

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 ГОД

1. Основные сведения об организации.

Полное наименование организации:

Акционерное общество «Экспресс» (далее «Общество» или АО «Экспресс»)

Юридический и почтовый адрес организации:

307170 Курская обл., г. Железногорск, ул. Курская, д.33

Общество зарегистрировано Постановлением Главы администрации г. Железногорска № 730 от 03.08.1993 года № 522

ОГРН № 1024601217497 присвоен Межрайонной инспекцией МНС России № 3 по Курской области 15 ноября 2002 г.

Основной вид деятельности Общества до 11.07.2016 г.:

70.20.2 - сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества

После 11.07.2016 г.:

68.20.2. - аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом

Реквизиты предприятия:

ИНН 4633000799 КПП 463301001

ОГРН 1024601217497

Р/С 40702810033060100274 В КУРСКОМ ОТДЕЛЕНИИ № 8596 ПАО СБЕРБАНК Г.КУРСК

БИК 043807606

К/С 30101810300000000606

Тел.(факс) 8(47148) 3-41-32

Адрес страницы в сети Интернет: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=26957>
<http://expressfecity.nethouse.ru>

Акционерное общество «ЭКСПРЕСС» организовано в июле 1993 года на базе муниципального предприятия «Топ», оказывающего бытовые услуги населению.

При образовании общества было выпущено 23990 акций номинальной стоимостью 0,1 рубль. Акции полностью оплачены. Все учредители – физические лица.

Общество в своей деятельности руководствуется Уставом, утвержденным Протоколом общего собрания акционеров акционерного общества № 1 от 14.06.2016 г.

По состоянию на 31.12.2025 г. **Уставный капитал** Общества составляет 2 399 000 (Два миллиона триста девяносто девять тысяч) рублей, пересчитанный на 01.01.98г., составляет **2 399 (Две тысячи триста девяносто девять)** рублей, что соответствует действующей редакции Устава Общества (размещено 23 990 штук обыкновенных акций. Номинальная стоимость акции составляет 100 рублей, пересчитанная на 01.01.98г., составляет 10 (десять) копеек. Акции Общества являются именными бездокументарными (в виде записей на лицевых счетах)).

Все акционеры – физические лица.

Держателем реестра акционеров Общества является АО «Независимая регистраторская компания- Р.О.С.Т.», с которым у Общества заключен договор на ведение и хранение реестра акционеров. Место нахождения регистратора Общества (железногорский филиал): 307170 Курская обл., г. Железногорск, ул. Горняков, д. 27.

Общество не имеет обособленных подразделений и филиалов.

Общество относится к субъектам малого предпринимательства.

Списочная численность работников Общества на 31.12.2025 год составила: 15 человек

Среднесписочная численность работников Общества за 2025 год составила: 10 человек.

Исполнительным органом общества является Совет директоров, который избирается ежегодно на Годовом общем собрании акционеров АО «Экспресс». Дата последнего переизбрания 20.06.2025 г. (Протокол № 1 ГОСА от 23.06.2025 г.)

Состав совет директоров Общества:

Рязанова Наталья Михайловна – председатель совета директоров, 1954 г.р., образование среднее специальное, доли в уставном капитале общества не имеет.

Нерсисян Гурген Юрьевич – член совета директоров, 1961 г.р., образование высшее, владеет 9 864 обыкновенными акциями АО «Экспресс» - доля в уставном капитале общества составляет – 41,11%, является генеральным директором АО «Экспресс».

Барамия Нодари Мардонович – член совета директоров, 1960 г.р., образование высшее, доли в уставном капитале общества не имеет.

Конеева Армине Унановна – член совета директоров – 1985 г.р., образование высшее, доли в уставном капитале общества не имеет.

Болдырева Надежда Ивановна – член совета директоров. 1990 г.р., образование высшее, доли в уставном капитале общества не имеет.

Вознаграждение членам совета директоров не выплачивается.

Состав Совета директоров за период с 20.06.2024 г. по 20.06.2025 г. не менялся.

Единоличным исполнительным органом общества является **генеральный директор**. Избирается сроком на 5 лет на Годовом Общем собрании акционеров Общества.

Генеральным директором Общества избран - Нерсисян Гурген Юрьевич 1961 г.р., образование высшее, владеет 9 864 обыкновенными акциями АО «Экспресс» - доля в уставном капитале общества составляет – 41,11% (Протокол № 1 ГОСА от 11 мая 2023 года).

Ревизионная комиссия – постоянно действующий орган внутреннего контроля Общества, осуществляющий контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества, избирается Общим собранием акционеров Общества.

Ревизионная комиссия Общества, избрана на Годовом Общем собрании акционеров 20.06.2025 г. в следующем составе: 1. Жукова Елена Борисовна; 2. Нерсисян Мария Карапетовна; 3. Старикова Светлана Михайловна. Все трое имеют высшее бухгалтерское образование, являются практикующими бухгалтерами.

Главный бухгалтер Общества: Конеева Армине Унановна 1985 г.р. образование высшее экономическое (Приказ № 3 от 11.01.2012 г.).

2. Основание составления отчетности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 г. составлена в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральными стандартами бухгалтерского учета, в том числе ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», с учетом права применения Обществом упрощенных способов ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Общество относится к субъектам малого предпринимательства и в соответствии с частью 4 статьи 6 Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» имеет право на применение упрощенных способов ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В соответствии с частью 5 статьи 6 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и законодательства Российской Федерации об аудиторской деятельности, бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 г. не подлежит обязательному аудиту.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей без десятичных знаков, то есть все числовые показатели округляются по следующему правилу: десятичные знаки от 0 до 50 (включительно) отбрасываются, а от 51 округляются до единицы.

В формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках. Активы и обязательства отражены с учетом суммы оценочных резервов (резерва по сомнительным долгам).

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, оценочные обязательства, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12

месяцев после отчетной даты.

Бухгалтерский учет осуществлять посредством двойной записи на счетах бухгалтерского учета в соответствии с Планом счетов, утв. Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 N 94н.

Ведение бухгалтерского учета осуществлять с применением специализированных бухгалтерских компьютерных программ – «1С: Бухгалтерия предприятия (проф), редакция 3.0», «1С: Зарплата и управление персоналом (базовая), редакция 3.1»

Упрощенная бухгалтерская (финансовая) отчетность была подготовлена на основании принципа непрерывности деятельности, который предполагает, что Общество сможет реализовать свои активы и выполнять свои обязательства в ходе своей обычной деятельности в обозримом будущем. У Общества отсутствует намерение по ликвидации.

3. Учетная политика Общества в отношении показателей, приведенных в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах.

Упрощенная бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 г. включает в себя:

1. Бухгалтерский баланс.
2. Отчет о финансовых результатах
3. Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Основные положения учетной политики.

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе учетной политики, сформированной в соответствии с ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» с применением упрощенных способов ведения бухгалтерского учета, допускаемых для субъектов малого предпринимательства.

При формировании учетной политики исходили из допущений имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики и временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Корректировка данных прошлых отчетных периодов

Согласно учетной политике Общества существенной, принято считать ошибку, которая приводит к изменению общей величины активов (пассивов), а также доходов (расходов) в отчетности более чем на 10% либо приводит к изменению группы статей баланса или отчета о финансовых результатах на сумму от 200 тыс. руб. включительно.

Существенная ошибка, выявленная после утверждения бухгалтерской отчетности, исправляется записями в корреспонденции со счетом 91 «Прочие доходы и расходы» без ретроспективного пересчета показателей.

Данные за 2025 год, приведенные в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности не корректировались, в связи тем, что их корректировка не оказывает или не способна оказать существенное влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты его деятельности.

Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

Основные средства

Учет и квалификация активов осуществляется в зависимости от срока их использования с учетом стоимостного критерия. Затраты на приобретение, создание, улучшение актива признаются: - запасами, если срок использования до 12 месяцев; -основными средствами, если срок использования свыше 12 месяцев; -расходами периода, в котором они понесены, если стоимость актива незначительна, (далее – незначительные активы).

К основным средствам относятся Активы, первоначальная стоимостью которых превышает 100 000,00 руб. за единицу, со срок полезного использования свыше 12 месяцев.

Стоимостной критерий отнесения актива к основным средствам не применяется в отношении нежилого недвижимого имущества (здания, помещения). Вне зависимости от первоначальной стоимости данный вид актива учитывается Обществом в качестве основных средств организации.

ОС принимаются к учету по первоначальной стоимости, включающей в себя все затраты, связанные с покупкой или постройкой основного средства.

По статье «Основные средства» в бухгалтерской отчетности отражаются Активы, принятые к учету на счет 01 «Основные средства» после ввода в эксплуатацию и факта государственной

регистрации права собственности на него за минусом начисленной амортизации, по счету 02 «Амортизация Основных средств».

По всем объектам ОС амортизация начисляется линейным способом начиная с месяца, следующего за тем, когда объект приняли к учету. Начисление амортизационных отчислений по объекту основных средств прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем полного погашения стоимости этого объекта либо списания этого объекта с бухгалтерского учета.

Не подлежат амортизации следующие объекты основных средств: земельные участки; объекты внешнего благоустройства; полностью с амортизированные объекты, учтенные на балансе.

Общество не осуществляет переоценку объектов основных средств. Проверка ОС на обесценивание не производится.

Ликвидационная стоимость определяется для всех видов ОС, однако в некоторых случаях согласно п.31 ФСБУ 6/2020 ликвидационная стоимость ОС может быть равна нулю.

Т.к. основной вид деятельности Общества - АРЕНДА И УПРАВЛЕНИЕ СОБСТВЕННЫМ ИЛИ АРЕНДОВАННЫМ НЕЖИЛЫМ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ, то согласно ФСБУ 6/2020 - ОС, представляющие собой недвижимость, предназначенную для сдачи за плату во временное пользование, образуют отдельную группу ОС – инвестиционная недвижимость. Для учета операций по инвестиционной недвижимости Общество применяет международный стандарт финансовой отчетности МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость», т.к. ФСБУ 6/2020 не содержит конкретных критериев и определенных правил отнесения ОС в состав инвестиционной недвижимости.

К инвестиционной недвижимости Общества относятся ОС – недвижимое имущество, сдаваемое обществом в аренду. Инвестиционная недвижимость согласно п.56, подп.(с) МСФО (IAS) 40 учитывается Обществом по первоначальной стоимости, поэтому, согласно требованиям МСФО (IAS) 16 «Основные средства», учет такого вида имущества, как «инвестиционная недвижимость» ведется Обществом согласно ФСБУ 6/2020. Переоценка данного вида имущества не производится.

