

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ НА 31.12.25 ГОДА И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ
РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 ГОД
ООО «АЗ «АРМА»

1. Общая информация.

Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «АЗ «АРМА»
ОГРН - 1157746901718, Дата ОГРН: 01.10.2015,
ИНН/КПП -7709469451 /500401001,

Юридический адрес: РФ, 143611, Московская область, г. Волоколамск, д. Шелудьково, д 39, кабинет 212.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом. Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор Общества – Блинников Виктор Сергеевич.

Уставный капитал Общества -587 768 тыс. руб.

Единственным участником Общества является МК ООО «КРЕЙШНЗ» (ОГРН 1253900006678).

Численность сотрудников - 166 человек.

Общество имеет обособленное подразделение, расположенное по адресу: Город Москва, Нижний Сусальный переулок, д.5 строение 13

Основным видом экономической деятельности Общества является Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (Код ОКВЭД 68.20).

2. Основа подготовки финансовой отчетности

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена в соответствии с Российскими Федеральными стандартами бухгалтерского учета (ФСБУ).

3. Информация об учетной политике

Учетная политика Общества утверждена приказом Общества от 26 декабря 2024г. № 12/УП.

Существенные изменения в учетную политику Общества на 2025 год не вносились.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество раскрывает информацию, состав и содержание которой определены требованиями пунктов 8-50 ФСБУ 4/2023, установленными для подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Применение с 1 апреля 2025 года ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» не оказало непосредственного влияния на показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год.

3.1 Общая информация

Компания определяет существенность информации исходя из принципа, что информация является существенной, если ее пропуск, искажение или недостаточное раскрытие могут повлиять на экономические решения пользователей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в автоматизированном режиме с применением программного комплекса «1С:Предприятие».

3.2 Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства отражаются как долгосрочные. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению данных активов и обязательств.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после отчетной даты, то производится переклассификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные по состоянию на конец отчетного периода.

3.3 Нематериальные активы

В составе нематериальных активов Общество учитывает объекты, соответствующие требованиям ФСБУ 14/2024 со стоимостью более 100 000 рублей за единицу.

В бухгалтерском балансе нематериальные активы отражены по первоначальной (фактической) стоимости за минусом суммы амортизации, накопленной за все время их использования, и суммы накопленного обесценения.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом.

Начисление амортизации объектов нематериальных активов начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта нематериальных активов с бухгалтерского учета.

Общество устанавливает срок полезного использования по каждому виду амортизируемых нематериальных активов при их постановке на учет исходя из срока действия исключительных прав, прав на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности, ожидаемого срока использования актива с учетом нормативных, договорных и других ограничений, в течение которого предполагается получать экономическую выгоду (доход).

3.4. Основные средства

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), утвержденного приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года № 204н, принятые к учету в установленном порядке, стоимостью более 100 000 рублей.

В случае наличия в обособленном комплексе конструктивно-сочлененных предметов частей, имеющих отличные сроки полезного использования, эти части независимо от размера их стоимости учитываются в составе основных средств в качестве отдельных инвентарных объектов.

Стоимость малоценных объектов основных средств не более 100 000 рублей (включительно) за единицу по мере ее формирования и готовности таких объектов к эксплуатации списывается в полном размере в состав расходов текущего отчетного периода с одновременным отражением их стоимости на забалансовом счете (забалансовый учет ведется до их списания).

После признания в бухгалтерском учете все группы основных средств учитываются по первоначальной стоимости. Переоценка не проводится.

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

Группа основных средств	Сроки полезного использования объектов, принятых на баланс (число лет)
Инвестиционная недвижимость	25-100
Сооружения	5-30
Машины и оборудование (кроме офисного)	3-15
Транспортные средства	3-6

По амортизируемым основным средствам применяется линейный способ амортизации исходя из установленных сроков их полезного использования.

Начисление амортизации объектов основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств со счетов бухгалтерского учета.

Проверка на обесценение объектов основных средств осуществляется не реже одного раза в год.

