

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 года и отчету о финансовых результатах за 2025 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества "Инженерный научно-производственный Центр по водному хозяйству, мелиорации и экологии "СОЮЗВОДПРОЕКТ" за 2025 год.

1. Общие сведения.

- 1.1.** Наименование организации: Акционерное общество "Инженерный научно-производственный Центр по водному хозяйству, мелиорации и экологии "СОЮЗВОДПРОЕКТ" (далее – АО ИНПЦ "СОЮЗВОДПРОЕКТ")
- 1.2.** Юридический адрес: 107005, г. Москва, ул. Бауманская, д.43/1, стр.1
- 1.3.** ОГРН 1027700133262, ИНН 7701193843, КПП 770101001.
- 1.4.** Учредители (участники) Общества: 86 физических лиц.
- 1.5.** Средняя численность за 2025 год составила 11 человек, за 2024 год составила 10 человек.
- 1.6.** Структурных и обособленных подразделений в Обществе нет.
- 1.7.** Дочерних и зависимых обществ Общество не имеет.
- 1.8.** Совместная деятельность не осуществлялась.
- 1.9.** Общество является малым предприятием, о чем 10.08.2017г. в едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства внесена соответствующая запись.
- 1.10.** Общество не осуществляет деятельность, подлежащую лицензированию.
- 1.11.** Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для Общества, является Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20.2)
- 1.12.** Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов Общества:
- Совет директоров (наблюдательный орган): Авраமிди Геннадий Афанасьевич, Барнабишвили Владимир Евгеньевич, Григорян Леван Борисович, Кирюшина Наталья Владимировна, Хварцкия Максим Алексеевич;
 - Единоличный исполнительный орган - Генеральный директор – Тарасова Зоя Ивановна;
 - Ревизионная комиссия: Коваленко Владимир Васильевич, Лемова Анна Алексеевна, Лысов Сергей Алексеевич.
- 1.13.** Бухгалтерская (финансовая) отчетность (далее также – бухгалтерская отчетность) за 2025 год составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета, принимаемыми в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», и систематизирована в соответствии с указанным федеральным законом и ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».
- 1.14.** Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в автоматизированном режиме с применением программного комплекса «1С: Предприятие» (далее – ПО 1С), что обусловило следующие особенности ее представления:
- бухгалтерская отчетность сформирована с применением ПО 1С, в который разработчиком внедрены типовые формы, соответствующие образцам Приложений к ФСБУ 4/2023;
 - в связи с тем, что введены новые типовые формы Бухгалтерской отчетности №159н от 07.11.2025г., изменены показатели в Отчете о финансовом результате за 2024г.
 - в связи с тем, что разделы 9 «Обеспечения обязательств» и 11 «Государственная помощь» Пояснений не актуальны для деятельности Общества, они не приложены к комплексу бухгалтерской (финансовой) отчетности; в представленном комплекте после Раздела 8 «Обязательства» непосредственно следует Раздел 10 «Расходы по обычным видам деятельности», за которым размещается Раздел 12

1.15. Бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» подлежит обязательному аудиту».

2. Информация об учетной политике.

2.1. Общие положения:

- бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с Учетной политикой для целей бухгалтерского учета, утвержденной приказом от №25 от 28.12.2024г., разработанной в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности, установленными российским законодательством и положениями по бухгалтерскому учету (РСБУ);
- бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и приложений к ним: отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

2.2. При раскрытии информации Общество учитывало, что показатель бухгалтерской отчетности признается существенным в сумме, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 10 процентов. Под итогом соответствующих данных понимается:

- в форме «Бухгалтерский баланс» – валюта баланса;
- в форме «Отчет о финансовых результатах» – сумма доходов и сумма расходов Общества.

2.3. Бухгалтерский учет Общества осуществляется и бухгалтерская отчетность формируется Бухгалтерской службой.

2.4. Основные средства

2.4.1. Группировка основных средств (далее также – ОС) осуществляется по видам (здания, земельные участки, транспортные средства и т. п.) и местам их нахождения.

2.4.2. После признания объекты ОС по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

2.4.3. В отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб., затраты на приобретение, создание таких ОС признаются расходами периода, в котором они понесены. В отдельных случаях малоценные ОС могут учитываться как прочие основные средства, при этом решение о таком способе учета принимается руководителем Общества.

2.4.4. Самостоятельными инвентарными объектами признаются затраты Общества на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств и с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев, при условии, что сумма вышеназванных затрат превышает 20 % первоначальной стоимости ремонтируемого объекта.

2.4.5. Срок полезного использования (СПИ) основных средств определяется исходя из ожидаемого срока использования объекта с учетом производительности и (или) мощности (сходных функциональных признаков). Срок полезного использования утверждается распоряжением (приказом) руководителя Общества.

2.4.6. Принятые Обществом СПИ по основным группам основных средств приведены ниже.

Группа основных средств	СПИ (число месяцев)
Здания	360
Офисное оборудование	60
Производственный и хоз. инвентарь	15
Сооружения	360
Транспортные средства	120
Прочие	24

2.4.7. Начисление амортизации объектов основных средств для всех групп производится ежемесячно линейным способом. Амортизация начисляется с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств, и прекращается – с 1-го числа месяца, следующего за месяцем его списания.