По правилам МСФО (IAS) 40 недвижимость, используемая в административных целях, считается недвижимостью занятой владельцем, т.е. для ее учета применяются обычные правила учета ОС, а именно ФСБУ 6/2020. Однако, согласно параграфа 10 МСФО (IAS) 40 разрешает не делить недвижимость на инвестиционную и занимаемую владельцем и всю недвижимость считать инвестиционной, при условии, что указанные части не могут быть проданы по отдельности, а часть занимаемая собственником, является незначительной, поэтому вся недвижимость, принадлежащая обществу и сдаваемая в операционную аренду признается инвестиционной недвижимостью, включая и ту, в которой есть помещения, занимаемые Обществом для административных целей.

Учет инвестиционной недвижимости (операционной аренды) согласно п.41 ФСБУ 25/2018 ведется на счете 01 «Основные средства» и отражается по стр.1150 «основные средства» бухгалтерского баланса организации.

Капитальные вложения:

Стоимость формируется в сумме, плаченной поставщику (подрядчику) включая сопутствующие затраты, проверка на обесценивание не производится.

Запасы

К запасам в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180 и применяемым Обществом с 01.01.2021 г. относятся материалы, предназначенные для производства продукции (выполнения работ, оказания услуг). Они учитываются по фактической себестоимости в соответствии с п.32 ФСБУ 5/2019 «Запасы», с отражением в учете на счете 10 «Материалы».

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, признаются незначительными активами. К ним относятся: офисные канцтовары и принадлежности; вода и материалы для обеспечения нормальных условий труда; материалы для хозяйственных нужд, поддержанию чистоты и порядка, офисное оборудование и мебель; ГСМ и запчасти для служебного автомобиля.

Оценка запасов на отчетную дату осуществляется по фактической себестоимости.

Ежегодная проверка на обесценение запасов не осуществляется.

К несущественным активам относятся объекты, стоимость которых незначительна для бухгалтерской отчетности:

*объекты стоимостью до 100 000 руб., если их срок использования свыше 12 месяцев.;

*объекты, не зависимо от срока использования и стоимости:

-специальные средства производства: специальный инструмент, специальные приспособления, специальное оборудование, специальная одежда;

-хозяйственный инвентарь и приспособления; -мебель; -запасы для управленческих нужд: к ним относятся: - офисные канцтовары и принадлежности; - вода и материалы для обеспечения нормальных условий труда; - материалы для хозяйственных нужд, поддержанию порядка, - материалы для текущего ремонта основных средств; -ГСМ для служебного автомобиля. Такие активы учитываются на счете 10.21 «Малоценное оборудование и запасы» признаются материальными затратами и списываются на расходы в момент приобретения в счета учета затрат (счет 20 «Основное производство»).

В связи с отсутствием производства в Обществе, материалы (ремонт и содержание ОС, канцтовары, хозтовары) приобретаются по мере необходимости и в небольшом количестве, учитываются на счете 10 «Материалы» по стоимости приобретения на основании первичных документов и списываются на счет 20 «Основное производство» в том отчетном периоде, в котором они приобретались и использовались в корреспонденции со счетом: - 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»;- 71 «Расчеты с подотчетными лицами».

Финансовые вложения: отражаются по первоначальной стоимости. Резерв под обесценение не создается.

Аренда (ФСБУ 25/2018): Права пользования активами и обязательства по аренде не признаются (применено упрощение).

Оценочные и условные обязательства: ПБУ 8/2010 и ПБУ 11/2008 не применяются.

Налог на прибыль: ПБУ 18/02 не применяется.

Изменения учетной политики и ошибки: Последствия отражаются перспективно.

Изменения оценочных значений: Учет ведется в соответствии с ПБУ 21/2008. Последствия изменений оценочных значений признаются в бухгалтерском учете перспективно, т.е. в отчетном и/или в будущих периодах.

Признание доходов и расходов

Выручка и себестоимость признаются по методу начисления (по мере оказания услуг).

Учет затрат ведется на счете 20 «Основное производство» В затраты на производство продукции, выполнение работ, оказание услуг включаются: материальные затраты (сырье и материалы), используемые при производстве продукции, работ, услуг; затраты на оплату труда и иные выплаты работникам (в т.ч. страховые взносы с зарплаты); амортизация основных средств; иные затраты, которые напрямую относятся к деятельности Общества.

Незавершенное производство (НЗП) учитывается на счете 20.01 «Основное производство» и оценивается в отчетности по сумме всех затрат.

Дебиторская задолженность

Как объект бухгалтерского учета – это денежная оценка суммы долга дебиторов (должников) перед организацией (кредитором). Дебиторская задолженность учитывается на активно-пассивных счетах учета расчетов: 60 (авансы выданные), 62, 68, 69, 70, 71, 73, 75, 76. Дебиторская задолженность в бухгалтерской отчетности отражается без учета суммы резерва по сомнительным долгам.

Дебиторская задолженность по выданным авансам отражается в бухгалтерской отчетности с учетом сумм НДС, входящего в сумму аванса.

Кредиторская задолженность — это вид обязательств, характеризующих сумму долгов, причитающихся к уплате в пользу других лиц; денежные средства, временно привлечённые предприятием и подлежащие возврату соответствующим физическим или юридическим лицам, выдавшим их. Возникает в результате использования методов расчёта, при которых долг одного предприятия другому погашается по истечении определённого времени после возникновения задолженности, или в связи с получением банковских кредитов, предоставляемых на определённый срок. Кредиторская задолженность по полученным авансам отражается в бухгалтерской отчетности с учетом сумм НДС, входящего в сумму аванса.

Информация, не подлежащая раскрытию

В отчетном периоде у Общества отсутствовали:

- нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы;
- запасы;
- заемные средства и другие обязательства по привлеченным кредитам и займам.