3.5. Капитальные вложения во внеоборотные активы

Капитальные вложения во внеоборотные активы включают объекты недвижимости, не законченные строительством и не принятые в эксплуатацию, оборудование, требующее монтажа, иные вложения во внеоборотные активы, затраты на создание и приобретение нематериальных активов. Оборудование, не требующее монтажа, находящееся на складе и предназначенное для строящихся объектов, учитывается в составе объектов капитальных вложений обособленно.

Проверка на обесценение объектов капитальных вложений осуществляется не реже одного раза в год.

3.6. Учет аренды

Общество признает право пользования активом и обязательство по аренде на дату предоставления предмета аренды.

Общество не признает право пользования активом и обязательство по аренде:

- для краткосрочных договоров аренды, по которым срок аренды не превышает 12 месяцев с учетом оценки вероятности пролонгации договора аренды;

- для договоров, по которым рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 рублей и при этом есть возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

В случае, если Общество не признает предмет аренды по договору в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, платежи в виде арендной платы по таким договорам аренды признаются равномерно в течение срока аренды в составе расходов текущего отчетного периода или в стоимости актива в зависимости от характера использования актива.

Арендные платежи дисконтируются с использованием процентной ставки привлечения заемных средств, представляющей собой ставку, по которой на дату начала арендных отношений Общество могло бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении заемные средства, необходимые для получения актива со стоимостью, аналогичной стоимости права пользования активом в аналогичных экономических условиях.

Начисление амортизации права пользования активом начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта с бухгалтерского учета.

Общество проверяет права пользования активами на обесценение не реже одного раза в год.

3.7. Инвестиционная недвижимость

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получение дохода от прироста ее стоимости, учитываются как отдельная группа основных средств – инвестиционная недвижимость.

Под инвестиционной недвижимостью понимаются основные средства (здания, сооружения, земельные участки), в которых сдано в аренду более 50 процентов площади от общей площади зданий, сооружений, земельных участков.

Инвестиционная недвижимость отражается в бухгалтерском учете на счете 01 «Основные средства».

Инвестиционная недвижимость учитывается по первоначальной стоимости.

3.8. Финансовые вложения

Финансовые вложения приведены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, и финансовых вложений, по которым создан резерв под обесценение финансовых вложений.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в отчетности по состоянию на конец отчетного квартала по текущей рыночной стоимости. Разница между оценкой таких финансовых вложений на текущую отчетную дату и предыдущей их оценкой относится на прочие расходы и доходы и показывается в отчете о финансовых результатах свернуто в разрезе каждого эмитента.

Ценные бумаги, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются в бухгалтерском учете при выбытии по их видам по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

3.9. Запасы

Запасы при их постановке на учет оцениваются по фактической себестоимости.

Оценка запасов при их выбытии производится по способу средней себестоимости.

Общество образует в установленном порядке резерв под обесценение запасов. Проверка запасов на обесценение проводится на конец каждого отчетного периода, но не реже одного раза в год. При этом данный резерв не создается по запасам, если на отчетную дату чистая стоимость продажи этих запасов соответствует или превышает их фактическую себестоимость.

3.10. Дебиторская задолженность

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

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

При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком исковой давности, списывается с баланса по мере признания ее таковой с последующим учетом за балансом в течение 3 лет .

3.11. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев (на дату размещения), а также другие высоколиквидные финансовые вложения, имеющие короткий срок погашения (три месяца или менее на дату размещения) и отражает их по строке «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, относятся к денежным потокам от текущих операций.

3.12. Уставный и добавочный капитал, резервный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

В составе добавочного капитала учитываются, в том числе суммы вкладов в имущество, полученные от участника, суммы эмиссионного дохода (или сумма превышения вклада участника в уставный капитал над величиной номинальной стоимости доли).

3.13. Кредиты и займы полученные

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев и кредиторов займам и кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств без учета общей величины обязательств, предусмотренной договором.

