

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ ПО СОСТОЯНИЮ  
НА 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА  
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ  
ЗА ЯНВАРЬ-ДЕКАБРЬ 2025 ГОДА**

**АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «УСАДЬБА «МАРЬИНА РОЩА»**

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности Акционерного общества «УСАДЬБА «МАРЬИНА РОЩА» (далее «Общество») за 2025 год.

**Полное фирменное наименование:** Акционерное общество «Усадьба «Марьяна Роща»  
**Сокращенное наименование:** АО «Усадьба «Марьяна Роща»

**Адрес местонахождения:** Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Геленджик, г. Геленджик, ул. Стартовая, д. 1, к. 3, пом. 2.

**Почтовый адрес:** Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Геленджик, г. Геленджик, ул. Стартовая, д. 1, к. 3, пом. 2.

**ИНН: 9710031144**

**КПП: 230401001**

**ОКПО: 16138686**

**Основные виды деятельности Общества согласно выписке из ЕГРЮЛ в 2025 году:**

68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

**Дополнительные виды деятельности Общества в 2025 году:**

01.21 Выращивание винограда;

01.50 Смешанное сельское хозяйство;

01.61 Предоставление услуг в области растениеводства;

01.63 Деятельность сельскохозяйственная после сбора урожая;

01.70 Охота, отлов и отстрел диких животных, включая предоставление услуг в этих областях;

02.10 Лесоводство и прочая лесохозяйственная деятельность;

02.10.2 Деятельность лесохозяйственная прочая;

11.02 Производство вина из винограда;

55.10 Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания;

55.20 Деятельность по предоставлению мест для краткосрочного проживания;

68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;

68.10.1 Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества;

68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;

68.31 Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе;

68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;

69.10 Деятельность в области права;

69.20 Деятельность по оказанию услуг в области бухгалтерского учета, по проведению финансового аудита, по налоговому консультированию;

70.10.1 Деятельность по управлению финансово-промышленными группами;

70.10.2 Деятельность по управлению холдинг-компаниями;

70.22 Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;

72.19 Научные исследования и разработки в области естественных и технических наук прочие;

Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов и представительств.

Общество зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве регистрационный № 1177746630423 от 27.06.2017 года под первоначальным наименованием: АО «ЦИФРОВЫЕ СИСТЕМЫ СВЯЗИ».

Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве внесена запись о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанных с внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ, на основании заявления о переименовании Общества, регистрационный № 9197747179148 от 15.07.2019 года.

АО «УСАДЬБА «МАРЬИНА РОЩА» внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1177746630423.

**Устав Общества утвержден и зарегистрирован** решением единственного учредителя АО «Цифровые системы связи» № 1 от 23.06.2017 года.

Утвержден Устав Общества (редакция № 2) решением Годового общего собрания акционеров № б/н от 25.06.2019 года.

Утвержден Устав Общества (редакция № 3) решением внеочередного общего собрания акционеров № б/н от 15.10.2019 года.

Утвержден Устав Общества (редакция № 4) решением внеочередного общего собрания акционеров № б/н от 30.08.2021 года.

#### **Численность работающих в Обществе составила:**

- в 2025 году — 4,8 человека;
- в 2024 году — 3 человека.

#### **Общество имеет следующие лицензии:**

1. Лицензия на пользование недрами серия **КРД** номер **009401** тип **ВЭ**, дата государственной регистрации 09.11.2022 г.  
Вид пользования недрами: «**Разведка и добыча подземных вод**».  
Целевое назначение: «**Для разведки и добычи подземных вод, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения или технического водоснабжения**».
2. Лицензия на пользование недрами серия **КРД** номер **009402** тип **ВЭ**, дата государственной регистрации 09.11.2022 г.  
Вид пользования недрами: «**Разведка и добыча подземных вод**».  
Целевое назначение: «**Для разведки и добычи подземных вод, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения или технического водоснабжения**».
3. Лицензия на пользование недрами серия **КРД** номер **009403** тип **ВЭ**, дата государственной регистрации 09.11.2022 г.  
Вид пользования недрами: «**Разведка и добыча подземных вод**».  
Целевое назначение: «**Для разведки и добычи подземных вод, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения или технического водоснабжения**».
4. Лицензия на пользование недрами серия **КРД** номер **009404** тип **ВЭ**, дата государственной регистрации 09.11.2022 г.  
Вид пользования недрами: «**Разведка и добыча подземных вод**».

Целевое назначение: «Для разведки и добычи подземных вод, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения или технического водоснабжения».

**Едиличный исполнительный орган Общества:**

Жучков Александр Владимирович, гражданин Российской Федерации, 09.03.1977 года рождения (паспорт серия и номер: 03 22 112853, выдан 25.03.2022 года), дата вступления в должность: 02.09.2021 года.