В связи с отсутствием данных показателей соответствующая информация в бухгалтерской (финансовой) отчетности и пояснениях по ним не раскрывается.

4. Пояснения к показателям бухгалтерского баланса.**4.1. Материальные оборотные активы, в т.ч. основные средства.**

По строке 1150 «Материальные внеоборотные» бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2025 г. отражаются только основные средства, принятые к учету на счет 01 «Основные средства» после ввода в эксплуатацию и факта государственной регистрации права собственности на него за минусом начисленной амортизации, по счету 02 «Амортизация Основных средств».

Учет инвестиционной недвижимости так же ведется на счете 01 «Основные средства» и отражается по стр.1150 «основные средства» бухгалтерского баланса организации.

По строке 1150 бухгалтерского баланса отражены следующие виды основных средств:

Наличие и движение основных средств.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация	поступило	списано	амортизация	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Основные средства - всего	За 2025 г.	16 178	(6 769)	-	-	(320)	16 178	(7 089)
	За 2024 г.	16 178	(6 448)	-	-	(320)	16 178	(6 769)
в том числе: Здания	За 2025 г.	11 645	(6 589)	-	-	(293)	11 645	(6 883)
	За 2024 г.	11 645	(6 296)	-	-	(293)	11 645	(6 589)
Сооружения	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	260	(108)	-	-	(9)	260	(116)
	За 2024 г.	260	(99)	-	-	(9)	260	(108)
Офисное оборудование	За 2025 г.	162	(72)	-	-	(18)	162	(90)
	За 2024 г.	162	(54)	-	-	(18)	162	(72)
Транспортные средства	За 2025 г.	3 598	-	-	-	-	3 598	-
	За 2024 г.	3 598	-	-	-	-	3 598	-
Земельные участки	За 2025 г.	513	-	-	-	-	513	-
	За 2024 г.	513	-	-	-	-	513	-

По состоянию на 31.12.2025 г. остаточная стоимость основных средств составляет 9 089,00 тыс. руб., что на 320 тыс. меньше, чем остаточная стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2024 г.

Состав основных средств по группам ОС представлен в табл. 4.1. В течение отчетного года ОС не покупались и не продавались.

В связи с тем, что Общество является арендодателем и аренда – основной вид деятельности организации, все Договоры аренды классифицируются Обществом как операционная аренда, в связи с тем, что они заключаются на срок менее 1 года, предметом аренды выступает не потребляемое имущество, т.е. имущество, которое со временем не теряет своих потребительских свойств и полезных качеств и назначение его со временем также не изменяется, величина арендных платежей существенно ниже рыночной стоимости арендуемого имущества, экономические выгоды и риски, обусловленные собственностью на предмет аренды, несет арендодатель, т.е. Общество, право собственности на предмет аренды не переходит арендатору, арендатор не имеет права на покупку предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату реализации этого права.

4.2. Денежные средства и денежные эквиваленты.

По строке 1250 бухгалтерского баланса отражается остаток денежных средств Общества в кассе, на расчетных, специальных и валютных счетах в банках, остаток по счету 57 «Переводы в пути». Также по данной статье отражаются финансовые вложения, признаваемые денежными эквивалентами, учет которых ведется на счетах 58 «Финансовые вложения», 55 «Специальные счета в банках».

Денежных средств и эквиваленты денежных средств, руб.

Наименование показателя	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.
Средства в кассе	166 390,22	192 597,57
Средства на расчетных счетах	4 041 181,27	4 370 960,24
Средства на валютных счетах	-	-
Итого денежных средств	4 207 571,49	4 563 557,81
Итого эквиваленты денежных средств	-	-
Итого денежные средства и эквиваленты денежных средств	4 207 571,49	4 563 557,81

По состоянию на 31.12.2025 г. денежные средства Общества составляют 4 208,00 руб., что на 356,00 тыс. руб. меньше, чем на 31.12.2024 г.

4.3. Финансовые и другие оборотные активы

Данный показатель сформирован в соответствии с ФСБУ 14/2023 и включает в себя стоимость всех оборотных активов, за исключением запасов, денежных средств и денежных эквивалентов. На 31.12.2025 г. данный показатель составляет 1056,00 тыс. руб. в т.ч. дебиторская задолженность – 1056,00 тыс. руб.

По строке 1240 бухгалтерского баланса представлена дебиторская задолженность Общества за 2025 год и включает в себя обязательства, возникшие в ходе обычной деятельности Общества.

Дебиторская задолженность включает в себя задолженность по расчетам с покупателями и заказчиками, авансы выданные и прочая дебиторская задолженность, со сроком погашения, не превышающим 12 месяцев.

Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
		по условиям договора	поступило в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	списано погашено	по условиям договора
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	944	636	(524)	1 056
	За 2024 г.	1 016	872	(943)	944
в том числе:					
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	84	4	(84)	4
	За 2024 г.	500	84	(500)	84
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	650	582	(432)	800
	За 2024 г.	438	650	(438)	650
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	3	(3)	-
	За 2024 г.	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	205	44	-	248
	За 2024 г.	73	132	-	205
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	5	4	(5)	4
	За 2024 г.	6	5	(6)	5
Итого	За 2025 г.	944	636	(524)	1 056
	За 2024 г.	1 016	872	(943)	944

В таблице, представленной выше, наглядно показано изменение дебиторской задолженности Общества за 2025 г. Как видно по состоянию на 31.12.2025 г. дебиторская задолженность выросла на 112,00 тыс. руб. по отношению к показателю на 31.12.2024 г.