Заемные обязательства, отраженные в бухгалтерском учете как долгосрочные, но предполагаемые к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, в бухгалтерской (финансовой) отчетности отражаются в составе краткосрочных обязательств.

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), а также аналогичные по экономической природе платежи по заемным средствам (кредитам и займам), полученным на приобретение отдельных объектов основных средств и прочих активов, не являющихся инвестиционными активами, учитываются по мере их начисления в составе прочих (операционных).

3.14. Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль

Общество формирует в бухгалтерском учете информацию о налоге на прибыль в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (ПБУ 18/02), утвержденным приказом Минфина России от 19 ноября 2002 года № 114н.

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).

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

Величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль организаций отчетного налогового периода.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов по строке «Отложенные налоговые активы» и долгосрочных обязательств по строке «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса соответственно.

3.15. Признание доходов

Доходы от реализации товаров, продукции (работ, услуг) признаются выручкой на день перехода права собственности на товары покупателям, результатов выполненных работ или возмездного оказания услуг заказчиком, определенный в соответствии с условиями заключенных договоров.

Выручка отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей.

3.16. Признание расходов

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров.

Управленческие расходы ежемесячно списываются в полной сумме на финансовые результаты отчетного периода.

4. Нематериальные активы

В составе нематериальных активов Общества числятся расходы на создание сайта и программное обеспечение. Все объекты нематериальных активов, принадлежащих Обществу, относятся к амортизируемым объектам.

5. Основные средства

5.1. Наличие и движение основных средств, тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	2 632 152	(1 762 602)	8 375	(25 371)	25 166	(132 585)	-	-	-	(41 645)	-	2 573 511	(1 870 021)
	За 2024 г.	2 627 116	(1 532 726)	6 103	(1 067)	-	(229 876)	-	-	-	-	-	2 632 152	(1 762 602)
в том числе:														
Здания	За 2025 г.	342 387	(185 008)	-	-	-	(27 408)	-	-	-	-	-	342 387	(212 416)
	За 2024 г.	342 387	(157 599)	-	-	-	(27 409)	-	-	-	-	-	342 387	(185 008)
Сооружения	За 2025 г.	1 692 957	(1 438 311)	-	(24 427)	24 427	(80 142)	-	-	-	-	-	1 668 530	(1 494 026)
	За 2024 г.	1 692 957	(1 262 155)	-	-	-	(176 156)	-	-	-	-	-	1 692 957	(1 438 311)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	164 439	(97 757)	7 185	(65)	65	(20 706)	-	-	-	-	-	171 559	(118 398)
	За 2024 г.	158 336	(78 293)	6 103	-	-	(19 464)	-	-	-	-	-	164 439	(97 757)
Офисное оборудование	За 2025 г.	280	(93)	285	-	-	(115)	-	-	-	-	-	565	(208)
	За 2024 г.	280	-	-	-	-	(93)	-	-	-	-	-	280	(93)
Транспортные средства	За 2025 г.	14 622	(12 725)	-	-	-	(1 093)	-	-	-	-	-	14 622	(13 818)
	За 2024 г.	14 622	(9 692)	-	-	-	(3 033)	-	-	-	-	-	14 622	(12 725)
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	2 704	(2 168)	-	(674)	674	(205)	-	-	-	-	-	2 030	(1 699)
	За 2024 г.	2 704	(1 948)	-	-	-	(220)	-	-	-	-	-	2 704	(2 168)
Земельные участки	За 2025 г.	356 245	-	-	(205)	-	-	-	-	-	(41 645)	-	314 395	-
	За 2024 г.	357 312	-	-	(1 067)	-	-	-	-	-	-	-	356 245	-
Другие виды основных средств	За 2025 г.	58 518	(26 540)	905	-	-	(2 916)	-	-	-	-	-	59 423	(29 456)
	За 2024 г.	58 518	(23 039)	-	-	-	(3 501)	-	-	-	-	-	58 518	(26 540)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	1 569 906	(1 109 228)	84 520	(82 850)	82 850	(34 603)	-	-	-	-	-	1 571 576	(1 060 981)
	За 2024 г.	1 524 873	(1 064 761)	45 033	-	-	(44 467)	-	-	-	-	-	1 569 906	(1 109 228)
в том числе:														
Здания	За 2025 г.	1 569 906	(1 109 228)	42 875	(82 850)	82 850	(34 603)	-	-	-	-	-	1 529 931	(1 060 981)
	За 2024 г.	1 524 873	(1 064 761)	45 033	-	-	(44 467)	-	-	-	-	-	1 569 906	(1 109 228)
Земельные участки	За 2025 г.	-	-	41 645	-	-	-	-	-	-	-	-	41 645	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Наличие и движение прав пользования активами, тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	174 520	(16 772)	22 050	(3 470)	2 929	(6 186)	-	-	-	193 100	(20 029)
	За 2024 г.	163 896	(10 461)	10 624	-	-	(6 311)	-	-	-	174 520	(16 772)
Земельные участки	За 2025 г.	174 520	(16 772)	22 050	(3 470)	2 929	(6 186)	-	-	-	193 100	(20 029)
	За 2024 г.	163 896	(10 461)	10 624	-	-	(6 311)	-	-	-	174 520	(16 772)