2.4.8. Способ начисления амортизации, СПИ и ликвидационная стоимость проверяется один раз в год – на 31 декабря. ОС (капитальные вложения) проверяются на обесценение один раз в год на 31 декабря.

2.5. Аренда

2.5.1. В целях определения приведенной стоимости будущих арендных платежей для договора аренды под справедливой стоимостью предмета признается рыночная стоимость.

2.5.2. В целях определения приведенной стоимости будущих арендных платежей для договора аренды ставка дисконтирования рассчитывается как средняя ставка, по которой Общество привлекало заемные средства в последний раз перед получением предмета аренды;

2.5.3. Срок полезного использования (СПИ) права пользования активом (ППА) для договора аренды определяется исходя из фактического срока использования активом, прямо установленного в договоре аренды.

2.5.4. Амортизация ППА начисляется линейным способом

2.5.5. Проценты на обязательство по аренде начисляются ежемесячно на последний день месяца.

2.6. Финансовые вложения:

2.6.1. Общество не применяет методы оценки по дисконтированной стоимости в отношении предоставленных займов.

2.6.2. При выбытии стоимость финансовых вложений их стоимость оценивается по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. Способы оценки финансовых вложений при их выбытии не менялись по сравнению с предыдущими отчетными периодами.

2.7. Прочие объекты учета

2.7.1. Расходы по кредитам и займам полученным отражаются в составе прочих расходов одновременно в момент возникновения.

2.7.2. В бухгалтерском учете учет отложенных налоговых активов и обязательств (ОНА/ОНО) осуществляется на основании первичных учетных документов путем формирования информации о временных и постоянных разнице на специальных регистрах применяемой программы бухгалтерского учета. Текущий налог на прибыль определяется на основе данных налогового учета. В бухгалтерском балансе суммы ОНА/ОНО отражаются свернуто в составе внеоборотных активов по строке «Отложенные налоговые активы» и долгосрочных обязательств по строке «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса соответственно.

2.7.3. К доходам от обычных видов деятельности относятся доходы от сдачи в аренду собственных помещений.

2.7.4. Выручка для целей бухгалтерского учета определяется по методу начислений.

2.7.5. Бухгалтерский учет затрат по основному виду (видам) деятельности ведется с подразделением на:

- Общехозяйственные/управленческие расходы, необходимы для деятельности Общества в целом (собираются по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы»)

2.7.6. Управленческие и общехозяйственные расходы подлежат списанию в конце отчетного периода в качестве расходов по обычным видам деятельности.

2.7.7. В отчете о финансовых результатах, помимо случаев, прямо предусмотренных законодательством РФ, показываются следующие прочие доходы/расходы, связанные с переоценкой инвестиционной недвижимости для соответствия справедливой стоимости. Прочие доходы/расходы, не упомянутые выше, показываются развернуто.

2.7.8. В состав расходов будущих периодов (РБП) включаются следующие расходы:

- расходы страхование жизни.

2.7.9. Расходы будущих периодов списываются равномерно в течение периода, к которому они относятся. Период, к которому относятся расходы будущих периодов, определяется условием договора.

2.7.10. Расходы будущих периодов, срок списания которых на дату формирования бухгалтерской отчетности составляет более 12 месяцев, отражаются в составе строки бухгалтерского баланса «Прочие внеоборотные активы».

2.8. Денежные потоки

2.8.1. В «Отчете о движении денежных средств» отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- операции по краткосрочным займам выданным по договорам денежного пула, полученным и погашенным в течение отчетного периода (за исключением процентов);
- операции по краткосрочным кредитам и займам, полученным и погашенным в течение отчетного периода (за исключением процентов);
- поступления в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;
- косвенные налоги (НДС) в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджет России или возмещение из него.

2.8.2. В денежные потоки, связанные с оплатой труда работников, включаются суммы перечисленного НДФЛ и страховых взносов.

3. Сведения об отдельных активах и обязательствах.

3.1. Основные средства (строка 1150 бухгалтерского баланса)

Наименование	Балансовая стоимость (тыс. руб.) на		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Основные средства (ОС) всего, в т. ч.:	7 503	167	2 264
Прочие основные средства (амортизируемые), в т. ч.:	122	167	236
Права пользования активами всего, в т. ч.:	7 380	-	2 028
Итого по строке 1150	7 503	167	2 264

Остатки основных средств по группам в разрезе первоначальной стоимости (ПС), накопленной амортизации и обесценения (НАО):

Наименование	На 31.12.2025 (тыс. руб.)		На 31.12.2024 (тыс. руб.)		На 31.12.2023 (тыс. руб.)	
	ПС	НАО	ПС	НАО	ПС	НАО
Основные средства всего, в т. ч.:	974	852	974	807	974	738
Машины и оборудование (кроме офисного)	530	510	530	485	530	435
Производственный и хоз. инвентарь	165	155	165	145	165	135
Сооружения	278	186	278	177	278	168

Движение основных средств по группам (тыс. руб.):

Наименование	Период	Поступление	Выбытие		Переклассификация в долгосрочные активы к продаже	Изменение стоимости в результате переоценки	Начислено амортизации	Другие изменения
			ПС	НАО				
ОС всего, в т. ч.:	2025г.	-	974	807	-	-	851	-
	2024г.	-	974	738	-	-	807	-
Машины и оборудование	2025г.	-	530	485	-	-	510	-
	2024г.	-	530	435	-	-	485	-