4.4. Капитал.

Капитал общества по состоянию на 31.12.2025 г. составляет **13 614 393,49** руб., в т.ч.:

4.4.1. Уставный капитал

Учредительным документом, регламентирующим деятельность общества, является *Устав*. Действующая редакция Устава Общества утверждена решением годового общего собрания акционеров АО «Экспресс» от 14 июня 2016 года.

Уставный капитал общества составляет **2399** рублей. Уставный капитал разделен на 23 990 обыкновенных именных бездокументарных акций, номинальной стоимостью 0,1 рубль каждая.

4.4.2. Резервный капитал.

В соответствии со статьей 29 п.29.2. Устава в Обществе создается резервный фонд путем ежегодных отчислений 5% чистой прибыли Общества, до достижения размеров резервного фонда 15 % от его уставного капитала. Резервный фонд предназначается для покрытия убытков Общества, а также в случае отсутствия иных средств - для выкупа акций Общества в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Уставом. Резервный фонд не может быть использован для иных целей. По состоянию на 31.12.2025 г. величина резервного фонда составляет **359,85** рублей.

Также в соответствии со статьей 29 п.29.3. Устава в Обществе создается фонд акционирования работников Общества путем ежегодных отчислений 3 % чистой прибыли Общества. Средства фонда акционирования работников Общества расходуются исключительно на приобретение акций Общества, продаваемых его акционерами для последующего размещения между работниками Общества.

По состоянию на 31.12.2025 г. фонд акционирования работников общества составляет **673 251,37** руб. За 2025 год фонд пополнился на 33 582,01 руб. за счет распределения 3% Чистой прибыли, полученной за 2024 г в размере 1 119 400,49 руб.

4.4.3. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток).

Нераспределенная прибыль - часть чистой прибыли, не израсходованная на нужды организации. Под чистой прибылью в бухгалтерском учете понимается итоговый положительный финансовый результат деятельности фирмы, который остается после погашения всех обязательств в части уплаты обязательных налогов, сборов и отчислений в бюджет.

Непокрытый убыток – убытки образованные в результате деятельности организации. Размер непокрытого убытка Общества за 2025 г. составил 811 846,72 руб.

По строке «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» бухгалтерского баланса отражена информация о нераспределенной прибыли (непокрытом убытке) Общества.

Движение нераспределенной прибыли за 2025 г.

Нераспределенная прибыль на 31.12.2024 г.	Чистый убыток за 2025 г (-)	Нераспределенная прибыль на 31.12.2025 г.
13 783 813,00	811 486,72	12 938 384,27

Распределение данного вида прибыли отражается внутренними записями по счету 84 и по состоянию на 31.12.2025 г составляет **12 938 384,27** руб.

4.4.5. Чистые активы.

Чистые активы общества – это те собственные средства компании, которые останутся у нее после того, как она рассчитается со всеми кредиторами. То есть это разница между активами компании и ее обязательствами.

Другими словами, **чистые активы – это капитал** Общества по состоянию на 31.12 отчетного периода.

Чистые активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Чистые активы	13 614,00	14 426,00	13 306,00

В связи с тем, что за 2025 г. Обществом получен убыток, размер чистых активов Общества снизился на величину полученного убытка за отчетный год.

4.5. Краткосрочная кредиторская задолженность.

Краткосрочные обязательства – это обязательства, которые подлежат погашению в соответствии с договором в течение 12 месяцев после отчетной даты.

В Обществе имеет место только одна статья задолженности «Кредиторская задолженность». Кредиторская задолженность, это имеющиеся обязательства организации, которые она обязана погасить в полном объеме в указанные сроки.

Кредиторская задолженность возникает в бухгалтерском учёте в момент приобретения компанией у третьего лица каких-либо товаров (услуг, работ). При этом данные организации приобретают статус поставщиков.

Ещё одной причиной возникновения кредиторской задолженности является перечисление аванса будущим покупателем.

Взаимоотношения с налоговыми органами также формируют кредиторскую задолженность организации. Это, например, обязательства по налогам и сборам исчисленные за 4 квартал отчетного периода, но подлежащие уплате в следующем отчетном периоде.

Наличие и движение обязательств

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			поступило	списано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	погашено	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	491	497	(249)	739
	За 2024 г.	300	411	(220)	491
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	188	209	(188)	209
	За 2024 г.	166	188	(166)	188
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	61	95	(61)	95
	За 2024 г.	52	61	(52)	61
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	110	172	-	282
	За 2024 г.	82	30	(2)	110
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	132	20	-	152
	За 2024 г.	-	132	-	132
Итого	За 2025 г.	491	497	(249)	739
	За 2024 г.	300	411	(220)	491

По первой строке обязательств отражается кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками за товары, работы, услуги, учтенная на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

Общество старается своевременно рассчитываться по своим обязательствам перед поставщиками, позиционируя себя как ответственный и надежный партнер.

По второй строке обязательств Обществом отражается кредиторская задолженность по расчетам с покупателями и заказчиками, учтенная на счете 62.2 «Расчеты по авансам полученным», т.е. это арендная плата за предстоящие периоды.

По строке «Расчеты по налогам и сборам» Обществом отражаются суммы задолженности перед бюджетом по налогам и сборам, учтенные на счете 68 «Расчеты по налогам и сборам».