На отчетную дату балансовая стоимость прав пользования арендованными активами составляет 173 071 тыс. рублей, сумма обязательств по аренде – 182 079 тыс. рублей, в том числе:

- долгосрочные обязательства по аренде – 143 064 тыс. руб.,
- краткосрочные обязательства по аренде -39 015 тыс. руб.

Процентные расходы по арендным обязательствам за отчетный период составили 6 591 тыс. рублей. Основными объектами аренды являются земельные участки на основании долгосрочных договоров аренды с Департаментом городского имущества г. Москвы.

5.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства, тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	1 031 116	1 131 731	1 350 624
в том числе:			
Здания	598 921	618 057	644 900
Сооружения	174 504	254 646	430 801
Машины и оборудование (кроме офисного)	53 161	66 682	80 043
Офисное оборудование	357	187	280
Транспортные средства	804	1 897	4 931
Производственный и хозяйственный инвентарь	331	536	756
Земельные участки (права пользования)	173 071	157 748	153 435
Другие виды основных средств	29 967	31 978	35 478
Неамортизируемые основные средства - всего	356 040	356 245	357 313
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 Земельные участки	356 040	356 245	357 313
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

5.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования, тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	457 615	512 833	568 051
В том числе находящиеся в залоге			
Здания, находящиеся в залоге	187 183	242 401	297 619
Земельные участки, находящиеся в залоге	270 432	270 432	270 432

5.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости), тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	7 700	-	8 375	-	-	(8 375)	7 700	-
	За 2024 г.	7 700	-	6 103	-	-	(6 103)	7 700	-
в том числе:									
Оборудование (объекты основных средств)	За 2025 г.	7 700	-	8 375	-	-	(8 375)	7 700	-
	За 2024 г.	7 700	-	6 103	-	-	(6 103)	7 700	-
Земельные участки	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	110	-	-	-	-	-	110	-
	За 2024 г.	110	-	-	-	-	-	110	-
в том числе:									
Светодиодный экран 13440*7680мм (кабинеты 960*960)	За 2025 г.	110	-	-	-	-	-	110	-
	За 2024 г.	110	-	-	-	-	-	110	-