Наименование	Период	Поступле- ние	Выбытие		Переклас- сифика- ция в дол- госрочные активы к продаже	Изменение стоимости в резуль- тате пере- оценки	Начислено амортиза- ции	Другие изменения
			ПС	НАО				
Производственный и хоз. инвентарь	2025г.	-	165	145	-	-	155	-
	2024г.	-	165	135	-	-	145	-
Сооружения	2025г.	-	278	177	-	-	186	-
	2024г.	-	278	168	-	-	177	-

В отчетном периоде, а также по состоянию на 31.12.2025г., Обществом элементы амортизации основных средств не изменялись.

Учет аренды

В соответствии с ФСБУ 25/2018 Обществом в отчетном периоде в отношении долгосрочных договоров аренды отражены следующие операции¹:

Наименование	Период	На начало периода	Изменение за период				На конец периода
			Признано	Погашено	Начислено амортизации	Прочие изменения	
ППА (аренда)	2025г.	13 570	1 691	1 691	1 691	-	9 072
	2024г.	6 085	4 056	6 085	6 295	210	-
Амортизация ППА (аренда)	2025г.	9 072	2 082	2 082	2 082	-	7 380
	2024г.	6 085	4 056	4 056	6 295	210	-
Проценты по аренде	2025г.	1 477	1 477	1 477	-	-	7 558
	2024г.	262	262	262	-	-	-

Право пользования активом (ППА) было признано по фактической стоимости (по каждому активу), которая включала в себя только величину первоначальных обязательств по аренде, поскольку:

- арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды до такой даты не осуществлялись,
- дополнительные затраты, связанные с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях, Обществом также не осуществлялись;
- величина оценочного обязательства (по демонтажу, по перемещению предмета аренды по восстановлению окружающей среды и пр.), признана равной нулю поскольку соответствующие условия в договоре аренды отсутствуют.

В целях определения приведенной стоимости будущих арендных платежей для договора аренды ставка дисконтирования рассчитывается как средняя ставка, по которой Общество привлекало заемные средства в последний раз перед получением предмета аренды;

Срок полезного использования (СПИ) права пользования активом (ППА) для договора аренды определяется исходя из фактического срока использования активом, прямо установленного в договоре аренды.

Амортизация ППА начисляется линейным способом

3.2. Инвестиционная недвижимость (строка 1160 бухгалтерского баланса)

Наименование	Балансовая стоимость (тыс. руб.) на		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Инвестиционная недвижимость (ИнвН) всего, в т. ч.:	621 042	573 017	550 638
Нежилые помещения	456 466	426 096	406 104
Земельные участки	164 576	146 921	144 534
Итого по строке 1160	621 042	573 017	550 638

Остатки инвестиционной недвижимости по группам в разрезе первоначальной стоимости (ПС), накопленной амортизации и обесценения (НАО):

Наименование	На 31.12.2025 (тыс. руб.)		На 31.12.2024 (тыс. руб.)		На 31.12.2023 (тыс. руб.)	
	ПС	НАО	ПС	НАО	ПС	НАО
ИнвН всего, в т. ч.:	621 042	48 028	573 017	20 351	552 666	-
Нежилые помещения	456 466	30 370	426 096	17 964	406 104	-
Земельные участки	164 576	17 655	146 921	2 387	144 534	-

Движение инвестиционной недвижимости по группам (тыс. руб.):

Наименование	Период	Поступле-ние	Выбытие		Переклас-сифика-ция в дол-госрочные активы к продаже	Изменение стоимости в резуль-тате пере-оценки	Начислено амортиза-ции	Другие изменения
			ПС	НАО				
ИнвН всего, в т. ч.:	2025г.	-	-	-	-	48 025	-	-
	2024г.	-	-	-	-	20 351	-	-
Нежилые помещения	2025г.	-	-	-	-	30 370	-	-
	2024г.	-	-	-	-	17 964	-	-
Земельные участки	2025г.	-	-	-	-	17 655	-	-
	2024г.	-	-	-	-	2 387	-	-

Балансовая стоимость отдельных объектов инвестиционной недвижимости

Наименование	Балансовая стоимость (тыс. руб.) на		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
ИнвН на консервации	-	-	-
ИнвН, в отношении которой имеются ограничения имущественных прав Общества, в том числе ИнвН, находящейся в залоге	22 126	48 363	66 228

На 31.12.2025г. в учете инвестиционная недвижимость, в отношении которой имеются ограничения имущественных прав Общества, в том числе инвестиционная недвижимость, находящейся в залоге.

По состоянию на 31.12.2025г., Обществом проведена оценка инвестиционной недвижимости на соответствие справедливой стоимости.