По строке «Расчеты по социальному страхованию» отражаются суммы задолженности по страховым взносам в Социальный Фонд России, а также по страхованию от несчастных случаев и профессиональных заболеваний работников Общества, учтенные на счете 69 «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению».

5. Пояснения к показателям отчета о финансовых результатах.**5.1. Выручка.**

Выручка от продажи товаров (продукции), выполнения работ, оказания услуг признается в бухгалтерском учете в соответствии с пунктом 12 ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Выручка отражается в отчете о финансовых результатах по строке 2110.

По статье «Выручка» Общество отражает суммы продаж по методу начисления в корреспонденции со счетом 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками».

Наименование показателя	Код строки	за 2025 год	за 2024 год
Выручка, тыс. руб.	2110	18 191 522,27	16 985 679,66
АРЕНДА И УПРАВЛЕНИЕ СОБСТВЕННЫМ ИЛИ АРЕНДОВАННЫМ НЕЖИЛЫМ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ		18 191 522,27	16 985 679,66
Процентное соотношение, %		100,0	100,0

В 2025 году, так же, как и в 2024 Общество осуществляло только один вид деятельности – **68.20.2. - АРЕНДА И УПРАВЛЕНИЕ СОБСТВЕННЫМ ИЛИ АРЕНДОВАННЫМ НЕЖИЛЫМ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ.** Поэтому выручкой Общества признается начисленная арендная плата за отчетный период.

В июне 2025 г. руководством Общества было принято решение об увеличении арендной платы на 12% с 1 июля. Это была вынужденная мера, т.к. с 1 июля 2025 г. был запланирован рост тарифов на коммунальные услуги в среднем по России на 12%. Такая мера позволила увеличить выручку на 7,04% или 1 224,00 тыс. руб.

Все Договоры аренды классифицируются Обществом как операционная аренда, в связи с тем, что они заключаются на срок менее 1 года, предметом аренды выступает не потребляемое имущество, т.е. имущество, которое со временем не теряет своих потребительских свойств и полезных качеств и назначение его со временем также не изменяется, величина арендных платежей существенно ниже рыночной стоимости арендуемого имущества, экономические выгоды и риски, обусловленные собственностью на предмет аренды, несет арендодатель, т.е. Общество, право собственности на предмет аренды не переходит арендатору, арендатор не имеет права на покупку предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату реализации этого права, предмет аренды не сдается арендатором в субаренду.

Основное место осуществления деятельности Общества расположено по адресу: 307 170 Курская обл., г. Железнодорожск, ул. Курская, д.33 – 6-ти этажное нежилое здание Дома Быта «Экспресс» общей площадью - 4 466,9 кв.м. Также в собственности Общества находятся нежилые помещения по адресу: 307176 Курская обл., г. Железнодорожск, ул. Дружбы, д.1, площадью – 108,3 кв.м. и 307179 Курская обл., г. Железнодорожск, ул. Ленина, д.72, площадью – 29,6 кв.м., а также нежилое помещение, расположенное по адресу: 307179 Курская обл., г. Железнодорожск, ул. Димитрова, здание № 24, общей площадью 113,7 кв.м.

АО «Экспресс» является собственником земельных участков: 1) - с кадастровым номером 46:30:000021:0034, расположенного по адресу: 307 170 Курская обл., г. Железнодорожск, ул. Курская, д.33, 2) - 46:30:000022:3645, расположенного по адресу 307179 Курская обл., Железнодорожский район, г. Железнодорожск, ул. Димитрова, участок 24. Земельный участок по ул. Курская, 33 частично сдается в аренду под установку рекламных стоек, кофейных аппаратов и объектов временной торговли (киосков).

Если рассматривать арендную плату, то утвержденной ценовой политики по ее установке в Обществе не принято. Арендная плата (цена договора) между Арендодателем и Арендатором устанавливается по соглашению сторон в зависимости от конкретной арендуемой площади, расположения помещения, этажности, наличия окон, ремонта и др. факторов.

В среднем размер арендной платы колеблется в районе от 150,00 руб. за квадратный метр (глухое не отремонтированное помещение на 5 этаже ДБ «Экспресс») до 1200,00 руб. за квадратный метр (торговая площадь на 1 этаже здания ДБ «Экспресс»).

В стоимость арендной платы, согласно условиям договора аренды, используемого в АО «Экспресс», включается стоимость коммунальных услуг: за пользование электроэнергией; за использование тепловой энергии, за использование водоснабжения и водоотведения, за пользование услугой по сбору, вывозу и захоронению твердых бытовых отходов и др. аналогичные платежи. Арендодатель самостоятельно за свой счет производит их оплату на основании получаемых счетов от прямых поставщиков. Также арендодатель самостоятельно оплачивает имущественные налоги за имущество, находящееся в его собственности, отвечает согласно требованиям законодательства, за противопожарную и антитеррористическую безопасность и т.д., т.е. несет все риски связанные с собственностью на предмет аренды.

За нарушение условий договора в части просрочки арендных платежей, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в виде пени в размере 1,0 % от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа по дате фактической оплаты задолженности.

За 2025 г. неустойка арендаторам не начислялась.

Арендная плата может быть изменена по инициативе Арендодателя не чаще одного раза в год и не более чем на 20% от суммы ежемесячной арендной платы.

Арендатор самостоятельно несет все расходы, связанные с осуществлением отдельных и неотделимых улучшений переданных ему Помещений, в т.ч. по перепланировке, изменению фасада здания и интерьера Помещения, и любые иные ремонтно-строительных работ текущего и капитального характера. Компенсации со стороны Арендодателя данные расходы не подлежат.