5.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость, тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	42 875	-	-	(42 845)	-	-
	За 2024 г.	12 049	-	45 033	-	(12 049)	45 033	-	-
в том числе:									
Система вентиляции, кондиц. и дымоудаления д.5/стр.4	За 2025 г.	-	-	5 298	-	-	(5 298)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Система вентиляции, кондиц. и дымоудаления д.5/стр.3А	За 2025 г.	-	-	3 336	-	-	(3 336)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Система вентиляции, кондиц. и дымоудаления д.5/стр.6	За 2025 г.	-	-	5 798	-	-	(5 798)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Здание Нижний Суальский пер. д. 5 стр 8	За 2025 г.	-	-	28 443	-	-	(28 443)	-	-
	За 2024 г.	-	-	35 213	-	-	(35 213)	-	-
Здание Нижний Суальский пер. д. 5 стр.20	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	12 049	-	-	-	(12 049)	-	-	-
Система вентиляции, кондиц. и дымоудаления д.5 стр.5 А	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	5 243	-	-	(5 243)	-	-
Здание Нижний Суальский пер. д. 7 стр 8 Кадастровый номер 77:01:0003005:1927	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	4 577	-	-	(4 577)	-	-

Организацией проведена проверка инвестиционной недвижимости и основных средств на обесценение в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов", по результатам которой обесценение инвестиционной недвижимости и основных средств не установлено.

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов, тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	1 171	-	39 849	(37 947)	-	-	X	X	3 073	-
	За 2024 г.	1 468	-	31 950	(32 247)	-	-	X	X	1 171	-
в том числе:											
Сырье и материалы	За 2025 г.	257	-	38 614	(36 847)	-	-	-	-	2 024	-
	За 2024 г.	663	-	31 171	(31 577)	-	-	-	-	257	-
Готовая продукция	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары	За 2025 г.	895	-	1 030	(876)	-	-	-	-	1 049	-
	За 2024 г.	805	-	760	(670)	-	-	-	-	895	-
Иные виды запасов	За 2025 г.	19	-	205	(224)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	19	-	-	-	-	-	19	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	19	-
в том числе:			
Готовая продукция	-	-	-
Товары	-	-	-
Иные виды запасов	-	19	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности, тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	104 522	-	71 560	80	(54 262)	-	-	-	121 900	-
	3а 2024 г.	105 805	-	73 624	-	(74 907)	-	-	-	104 522	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	13 636	-	30 132	-	(13 620)	-	-	-	30 148	-
	3а 2024 г.	11 107	-	13 078	-	(10 549)	-	-	-	13 636	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	29 109	-	30 143	80	(28 834)	-	-	-	30 498	-
	3а 2024 г.	16 861	-	28 959	-	(16 711)	-	-	-	29 109	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	4 777	-	21	-	(3 877)	-	-	-	921	-
	3а 2024 г.	6 036	-	25	-	(1 284)	-	-	-	4 777	-
Авансы по аренде (лизингу)	3а 2025 г.	-	-	7	-	-	-	-	-	7	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	-	-	10 905	-	-	-	-	-	10 905	-
	3а 2024 г.	46 335	-	-	-	(46 335)	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	57 000	-	-	-	(7 931)	-	-	-	49 069	-
	3а 2024 г.	25 438	-	31 562	-	-	-	-	-	57 000	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	28	-	-	-	(28)	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	3а 2025 г.	-	-	352	-	-	-	-	-	352	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	104 522	-	71 560	80	(54 262)	-	-	X	121 900	-
	3а 2024 г.	105 805	-	73 624	-	(74 907)	-	-	X	104 522	-

Общество не имеет просроченной дебиторской задолженности.

8. Капитал и резервы, тыс. руб.

Наименование капитала	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Уставный капитал Общества	587 768	587 768
Добавочный капитал (переоценка основных средств)	63 112	63 112

Добавочный капитал (эмиссионный доход)	109 123	109 123
Вклад в имущество	50 000	-
Нераспределенная прибыль /(Непокрытый убыток)	(1 366 974)	(2 563 542)