Наименование показателя	Сумма (тыс. руб.) за	
	2025 г.	2024 г.
Результат переоценки ИнвН, включенный в доходы	48 025	24 797
Результат переоценки ИнвН, включенный в расходы	-	4 446

3.3. Долгосрочные финансовые вложения (строка 1170 бухгалтерского баланса)

Наименование	Сумма (тыс. руб.) на		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Долгосрочные (д/с) финансовые вложения всего, в т. ч.:	71 373	125 997	95 616
ПАИ Доля ООО «ПОЛИМЕРВТОРСЫРЬЕ»	-	-	365
Предоставленные долгосрочные займы, в т.ч.	71 373	125 997	95 251
ООО «МАКС-О-ЛАК»	2 120	2 120	2 120
ООО «ПОЛИМЕРВТОРСЫРЬЕ»	-	41 213	39 821
Хварцкия Максим Алексеевич	69 253	82 664	53 310

В составе строки 1170 «Предоставленные долгосрочные займы по срокам погашения:

- Хварцкия Максим Алексеевич договор займа б/н от 12.05.2020, срок погашения 12.05.30
- Хварцкия Максим Алексеевич договор займа б/н от 24.11.2020, срок погашения 24.11.30
- Хварцкия Максим Алексеевич договор займа б/н от 10.06.2021, срок погашения 10.06.26
- Хварцкия Максим Алексеевич договор займа б/н от 11.02.2022, срок погашения 11.02.27
- Хварцкия Максим Алексеевич договор займа б/н от 10.10.2022, срок погашения 10.10.29
- Хварцкия Максим Алексеевич договор займа б/н от 20.05.2023, срок погашения 20.05.30
- Хварцкия Максим Алексеевич договор займа б/н от 26.09.2024, срок погашения 26.09.32
- ООО «МАКС-О-ЛАК» договор займа 02/04 от 26.04.16 от, срок погашения 16.02.25
- ООО «МАКС-О-ЛАК» договор займа 43/03 от 06.03.12, срок погашения 01.01.25

Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался (в связи с отсутствием признаков обесценения финансовых вложений). Задолженность по выданным долгосрочным займам как в отчетном периоде, так и в периоде, предшествующем отчетному, сомнительной не являлась.

3.4. Отложенные налоговые активы (строка 1180 бухгалтерского баланса)

Наименование	Сумма (тыс. руб.) на		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Отложенные налоговые активы (ОНА) всего, в т. ч.:	20 851	8 390	7 745

Погашение ОНА в отчетном периоде связано с разницей учета затрат между Бухгалтерским и Налоговым учетом.

- Доходные вложения в материальные ценности в сумме 2 477,0 тыс. руб., (разница стоимости в бухгалтерском учете инвестиционной недвижимости)

Признание ОНА в отчетном периоде связано:

- Кредиторская задолженность, в сумме 12 207 тыс. руб.
- Арендные обязательства, в сумме 2 703 тыс. руб. (разницы в виде прав пользования активами и процентов по арендным обязательствам)
- Оценочные обязательства, в сумме 47 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль, обусловленный изменениями правил налогообложения (за исключением изменений применяемых налоговых ставок в 2025 году), как в отчетном периоде, так и в периоде, предшествующем отчетному, отсутствовал. В связи с изменением ставки по налогу на прибыль, ОНА на 31.12.2024 пересчитаны по действующей с 01.01.2025 ставке 25 %. Возникшая в результате пересчета разница в сумме 21 369 тыс. руб. отнесена на счет учета прибылей (убытков) текущего периода.

3.5. Дебиторская задолженность (строка 1230 бухгалтерского баланса)

Наименование	Сумма (тыс. руб.) на		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Дебиторская задолженность всего, в т. ч.	21 379	9 345	8 897
Расчеты с поставщиками и подрядчиками прочие	430	9 022	8 533
Расчеты с дебиторами, кредиторами	523	36	207
Авансы по аренде (лизингу)	2 563	-	-
Расчеты с персоналом	17 687	-	-
Расчеты по налогам и сборам	176	287	157

Сомнительная дебиторская задолженность как в отчетном периоде, так и в периоде, предшествующем отчетному, отсутствовала, в связи с чем резерв по сомнительным долгам не создавался.

3.6. Прочие оборотные активы (строка 1260 бухгалтерского баланса)

Наименование	Сумма (тыс. руб.) на		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Прочие оборотные активы всего, в т. ч.:	660	-	-
Страхование жизни	660	-	-

3.7. Уставный капитал (строка 1310 бухгалтерского баланса)

Наименование	Сумма (тыс. руб.) на		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Уставный капитал всего, в т. ч.:	50	50	50

3.8. Резервный капитал (строка 1360 бухгалтерского баланса)

Наименование	Сумма (тыс. руб.) на		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Резервный капитал всего, в т. ч.:	30 000	30 000	30 000
Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	30 000	30 000	30 000

3.9. Заемные средства» (долгосрочные обязательства) (строка 1410 бухгалтерского баланса)