Все материалы, которые приобретает Арендодатель для приведения объекта аренды в пригодное пользование (текущий ремонт, починка, покраска, замена обоев, линолеума и .т.д.) приобретаются по мере необходимости и в небольшом количестве учитываются на счете 10 «Материалы» по стоимости приобретения на основании первичных документов и списываются на счет 20 «Основное производство» в том отчетном периоде, в котором они приобретались и использовались в корреспонденции со счетом: - 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»; - 71 «Расчеты с подотчетными лицами». И являются расходами текущего периода.

5.2. Расходы по обычным видам деятельности (себестоимость продаж).

В строку 2120 включают затраты, непосредственно связанные с производством продукции или оказанием услуг. По данной строке отражается информация о расходах по обычным видам деятельности, формирующих себестоимость проданной продукции, выполненных работ, оказанных услуг, вне зависимости от порядка учета данных расходов в целях налогообложения.

По данной статье Обществом отражаются затраты на производство продукции, выполнение работ и оказание услуг, относящихся к проданной продукции (работам, услугам), являющихся результатами обычных видов деятельности. Показатель строки 2120 указывается в круглых скобках, так как он вычитается при выведении финансового результата

Бухгалтерский учет расходов ведется с использованием счета: 20 "Основное производство". Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежном выражении или иной форме, или величине кредиторской задолженности. Если оплата покрывает лишь часть признаваемых расходов, то расходы, принимаемые к бухгалтерскому учету, определяются как сумма оплаты и кредиторской задолженности (в части, не покрытой оплатой).

Для целей управления в бухгалтерском учете организуется учет расходов по статьям затрат.

Для целей формирования организацией финансового результата деятельности от обычных видов деятельности определяется себестоимость, которая формируется на базе расходов по обычным видам деятельности, признанных как в отчетном году, так и в предыдущие отчетные периоды, и переходящих расходов, имеющих отношение к получению доходов в последующие отчетные периоды, с учетом корректировок, зависящих от особенностей деятельности.

При этом коммерческие и управленческие расходы могут признаваться в себестоимости полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	532	357
Затраты на оплату труда	8 635	8 214
Отчисления на социальные нужды	1 963	1 697
Амортизация	320	320
Прочие затраты	6 653	4 929
Итого по элементам	18 102	15 517
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	18 103	15 517

В 2025 г. расходы по обычным видам деятельности составили 18 103,00 руб., что больше показателя 2024 г. на 16,66 %. Рост затрат Общества в 2025 г наблюдается по всем статьям.

Материальные затраты повысились на 175,00 тыс. руб. Это связано с ростом цен на товары и материалы, закупаемые обществом для ремонта и для управленческих целей.

Расходы на ОТ выросли на 421,00 тыс. руб. Такой рост расходов связан с индексацией заработной платы с февраля 2025 г на 7%.

В связи с ростом расходов на ОТ возросли также и расходы на отчисления на социальные нужды. Что является закономерным явлением.

Прочие затраты Общества возросли на 34,97% или на 1 724,00 тыс. рублей.

К прочим затратам относятся расходы общества на оплату услуг сторонних организаций - расчеты с поставщиками и подрядчиками.

К прочим затратам Общества так же относятся расходы Общества по уплате налогов и сборов. Обществом уплачивается земельный налог, транспортный налог, налог на имущество организаций, рассчитанный исходя из кадастровой стоимости.

Прочие затраты

Наименование	2025 г., руб.	2024 г., руб.
Услуги сторонних организаций	5 799 788,14	4 710 039,69
Налоги и сборы	809 450,00	170 069,00
в т.ч.:		
имущественный налог	709 718,00	70 337,00
земельный налог	81 057,00	81 057,00
транспортный налог	18 675,00	18 675,00
ОСАГО	6 154,45	7 306,08
Расчеты с подотчетными лицами	37 652,19	41 124,81
ВСЕГО	6 653 044,78	4 928 539,58

Использование различных видов энергетических ресурсов в АО «Экспресс»

Вид используемого энергетического ресурса	за 2025 год		за 2024 год	
	Натуральное выражение	Денежное выражение, тыс. руб.	Натуральное выражение	Денежное выражение, тыс. руб.
Тепловая энергия, Гкал	376,34	917,3	414,2	882,6
Электрическая энергия, ткВт*ч	132,1	1 499,1	122,7	1 237,4
Газ естественный (природный), тыс. м.куб.	2,4	31,2	2,4	22,8
ИТОГО	х	2 447,6	х	2 142,8

Как видно из представленной таблицы, расходы общества на энергоресурсы в 2025 г. выросли по отношению к показателям 2024 г., а именно на 304,8 тыс. руб. Это связано с ростом цен на энергоресурсы в июле 2025 г.

5.3. Прочие доходы.

Доходы, получаемые организацией от осуществления других видов деятельности, когда это не является предметом основной деятельности организации, относятся к прочим доходам.

Прочие доходы АО «Экспресс» за 2025 год, руб.

Прочие внереализационные доходы, всего	33 714,37
в т.ч.:	
* Выплата за операцию с бонусами программы лояльности "СберБизнес Спасибо" по заявке на возмещение	33 646,63
* Возврат ошибочно списанной комиссии за ведение счета	67,74
ИТОГО	33 714,37

Внереализационные доходы Общества за 2025 год составили 33,00 тыс. руб.

5.4. Прочие расходы.