9. Обязательства

9.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств), тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	3 331 655	-	-	(1 158 080)	-	-	2 173 575
	За 2024 г.	5 083 886	7 769	-	(1 760 000)	-	-	3 331 655
Расчеты по аренде	За 2025 г.	165 822	-	-	(22 758)	-	-	143 064
	За 2024 г.	158 053	7 769	-	-	-	-	165 822
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	2 030 511	-	-	-	-	-	2 030 511
	За 2024 г.	2 030 511	-	-	-	-	-	2 030 511
Долгосрочные займы	За 2025 г.	1 135 322	-	-	(1 135 322)	-	-	-
	За 2024 г.	2 895 322	-	-	(1 760 000)	-	-	1 135 322
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	847 106	113 820	-	(519 982)	-	-	440 944
	За 2024 г.	1 209 115	129 589	-	(491 598)	-	-	847 106
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	303 143	9 004	-	(302 644)	-	-	9 503
	За 2024 г.	467 111	9 167	-	(173 135)	-	-	303 143
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	183 869	55 810	-	(33 664)	-	-	206 015
	За 2024 г.	186 689	52 416	-	(55 236)	-	-	183 869
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	620	-	-	(620)	-	-	-
	За 2024 г.	1 384	619	-	(1 384)	-	-	620
Расчеты по аренде	За 2025 г.	-	39 015	-	-	-	-	39 015
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	182 139	-	-	(182 139)	-	-	-
	За 2024 г.	386 517	-	-	(204 378)	-	-	182 139
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	64 982	1 567	-	(816)	-	-	65 733
	За 2024 г.	68 262	54 186	-	(57 466)	-	-	64 982
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	109 662	6 168	-	-	-	-	115 830
	За 2024 г.	99 152	10 510	-	-	-	-	109 662
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	2 592	2 256	-	-	-	-	4 848
	За 2024 г.	-	2 592	-	-	-	-	2 592
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	99	-	-	(99)	-	-	-
	За 2024 г.	-	99	-	-	-	-	99
Итого	За 2025 г.	4 178 761	113 820	-	(1 678 062)	-	X	2 614 519
	За 2024 г.	6 293 001	137 358	-	(2 251 598)	-	X	4 178 761

Общество не имеет просроченных обязательств на конец отчетного периода.

9.2. Структура заемных средств

Наименование	Остаток задолженности по заемным средствам на 31 декабря 2025 года	Остаток задолженности по заемным средствам на 31 декабря 2024 года	Процентная ставка, %	Срок погашения по договору
Кредиты АО Банк Развитие Столица	1 260 511	1 260 511	6,5%	От двух до трех лет

Кредиты АО Банк Развитие Столица	770 000	770 000	6,5%	Свыше пяти лет
Прочие заемные обязательства	-	1 135 322		От одного до двух лет
ИТОГО	2 030 511	3 165 833		

9.3 Процентные расходы по заемным средствам

Показатель	2025 год	2024 год
Расходы по кредитам и займам в составе прочих расходов	131 983	138 804

10. Выручка, тыс. руб.

Наименование видов выручки	2025 год	2024 год
Доходы от аренды недвижимого имущества	2 613 816	2 194 208
Доходы от использования гоночной трассы Moscow Raceway	261 276	237 346
ИТОГО	2 875 092	2 431 554

11. Себестоимость обычных видов деятельности, тыс. руб.

Наименование видов расходов	2025 год	2024 год
Амортизация	(173 631)	(280 825)
Материальные расходы	(33 328)	(31 575)
Заработная плата	(228 401)	(109 856)
Страховые взносы	(67 371)	(32 692)
Коммунальные расходы	(146 729)	(137 562)
Расходы на техническое обслуживание и ремонт основных средств	(38 391)	(59 899)
Услуги сторонних организаций	(108 610)	(269 731)
Имущественные налоги	(263 565)	(260 787)
Стоимость реализованных товаров	(768)	(670)
Итого	(1 060 794)	(1 183 597)

12. Управленческие расходы, тыс. руб.