Наименование	Сумма (тыс. руб.) на		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Заемные средства всего, в т. ч.:	77 317	78 887	50 164
ПАО СБЕРБАНК Кредитный дог. №9038IGTPWBNR2Q0QE1UW3F от 21.02.23г. в размере 18 000,00 тыс. руб. в срок 19.02.2027	-	7 200	18 000
ПАО СБЕРБАНК Кредитный дог. №3800MOLJXYOW1W0YW1UZ2U от 29.03.18г. в размере 30 000,00 тыс. руб. в срок 28.03.2028г	5 945	8 749	12 100
ПАО СБЕРБАНК Кредитный дог. №7701193843-24-1 от 19.02.24г. в размере 17 000,00 тыс. руб. в срок 19.02.2027г	7 620	15 493	-
ПАО СБЕРБАНК Кредитный дог. №7701193843-24-3 от 23.09.24г. в размере 38 571,00 тыс. руб. в срок 22.09.2034г	34 298	38 571	--
ПАО СБЕРБАНК Кредитный дог. №7701193843-25-1 от 13.11.25г. в размере 22 000,00 тыс. руб. в срок 12.11.2032г	15 850	-	-
АО ПРОБАНК (кредитная линия №ЛР05/2516 от 23.11.2023г. для финансирования текущей деятельности в размере 6 000,00 тыс. руб. в срок до 25.11.2030г в размере	13 604	8 874	14 664

Наименование	Сумма (тыс. руб.) на		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
АО ПРОБАНК (кредитная линия №ЛР05/2516 от 23.11.2023г. для финансирования текущей деятельности в размере 6 000,00 тыс. руб. в срок до 25.11.2030г в размере	-	-	5 400

В отчетном периоде :

- по договору №3800MOLJXYOW1W0YW1UZ2U от 29.03.18г., заключенному с ПАО СБЕРБАНК, было погашено 2 804 тыс. руб. Начислены проценты за пользование заемными средствами в размере 962 тыс. руб. (учтены в прочих расходах), выплачены проценты в размере 971 тыс. руб.

- по договору №9038IGTPWBNR2Q0QE1UW3F от 21.02.23г заключенному с ПАО СБЕРБАНК, было погашено 7 200 тыс. руб. Начислены проценты за пользование заемными средствами в размере 717 тыс. руб. (учтены в прочих расходах), выплачены проценты в размере 748 тыс. руб.

- по договору № № 7701193843-24-1 от 19.02.24г. заключенному с ПАО СБЕРБАНК, погашено 7 873 тыс. руб. Начислены проценты за пользование заемными средствами в размере 2 870 тыс. руб. (учтены в прочих расходах), выплачены проценты в размере 2 931тыс. руб.

- по договору № № 7701193843-24-3 от 23.09.24г. заключенному с ПАО СБЕРБАНК, погашено 4 273 тыс руб. Начислены проценты за пользование заемными средствами в размере 9 556 тыс. руб. (учтены в прочих расходах), выплачены проценты в размере 9 448 тыс. руб.

- по договору №ЛР04/2516 от 07.04.2022г. (возобновляемая кредитная линия), заключенному с АО ПРОБАНК, было погашено 4 736 тыс. руб. Начислены проценты за пользование заемными средствами в размере 3 268 тыс. руб. (учтены в прочих расходах), выплачены проценты в размере 3 242 тыс. руб.

3.10. Отложенные налоговые обязательства (строка 1420 бухгалтерского баланса)

Наименование	Сумма (тыс. руб.) на		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Отложенные налоговые обязательства (ОНО) всего:	119 544	106 846	81 523

Признание ОНО в отчетном периоде связано с разницей учета затрат между Бухгалтерским и Налоговым учетом.

- Доходные вложения в материальные ценности, в сумме 111 630 тыс. руб.
- Основные средства, в сумме 7 159 тыс. руб.
- Кредиторская задолженность в сумме 755 тыс. руб.

Уменьшение (погашение) ОНО в отчетном периоде в основном связано:

- с превышением сумм амортизации, сформировавших бухгалтерскую прибыль, над суммами амортизации, уменьшившими налоговую базу по налогу на прибыль;
- с частичным списанием временной разницы в виде прав пользования активами и процентов по арендным обязательствам.

Как уже было упомянуто выше отложенный налог на прибыль, обусловленный изменениями правил налогообложения (за исключением изменений применяемых налоговых ставок в 2025 году), как в отчётном периоде, так и в периоде, предшествующем отчетному, отсутствовал. В связи с изменением ставки по налогу на прибыль, отложенные налоговые обязательства на 31.12.2024г. пересчитаны по действующей с 01.01.2025г. ставке 25 %. Возникшая в результате пересчета разница в сумме 21 369 тыс. руб. отнесена на счет учета прибылей (убытков) текущего периода.

3.11. Прочие долгосрочные (д/с) обязательства (строка 1450 бухгалтерского баланса)

Наименование	Сумма (тыс. руб.) на		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Прочие д/с обязательства всего, в т. ч.	10 121	-	2 349
Арендные и лизинговые обязательства	10 121	-	2349

3.12. Заемные средства (краткосрочные обязательства) (строка 1510 бухгалтерского баланса)