Расходы, производимые организацией, когда это не является предметом основной деятельности организации, относятся к прочим расходам, а именно:

Внереализационные расходы Общества за 2025 год составили 753 487,63 руб.

Прочие расходы АО «Экспресс» за 2025 год, руб.

Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	40 503,52
Премия по итогам работы за год, выплаченная из ЧП прошлого года	694 572,62
Корректировка ЕНС	686,22
Расчеты по претензиям	2 725,27
Материальная помощь в связи со смертью	15 000,00
ИТОГО	753 487,63

5.5. Налог на прибыль (налог при УСН).

В налоговом учете по результатам деятельности за 2025 год Общество получило доходов на сумму – 18 110 485 руб. и понесло расходы на сумму – 17 176 755,00 руб. Таким образом, по итогам 2025 года налогооблагаемая прибыль составила – 933 730,00 руб.

В связи, с этим сумма единого налога, исчисленная в связи с применением упрощенной системы налогообложения с разницы между доходами и расходами, за налоговый период 2025 г. составила **140 060,00 руб.**, что меньше **Минимального налога**, исчисляемого согласно п. 6 ст. 346.18 НК РФ который составляет **181 105, 00 руб.** Соответственно по результатам 2025 г. Обществом будет уплачен в бюджет именно минимальный налог по УСН в размере 181,00 тыс.руб

5.6. Чистая прибыль(убыток).

Таким образом, **Чистый Убыток** Общества за 2025 г. составил **811 846,72 руб.**

6. Информация о непрерывности деятельности

Упрощенная бухгалтерская (финансовая) отчетность была подготовлена на основании принципа непрерывности деятельности, который предполагает, что Общество сможет реализовать свои активы и выполнять свои обязательства в ходе своей обычной деятельности в обозримом будущем. У общества отсутствует намерение по ликвидации.

Чистые активы Общества по итогам отчетного периода 2025 составили 13 614 394,49 руб.

В 2025 г. деятельность Общества не прекращалась. Общество планирует продолжать свою деятельность, у нее отсутствует намерение по ликвидации или существенного сокращения своей деятельности.

Коэффициент текущей ликвидности рассчитывают делением текущих активов на краткосрочные обязательства. Коэффициент текущей ликвидности показывает способность компании погашать текущие (краткосрочные) обязательства за счёт только оборотных активов. Чем больше значение коэффициента, тем лучше платежеспособность предприятия. Коэффициент текущей ликвидности Общества выше норматива.

Коэффициент платежеспособности — это отношение величины акционерного капитала к суммарным активам акционерного общества. Коэффициент платежеспособности рассчитывается по данным бухгалтерского баланса путем деления суммы собственного капитала на общую стоимость активов предприятия: Коэффициент платежеспособности предприятия выше оптимального уровня, что свидетельствует о высокой платежеспособности Общества, т.е. предприятие имеет возможность в установленный срок и в полном объеме рассчитаться по своим текущим обязательствам за счет текущей деятельности или за счет своего ликвидного имущества.

Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами отражает долю собственных оборотных средств во всех оборотных активах предприятия. С помощью него можно определить, способно ли предприятие осуществлять финансирование текущей деятельности только собственными оборотными средствами. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами определяется как отношение разности собственного капитала и внеоборотных активов предприятия к его оборотным активам. Согласно распоряжению Федерального управления по делам о несостоятельности (банкротстве) от 12.08.1994 № 31-р нормальное значение коэффициента обеспеченности собственным оборотным капиталом находится выше, чем 0,1. Коэффициент обеспеченности собственными средствами имеет положительное и достаточно высокое значение близкое к 1. Это означает, что все оборотные активы были куплены за свой счёт и Общество не зависит от внешнего финансирования.

Обязательства по выплате заработной платы и налоговых платежей выполняются своевременно и в полном объеме.

Просроченные обязательства по выплате заработной платы и налоговых отчислений в бюджеты всех уровней отсутствуют. Судебные разбирательства или разбирательств по вопросам нормативно-правового регулирования, в которых ответчиком выступает организация и в результате которых в случае неблагоприятного для организации исхода ей могут быть предъявлены требования, которые она, с большой вероятностью, будет не в состоянии удовлетворить отсутствуют.

Прочие финансовые, производственные и другие факторы, свидетельствующие о сомнении в непрерывности деятельности не выявлены. Акционерное общество «Экспресс» подтверждает свою оценку способности Компании продолжать непрерывную деятельность как надежную. Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным и последующих лет, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов; активы и обязательства учитываются на том основании, что Компания сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

С учетом проведенного анализа руководство Общества имеет достаточные основания о том, что Общество располагает необходимыми ресурсами для продолжения деятельности в течение как минимум следующих 12 месяцев и что составление Обществом отчетности исходя из допущения о непрерывности деятельности является обоснованным.

7. События после отчетной даты.

По состоянию на дату подписания отчетности (23 марта 2026 года) событий после отчетной даты (31 декабря 2025 года), которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое положение АО «Экспресс», отсутствуют.

Согласно п.п. 11 п. 1 ст. 48 Федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах" распределение прибыли (покрытие убытков) Общества и объявление дивидендов по результатам финансового года относятся к компетенции общего собрания акционеров, которое проводится не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года, на котором и будет принято решение о распределении непокрытого Убытка за 2025 год. Эти данные будут отражены в отчетности Общества за 2026 год.

За 2024 год Обществом дивиденды не начислялись и не выплачивались.

Генеральный директор



(подпись)

Нерсисян Гурген Юрьевич

« 23 » марта 2026 г.