

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
АО «Актив»
за 2025 год

1. Общие сведения

1.1.Общая информация

Полное наименование Общества:

Акционерное общество "Актив"

Сокращенное наименование: АО "Актив"

09.03.2021 внесена запись в ЕГРЮЛ о создании юридического лица путем реорганизации в форме выделения из АО «Вертикаль» (ОГРН 1103668006056).

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1213600008588

Свидетельство о постановке на учет от 09.03.2021 выдано Межрайонной инспекцией ФНС № 16 по Воронежской области

Код ИНН / Код КПП: 3665814502 /366501001

Юридический адрес 394018, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 68Б, офис 118

Коды: ОКПО 47463730; ОКОГУ 4210008; ОКАТО 20401000000; ОКТМО 20701000001; ОКФС 16; ОКОПФ 12267; ОКВЭД – 68.20

Уставный капитал АО «Актив» на 09.03.2021 (дату регистрации общества) и на 31.12.2025 составлял 98 125 000,00 (девятьсот восемь миллионов сто двадцать пять тысяч) рублей, 100 % доли в уставном капитале общества принадлежат физическому лицу.

1.2.Основные виды деятельности

Основной вид деятельности общества: Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

1.3.Информация о численности персонала

Среднесписочная численность персонала Общества составила:
по состоянию на 31.12.2025 г. - 8 человек.

1.4.Филиалы (структурные подразделения)

Организация не имеет филиалов (представительств, обособленных подразделений).
Организация не имеет дочерних и зависимых организаций.

1.5.Информация об исполнительных и контрольных органах

Высшим органом управления Общества является Общее собрание Акционеров.

Единоличный исполнительный орган Общества - Генеральный директор – Ананьев Олег Алексеевич, который осуществляет руководство текущей деятельностью Общества, несет ответственность за соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций.

Ответственность за формирование учетной политики, ведение бухгалтерского учета, своевременное представление полной и достоверной бухгалтерской отчетности, обеспечение соответствия осуществляемых хозяйственных операций законодательству РФ, контроль за движением имущества и выполнением обязательств возложена на главного бухгалтера.

Е. соответствии с Уставом Общества ревизионная комиссия не создается.

2. Раскрытие применяемых способов ведения учета

Бухгалтерская отчетность организации составлена в соответствии с федеральным стандартом ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", утв. Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н. Отраслевые стандарты, регулирующие учет и отчетность с учетом деятельности организации, отсутствуют и поэтому не применяются.

Учетная политика организации составлена в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" ПБУ 1/2008, утв. приказом Минфина от 06.10.2008г. N 106н. Организация применяет способ ведения бухгалтерского учета методом начисления, с применением двойной записи, оценка МПЗ производится по средней себестоимости, лимит стоимости активов, признаваемых объектом ОС, установлен в размере 100 тыс. руб., амортизация ОС рассчитывается линейным способом.

3. Раскрытие существенных показателей форм бухгалтерской (финансовой) отчетности

3.1. Основные средства

Информация о наличии и движении основных средств, движении и составе незавершенных капитальных вложений приведена в Разделе 4 табличных пояснений.

3.2. Нематериальные активы

Нематериальных активов за отчетный период Общество не имело.

3.3. Финансовые вложения

Информация о финансовых вложениях приведена в Разделе 5 табличных пояснений. Резерв под обесценение финансовых вложений на 31.12.2025 не сформирован (отсутствовала необходимость формирования резерва).

3.4. Запасы

Информация о наличии и движении запасов приведена в Разделе 6 табличных пояснений.

3.5. Капитал. Выплата дивидендов (доходов) по участию в обществе

Уставный капитал

Ееличина уставного капитала на 31.12.2025 составляет 98 125 тыс. руб., Уставный капитал состоит из обыкновенных именных акций, номинальной стоимостью 1000,00 (одна тысяча) рублей каждая.

По состоянию на 31.12.2025 уставный капитал Общества полностью оплачен.

Чистые активы

Чистые активы Общества на отчетную дату составили 710 751 тыс. руб.

Чистые активы Общества на отчетную дату превышают его уставный капитал на 612 626 тыс. руб.

Е 2025 году распределены дивиденды в сумме 52 200 тыс. руб. Задолженность перед акционером по выплате дивидендов на 31.12.2025 составила 18 824 тыс. руб.

3.6. Выручка

Еыручка за отчетный период составила:

- по основному виду деятельности (сдача имущества в аренду) – 83 394 тыс. руб.

- от продажи жилой недвижимости (квартиры) – 22 534 тыс. руб.

Договора, предусматривающие исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, в 2025 году не заключались.

3.7. Расходы, связанные с реализацией товаров, услуг

Расходы, учитываемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в течении месяца, полностью списываются по его окончании в дебет счета 90 «Продажи» без распределения по видам деятельности.

Расходы по основному виду деятельности в 2025 году составили: 86 333 тыс. руб.

Расшифровка затрат приведена в Разделе 10 табличных пояснений.