Наименование	Сумма (тыс. руб.) на		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Заемные средства всего, в т. ч.:	334	282	133
Краткосрочные кредиты	-	-	-
Начисленные проценты по договору займа:	334	282	133
АО ПРОБАНК №ЛР04/2516 от 07.04.2022г. в срок до 23.01.2024г	72,6	47,3	40,6
АО ПРОБАНК №ЛР05/2516 от 23.11.2023г. в срок до 23.01.2024г	-	-	6,4
ПАО СБЕРБАНК Кредитный дог. №9038IGTPWBNR2Q0QE1UW3F от 21.02.23 в срок 20.01.2024	-	30,5	73,3
ПАО СБЕРБАНК Кредитный дог. №3800MOLJXYOW1W0YW1UZ2U от 29.03.18 в срок 28.01.2024	-	8,9	12,4
ПАО СБЕРБАНК Кредитный дог. №7701193843-24-1 от 19.02.24г. в размере 17 000,00 тыс. руб. в срок 19.02.2027г	61,8	123,3	-
ПАО СБЕРБАНК Кредитный дог. №7701193843-24-3 от 23.09.24г. в размере 38 571,00 тыс. руб. в срок 22.09.2034г	180,6	72,3	-
ПАО СБЕРБАНК Кредитный дог. №7701193843-25-1 от 13.11.25г. в размере 22 000,00 тыс. руб. в срок 12.11.2032г	18,6	-	-

В текущем периоде :

- по договору № 3800MOLJXYOW1W0YW1UZ2U от 29.03.18г., заключенному с ПАО СБЕРБАНК, начислены проценты за пользование заемными средствами в размере 971,3 тыс. руб. (учтены в прочих расходах), выплачены проценты в размере 971,3 тыс. руб.

- по договору № 9038IGTPWBNR2Q0QE1UW3F от 21.02.23г заключенному с ПАО СБЕРБАНК, начислены проценты за пользование заемными средствами в размере 747,8 тыс. руб. (учтены в прочих расходах), выплачены проценты в размере 747,8 тыс. руб.

- по договору № 7701193843-24-1 от 19.02.24г. заключенному с ПАО СБЕРБАНК, начислены проценты за пользование заемными средствами в размере 2 993 тыс. руб. (учтены в прочих расходах), выплачены проценты в размере 2 931 тыс. руб.

- по договору № 7701193843-24-3 от 23.09.24г. заключенному с ПАО СБЕРБАНК, были начислены проценты за пользование заемными средствами в размере 9 628 тыс. руб. (учтены в прочих расходах), выплачены проценты в размере 9 448 тыс. руб.

- по договору. №7701193843-25-1 от 13.11.25г. заключенному с ПАО СБЕРБАНК, были начислены проценты, за пользование заемными средствами в размере 18,6 тыс. руб.(учтены в прочих расходах)

- по договору №ЛР04/2516 от 07.04.2022г. (возобновляемая кредитная линия), заключенному с АО ПРОБАНК, начислены проценты за пользование заемными средствами в размере 3 315,6 тыс. руб. (учтены в прочих расходах), выплачены проценты в размере 3 243 тыс. руб.

Наименование	Сумма (тыс. руб.) на		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
ПАО СБЕРБАНК Кредитный дог. №7701193843-25-1 от 13.11.25г. в размере 22 000,00 тыс. руб. в срок 12.11.2032г (кредитная линия для финансирования текущей деятельности): Сумма к получению по условиям договора	22 000,0	-	-

Наименование	Сумма (тыс. руб.) на		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
ПАО СБЕРБАНК Кредитный дог. №7701193843-25-1 от 13.11.25г. в размере 22 000,00 тыс. руб. в срок 12.11.2032г (кредитная линия для финансирования текущей деятельности):	4 150,0	-	-
Сумма недополученная по условиям договора			

3.13. Кредиторская задолженность (строка 1520 бухгалтерского баланса)

Наименование	Сумма (тыс. руб.) на		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Кредиторская задолженность всего, в т. ч.:	32 286	28 779	30 204
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	14 673	12 192	12 115
Расчеты с покупателями и заказчиками	11 410	10 543	10 030
Расчеты по налогам и сборам	6 153	5 994	8 009
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	50	50	50

3.14. Оценочные обязательства (строка 1540 бухгалтерского баланса)

Наименование	Сумма (тыс. руб.) на		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Оценочные обязательства всего, в т. ч.:	593	407	220
Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков	593	407	220

Сумма оценочного обязательства, признанная (списанная) в отчетном периоде, составила:

Наименование	Сумма (тыс. руб.)		
	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма
Оценочные обязательства всего, в т. ч.	580	359	-
Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков (ожидаемый срок погашения – 2026 год)	593	-	-

4. Сведения об отдельных доходах и расходах.

4.1. Структура доходов Общества представлена следующим образом:

Наименование	Сумма (тыс. руб.)	
	За 2025г.	За 2024г.
Выручка (строка 2110) всего, в т. ч.:	71 951	67 354
Доходы от операционной аренде	71 951	67 354
Проценты к получению (строка 2320) всего	10 321	7 756
Прочие доходы (строка 2340) всего, в т. ч.:	48 060	27 242
Доходы, связанные с переоценкой инвестиционной недвижимости	48 060	27 242

4.2. Структура расходов Общества в разрезе элементов затрат представлена следующим образом:

Наименование	Сумма (тыс. руб.)	
	За 2025г.	За 2024г.
Управленческие расходы (строка 2220) всего, в т. ч.	(59 633)	(56 991)
материальные затраты	(247)	(116)
расходы на оплату труда	(6 110)	(5 984)
отчисления на социальные нужды	(1 572)	(1 270)
амортизация	(1 735)	(70)
Налоги	(14 891)	(14 654)
прочие расходы	(35 078)	(34 897)
Проценты к уплате (строка 2330) всего, в т. ч.:	(19 199)	(11 586)

