение в виде заработной платы, выплаченное основному управленческому персоналу в 2025 году, составило 9 438 тыс. руб., за аналогичный период прошлого года составило 9 348 тыс. руб.

17. Информация по прекращаемой деятельности

Отчетность за 2025 год составлена на основе допущения непрерывности деятельности.

Непокрытый убыток Общества на 31.12.2023 год составил (347 395) тыс. руб. и обусловлен обесценением долгосрочных финансовых вложений и начислением резерва 334 735 тыс. руб.

Непокрытый убыток Общества на 31.12.2024г. составил (339 751) тыс. руб.

Непокрытый убыток Общества на 31.12.2025г. составил (338 527) тыс. руб.

Стоимость чистых активов Общества составила на 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023, 299 311 тыс. руб., 298 087 тыс. руб., 290 443 тыс. руб. и оказалась меньше величины уставного капитала Общества по состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024, и 31.12.2023 соответственно.

Несмотря на снижение чистых активов, руководство Общества уверено, что Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно в течение 12 месяцев после отчетной даты и более. Уверенность основана на следующем:

На очередном собрании участников будут рассмотрены меры по увеличению чистых активов:

повышение арендной платы по договорам аренды помещений,
ликвидация затрат и потерь, не имеющих отношения к производству,
передача оборудования и других материальных активов в аренду третьим лицам или их реализация,
повышение качества труда и сокращение производственных затрат,
рационализация использования сырья, рабочих площадей, мощностей, а также рабочей силы и времени для уменьшения себестоимости продукции,
расширения рынка продаж,
снижение себестоимости продукции.
бюджетирование и финансовое планирование,
снижение расходов,
продажа или сдача в аренду неиспользуемого имущества.

Общество планирует ведение финансово-хозяйственной деятельности в течение 2026 года с получением прибыли, что позволит увеличить стоимость чистых активов Общества. Общество не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

Генеральный директор

А.А.Баскаков

12 марта 2026 г.