3.8. Прочие доходы и расходы

Информация о составе прочих доходов и расходов приведена в таблице (в тыс. руб.):

Наименование показателя	Прочие доходы	Прочие расходы
Доходы от реализации недвижимого имущества	442 333	
Проценты к получению	3 201	
Отчисления в оценочные резервы	6 935	
Расходы связанные с реализацией недвижимого имущества		70 153
Услуги банков		94
Отчисления в оценочные резервы		7 096
Прочие расходы (госпошлина, штрафы ГИБДД)		549

3.9. Дебиторская и кредиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской и кредиторской задолженности приведена в Разделе 7 и 8 табличных пояснений.

Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2025г. сформирован на сумму 7 018 тыс. руб.

3.10. Денежные средства и денежные эквиваленты

Информация о наличии денежных средств и денежных эквивалентов на отчетную дату отчетного периода по строке 1250 бухгалтерского баланса.

Информация о составе денежных средств и денежных эквивалентов Общества приведена в таблице (в тыс. руб.):

Наименование показателя	на 31.12.2025
денежные средства в кассе	235
на расчетных счетах	45 409
на специальных счетах	-
денежные эквиваленты	-
Итого денежные средства и денежные эквиваленты	45 644

3.11. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Информация об оценочных обязательствах приведена в Разделе 8.3 табличных пояснений.

3.12. Обеспечения обязательств

В 2025 году АО "Актив" не выдавало обеспечений обязательств и платежей в пользу третьих лиц.

В 2025 году АО «Актив» не получало обеспечений обязательств и платежей.

3.13. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте

Активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, за отчетный период в деятельности Общества не было.

Генеральный директор



Ананьев О.А.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Изменения за период				На конец периода							
	Период	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано (переоцененная) стоимость	амортизация	обесценение	пересчетная стоимость	пересчетная стоимость	переклассифицировано (переоцененная) стоимость	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Изменения за период				На конец периода							
	Период	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано (переоцененная) стоимость	амортизация	обесценение	пересчетная стоимость	пересчетная стоимость	переклассифицировано (переоцененная) стоимость	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы созданные организацией - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода			
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие НМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие НМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	Изменения за период			На конец периода	
		затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)	
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -

	За 2025 г.	За 2024 г.	За 2025 г.	За 2024 г.	За 2025 г.	За 2024 г.	За 2025 г.	За 2024 г.	За 2025 г.	За 2024 г.	За 2025 г.	За 2024 г.	За 2025 г.	За 2024 г.	За 2025 г.	За 2024 г.	За 2025 г.	За 2024 г.	
Офисное оборудование	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Транспортные средства	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Рабочий скот	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Продуктивный скот	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Многолетние насаждения	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Объекты природопользования	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения в арендованное имущество	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие объекты, требующие государственной регистрации, относимые к статье 130 ГК РФ к недвижимости	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	88	36 952	37 661
в том числе:			
Здания	-	36 830	37 607
Офисное оборудование	88	122	54
Транспортные средства	-	-	-
Другие виды основных средств	-	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	25 550	25 550
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	-	25 550	25 550
Земельные участки	-	-	-
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоценочной 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	-	-	-
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	Изменения за период			принято к учету в качестве основных средств	накопленное обесценение	накопленное обесценение
		фактические затраты	затраты	обесценение			
Капитальные вложения на	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период			переклассифицировано	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	на конец периода
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		слилось	проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)						
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка									
Долгосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	206 987	-	2 500	(22 532)	-	-	-	186 955	-	-	-
	3а 2024 г.	186 955	-	60 050	(40 018)	-	-	-	206 987	-	-	-
в том числе:												
Паи	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Акции	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Долговые ценные бумаги	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Предоставленные займы	3а 2025 г.	184 455	-	2 500	-	-	-	-	186 955	-	-	-
	3а 2024 г.	186 955	-	-	(2 500)	-	-	-	184 455	-	-	-
Вклады по договору простого товарищества	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Права участников долевого строительства	3а 2025 г.	22 532	-	-	(22 532)	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	60 050	(37 518)	-	-	-	22 532	-	-	-
Резервы под обесценение финансовых вложений	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	-	-	2 510	(2 510)	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Депозитные счета	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	2 510	(2 510)	-	-	-	-	-	-	-
Депозитные счета (в валюте)	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Резервы под обесценение финансовых вложений	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	206 987	-	2 500	(22 532)	-	-	-	186 955	-	-	-
	3а 2024 г.	186 955	-	62 560	(42 528)	-	-	-	206 987	-	-	-

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		затраты	Измения за период			На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	списано	изменения видов запасов	фактическая себестоимость
Запасы - всего	За 2025 г.	38 145	-	23 644	-	(22 919)	X	38 871	-
	За 2024 г.	234	-	38 985	-	(1 075)	X	38 145	-
в том числе:	За 2025 г.	627	-	1 113	-	(893)	-	847	-
	За 2024 г.	234	-	1 468	-	(1 075)	-	627	-
Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары	За 2025 г.	37 518	-	22 532	-	(22 026)	-	38 024	-
	За 2024 г.	-	-	37 518	-	-	-	37 518	-
Затраты на доставку товаров до складов организации	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Иные виды запасов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	-	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	49 919	23 866
Затраты на оплату труда	4 399	3 053
Отчисления на социальные нужды	1 125	691
Амортизация	810	838
Прочие затраты	30 080	28 647
Итого по элементам	86 333	57 095
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	86 333	57 095