Наименование	Сумма (тыс. руб.)	
	За 2025г.	За 2024г.
Проценты за кредит	(17 721)	(11 511)
Процентные расходы (аренда, лизинг)	(1 477)	(75)
Прочие расходы (строка 2350) всего, в т. ч.	(50 172)	(6 924)
Штрафы, пени и неустойки к уплате	(78)	-
Формирование резерва по сомнительным долгам	-	(72)
Услуги банка	(93)	(219)
Прочие операционные расходы	(143)	(394)
Прочие косвенные расходы (списание НДС)	(24)	(14)
Расходы в виде списания дебиторской задолженности	(49 832)	(150)
Расходы внереализационные прочие	(2)	(6 075)

В связи с тем, что введены новые типовые формы Бухгалтерской отчетности №159н от 07.11.2025г., изменены показатели в Отчете о финансовом результате за 2024г. по строке 2330 и 2350 на сумму 75 тыс. руб. процентные доходы по аренде (договор транспортного средства), ранее отражались по строке 2350

4.3. Налог на прибыль:

№ п/п	Наименование	Сумма (тыс. руб.)	
		За 2025г.	За 2024г.
1	Прибыль до налогообложения	1 328	26 857
2	Постоянная разница	-	-
3	Отложенный налог за отчетный период ($[(3.2) - (3.1)] - [(3.4) - (3.3)] + [3.5] + [3.6]$)	(238)	(24 677)
3.1	ОНА на начало отчетного периода	8 390	7 745
3.2	ОНА на конец отчетного периода	20 851	8 390
3.3	ОНО на начало отчетного периода	106 846	81 523
3.4	ОНО на конец отчетного периода	119 544	106 846
3.5	ОНО/ОНА прочие корректировки за счет чистой прибыли	-	-
4	Текущий налог на прибыль (по данным налоговой декларации)	(300)	(392)
5	Доход (расход) по налогу за отчетный период ($[3] + [4]$)	(537)	(25 069)
6	Условный доход/расход по налогу ($-[1] \times 25\%$ (20% - в 2024 г.))	(332)	(5 371)
7	Постоянный налоговый доход/расход ($-[2] \times 25\%$ (20% - в 2024 г.))	(205)	(7)
8	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности ¹	-	-
9	Прочее, в т. ч.	-	(566)
9.1	Налоговые санкции	-	(566)
10	Чистая прибыль ($[(1) + [5] + [8] + [9]]$)	(791)	1 222

4.4. Обществом полученная прибыль в 2025г. на данный момент не распределялась.

По итогам года, закончившегося 31.12.2024г., в размере 1 222 тыс. руб. Данная сумма была распределена согласно Протокола №31 от 22.04.2025г. общего собрания акционеров в Фонд производственного развития.

4.5. Окончательный размер чистой прибыли за 2025 год, подлежащий распределению, будет определен и утвержден Протоколом общего собрания акционеров Общества, которое состоится в 2026 году. Вышеназванная сумма будет признана в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2026г.

5. Связанные стороны и бенефициары.

5.1. Перечень связанных сторон (в т.ч. бенефициаров).

Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанной стороной
Физические лица		
Гарасова Зоя Ивановна	РФ	Генеральный директор (аффилированное лицо)

Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанной стороной
Артюхина Елена Владимировна	РФ	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентам общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции, составляющие уставный капитал Общества (аффилированное лицо)
Хварцкия Максим Алексеевич	РФ	Председатель Совета директоров Общества (аффилированное лицо) Лицо имеет право распоряжаться более чем 25 процентами общего количества голосов приходящихся на голосующие акции, составляющие уставный капитал Общества (бенефициар владелец)
Аврамиди Геннадий Афанасьевич	РФ	Член Совета директоров Общества (аффилированное лицо)
Барнабишвиил Владимир Евгеньевич	РФ	Член Совета директоров Общества (аффилированное лицо)
Григорян Леван Борисович	РФ	Член Совета директоров Общества (аффилированное лицо)
Кирюшина Наталья Владимировна	РФ	Член Совета директоров Общества (аффилированное лицо)

5.2. Базовая прибыль на акцию составляет 79,62 руб. (в связи с тем, что сумма базовой прибыли на акцию менее 500 руб., в Отчёте о финансовых результатах в соответствующей строке проставлен ноль).

5.3. Размер выплат управленческому персоналу определен трудовыми договорами. Вознаграждение управленческому персоналу составило:

Наименование	Сумма (тыс. руб.)	
	За 2025г.	За 2024г.
Краткосрочные вознаграждения:		
Заработная плата и премии	6 395	5 839
Страховые взносы во внебюджетные фонды	1 654	1 276

6. Условные активы и обязательства

6.1. Условия ведения деятельности

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

Хозяйственная деятельность и получаемая Обществом прибыль периодически в различной степени подвергаются влиянию политических, законодательных, финансовых и административных изменений, имеющих место в Российской Федерации.

6.2. Налогообложение

Налоговое, валютное и таможенное законодательство России допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества данного законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими органами власти, в частности, в отношении порядка учета для целей налогообложения отдельных доходов и расходов Общества и правомерности принятия к вычету НДС, предъявленного поставщиками и подрядчиками. Налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, могут быть начислены дополнительные налоги, пени и штрафы.