Наименование показателя	Сумма	
	2025 год	2024 год
Заработная плата управленческого персонала	(43 536)	(51 442)
Страховые взносы	(9 941)	(11 313)
Бухгалтерское, юридическое обслуживание	(22 200)	(16 560)
Прочие расходы	(371)	(168)
Итого	(76 048)	(79 483)

13. Прочие доходы и расходы, тыс. руб

	2025 год	2024 год
Прочие доходы, всего	25 040	130 267
В том числе:		
Процентные доходы	201	3 283
Доходы от реализации основных средств и прочего имущества	22 303	35 587
Доходы прошлых периодов (корректировка налога на имущество)	-	58 977
Прочие доходы	2 536	32 420
Прочие расходы, всего	(147 967)	(167 202)
В том числе:		
Проценты по заемным средствам	(131 983)	(138 804)
Проценты по финансовой аренде	(6 591)	(6 214)
Комиссии банков	(3 443)	(3 095)
Прочие расходы	(5 950)	(19 089)

14. Налог на прибыль, тыс. руб.

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» Общество отразило в Бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах следующие показатели:

	Вычитаемая временная разница	Налогооблагаемая временная разница
	2024 год	
Основные средства	1 131 838	134 354
Право пользования активами		157 748
Арендные обязательства	324 143	158 321
Товары отгруженные		19
Дебиторская задолженность	4 277,00	-
Убыток, подлежащий переносу на будущее	1 842 175	-
Итого	3 302 433	450 442
Налоговая ставка	20%	20%
	Отложенный налоговый актив	Отложенное налоговое обязательство
	660 487	90 088
Эффект от изменении ставки налога на прибыль	165 122	22 522
Отложенные налоги на прибыль на 31.12.2024	825 608	112 610
	2025 год	
	Вычитаемая временная разница	Налогооблагаемая временная разница
Основные средства	981 651	82 661
Право пользования активами		173 071
Арендные обязательства	347 898	165 818
Дебиторская задолженность	6	
Убыток, подлежащий переносу на будущее	1 026 725	
Итого	2 356 281	421 550
Налоговая ставка	25%	25%
	Отложенный налоговый актив	Отложенное налоговое обязательство
Отложенные налоги на прибыль на 31.12.2025	589 070	105 388
Эффект изменения отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за 2025 год	(236 538)	7 223

Сумма прибыли для целей налогообложения составила:

- за 2025 год - 757 764 тыс. руб.,

- за 2024 год – 643 579 тыс. руб.

15. Информация о связанных сторонах

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Актуальность информации на 31.12.2025г.	Актуальность информации на 31.12.2024г.
<i>Участники Общества</i>					
1	МК ООО «КРЕЙШНЗ»	236006, Калининградская область, г. Калининград, б-р Солнечный, дом 25, этаж 4, помещение 31	Участнику принадлежит 100% долей Общества	да	нет
<i>Управленческий персонал</i>					
2	Блинников В.С.	г. Москва	Исполнительный орган – Генеральный директор Общества	да	да

Операции со связанными сторонами:

Связанная сторона	Вид операции	Данные за 2025 г.			Данные за 2024 г.	
		Объем операции	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31 декабря 2025 г.	Объем операции	Условия и сроки завершения расчетов
<i>1. Участники Общества</i>						
МК ООО Крейшнз	Вклад в имущество	50 000	Безналичные денежные средства	-	-	-

На основании Решения единственного участника МК ООО «Крейшнз» от 25 ноября 2025 года принято Решение о реорганизации Общества в форме присоединения к Обществу с ограниченной ответственностью «АЗ «АРМА».

19.03.2026 завершена реорганизация в форме присоединения МК ООО «Крейшнз» к обществу.

Выплаты управленческому персоналу составили :

- в 2025 году - 53 477 тыс. руб., , в том числе: заработная плата- 43 536 тыс. руб., страховые взносы - 9 941 тыс. руб.

- в 2024 году -62 755 тыс. руб., в том числе : заработная плата -51 442 тыс. руб., страховые взносы -11 313 тыс. руб.

16. Оценочные обязательства, условные обязательства, условные активы и оценочные значения

У Общества отсутствуют оценочные обязательства.

17. Непрерывность деятельности

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 будущем. У общества отсутствует намерение по ликвидации.

18. События после отчетной даты

Существенные события после отчетн

Генеральный директор
23 марта 2026 г.



Блинников В.С.