По мнению руководства Общества, по состоянию на 31 декабря 2025 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и состояние Общества с точки зрения налогового,

валютного и таможенного законодательства будет стабильным. У Общества отсутствуют хозяйственные споры и отсутствуют предъявленные ему претензии.

Факты хозяйственной деятельности, способные повлечь возникновение условных активов или условных обязательств, отсутствуют.

7. Информация по прекращению деятельности

7.1. События и условия, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, отсутствуют.

7.2. В Обществе отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

7.3. Прекращенных операций не было.

8. События после отчетной даты

События после отчетной даты, которые оказали или могли оказать существенное влияние на финансовое состояние на 31.12.2025, движение денежных средств или результаты деятельности Общества за 2025 г., отсутствуют.

9. Информация о рисках хозяйственной деятельности Общества

9.5. Репутационные риски:

Общество занимается арендной деятельностью. Основные репутационные риски могут быть связаны с негативными отзывами конечных покупателей(арендаторов) о состоянии арендованных помещений. Минимизация данных рисков обеспечивается поддержанием основных средств в конкурентоспособном состоянии.

9.6. Страновые риски:

Конфликт в Украине и связанные с ним события увеличили риски ведения бизнеса в Российской Федерации. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады и других стран, а также ответных санкций, введенных Правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению притока прямых инвестиций, а также значительно затруднило доступ к заемному капиталу.

Обществом реализованы меры по предотвращению негативного воздействия указанных выше санкций на его деятельность. На постоянной основе отслеживаются изменения в отношении введенных санкций и оценивается вероятность негативных последствий для его деятельности.

Общество располагает достаточным уровнем финансовой стабильности, чтобы преодолеть краткосрочные и среднесрочные негативные экономические последствия в стране и регионах. При долгосрочных негативных тенденциях в экономике Общество предполагает предпринять соответствующие меры по антикризисному управлению с целью мобилизации бизнеса и максимального снижения негативного воздействия ситуации на бизнес Общества.

9.7. Региональные риски:

Общество зарегистрировано в Москве. Общество осуществляет свою деятельность *только на территории Российской Федерации*. Поэтому существенное влияние на его деятельность могут оказывать как общие изменения в государстве, так и развитие региона.

9.8. Финансовые риски:

Под финансовыми рисками понимается подверженность Общества рискам, связанным с изменением процентных ставок, курса обмена иностранных валют, в связи с деятельностью Общества либо в связи с хеджированием, осуществляемым Обществом в целях снижения неблагоприятных последствий влияния вышеуказанных рисков.

В настоящее время Обществом привлекаются заемные средства. Вместе с тем, по оценке Общества риск неблагоприятного изменения процентных ставок незначителен и не может существенно повлиять на текущее финансовое состояние.

Годовая инфляция в России по итогам 2025 года составила *УКАЖИТЕ* % при ключевой ставке на конец года в 16 %. Центробанк проводит политику таргетирования инфляции. Следовательно, риски инфляции не могут существенно повлиять на финансовое состояние Общества.

9.9. Правовые риски:

Общество осуществляет основную деятельность на территории г. Москвы, не осуществляет экспорта товаров, работ и услуг. В связи с этим правовые риски, связанные с деятельностью Общества, могут возникнуть, в основном, при осуществлении Обществом деятельности на внутреннем рынке, что характерно для большинства субъектов предпринимательской деятельности, работающих на территории Российской Федерации.

Общество не осуществляет деятельности на внешнем рынке. Все обязательства Общества выражены в национальной валюте Российской Федерации. В этой связи изменения валютного и таможенного законодательства РФ существенно не затрагивают деятельность Общества и, следовательно, не влекут за собой возникновения существенных правовых рисков.

9.10. Риски, связанные с изменением налогового законодательства:

Общество, будучи субъектом хозяйственной деятельности, является участником налоговых отношений. При этом Общество не применяет каких-либо особых режимов налогообложения. Рисками, связанными с изменением налогового законодательства, являются внесение изменений или дополнений в акты законодательства о налогах и сборах, касающихся увеличения налоговых ставок и/или введение новых видов налогов. Данные изменения в налоговом законодательстве могут привести к увеличению налоговых платежей и как следствие снижению чистой прибыли Общества. Кроме того, частое изменение налогового законодательства и несвоевременное разъяснение порядка его применения усложняют налоговое планирование и принятие соответствующих решений.

9.11. Прочие риски:

Общество как арендодатель оценивает риски, связанные с правами на предмет аренды, а также прочие риски хозяйственной деятельности как незначительные.

10. Прочая информация

10.1. В отношении Общества не ведётся судебных разбирательств, способных оказать существенное влияние на деятельность Общества. Прочие условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

10.2. Вероятность уменьшения экономических выгод при наличии обязанности, возникшей из прошлых событий хозяйственной деятельности, отсутствует.

10.3. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

10.4. Затраты на энергетические ресурсы Обществом не осуществлялись.

10.5. Экологическая деятельность Обществом не осуществлялась.

Генеральный директор
АО ИНПЦ «СОЮЗВОДПРОЕКТ»

Тарасова З.И.

12 марта 2026г.