Должность: Генеральный директор

**Состав акционеров Общества на 31 декабря 2025 года:**

Предоставляется по отдельному запросу.

У Общества отсутствует Совет Директоров.

У Общества отсутствует ревизионная комиссия.

**Дочерние и зависимые общества:**

ООО «Агропромышленная компания «Марьяна Роща» ИНН 2304074505 - 100% доли в уставном капитале принадлежит Обществу.

ООО «Парк Геленджик» ИНН 7704494373 - 100% доли в уставном капитале принадлежит Обществу.

ООО «ТурСтатус» ИНН 2323025486 - 100% доли в уставном капитале принадлежали Обществу. (Юридическое лицо ликвидировано 22 января 2025 года. Прекращение деятельности произведено путем реорганизации в форме присоединения к ООО «Парк Геленджик»).

ООО «Ранчо» ИНН 2304060679 - 100% доли в уставном капитале принадлежит Обществу.

Дочерние и зависимые общества являются самостоятельными юридическими лицами, не отвечают по обязательствам Общества, а Общество не отвечает по обязательствам дочерних и зависимых обществ.

## **2. РАСКРЫТИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СПОСОБОВ ВЕДЕНИЯ УЧЕТА**

### **2.1. ОСНОВА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

Данная годовая бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества на 2025 год, утвержденная приказом от 30 декабря 2024 года № 2 подготовлена с учетом требований Федерального закона от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства Финансов РФ от 29 июля 1998 № 34н и других нормативных актов законодательства в области бухгалтерского учета.

#### **Организационные аспекты учетной политики**

Бухгалтерский учет в организации осуществляется в соответствии с требованиями законодательства в области бухгалтерского учета на основании рабочего плана счетов бухгалтерского учета, а также в соответствии с локальными нормативными актами по бухгалтерскому учету, утвержденными в организации.

Для оформления фактов хозяйственной жизни организация применяет типовые формы первичных учетных документов, утвержденные банковским законодательством по операциям с денежными средствами, по прочим операциям — формы первичной учетной документации, утвержденные в организации. Для систематизации и накопления информации, содержащейся в принятых к бухгалтерскому учету первичных учетных документах, организация применяет формы регистров бухгалтерского учета.

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности организация проводит инвентаризацию активов и финансовых обязательств в соответствии с порядком, установленным Положением «О порядке проведения и оформления результатов инвентаризации активов и обязательств».

Бухгалтерский учёт активов, обязательств и фактов хозяйственной жизни ведётся в рублях с копейками, без округлений.

Стоимость активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, для отражения в бухгалтерском учёте и отчётности подлежит пересчёту в рубли. Курсовая разница, связанная с расчетами с учредителями по вкладам, в том числе в уставный (складочный) капитал организации, подлежит зачислению в добавочный капитал этой организации. Во всех других случаях курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты организации как прочие доходы или прочие расходы. Пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации, средств на банковских счетах (банковских вкладах), выраженной в иностранной валюте, по мере изменения курса не производится. Пересчет в рубли иностранной валюты по среднему курсу, исчисленному за месяц или более короткий период, не производится.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета несет руководитель организации.

Бухгалтерский учет ведется сторонней организацией - ИП Чахова О.Н., оказывающей специализированные бухгалтерские услуги, кадровый учет и консультационные услуги в соответствии с условиями договора № 15-02092021 от 02.09.2021 года.

При обработке учетной информации в организации применяется компьютерная техника с программным обеспечением «1С: Бухгалтерия 8», редакция 3.0.

Организация не имеет подразделений, выделенных на отдельный баланс.

Денежными эквивалентами в отчетности признаются депозиты до востребования, беспроцентные депозиты, срочные депозиты (со сроком размещения не более 3 месяцев), депозиты сроком свыше 3 месяцев (с условием возможности досрочного их изъятия), аккредитивы.

## **МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

### **Учёт и оценка основных средств и капитальных вложений**

Учет основных средств (далее — ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года №204н.

**Капитальные вложения** — это затраты общества на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

**Основные средства** — это активы, характеризующиеся одновременно следующими признаками:

- а) имеет материально-вещественную форму;
- б) предназначен для использования обществом в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;
- в) предназначен для использования обществом в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- г) способен приносить обществу экономические выгоды (доход) в будущем.

**Срок полезного использования** — период времени, на протяжении которого, как ожидается, объект ОС будет использоваться обществом; или количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые организация общество ожидает получить от использования актива.

**Инвестиционная недвижимость** — недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

- а) не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях;
- б) не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

**Инвестиционный актив** — объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

**Ликвидационная стоимость** — расчетная сумма, которую общество получило бы на текущий момент от реализации актива за вычетом предполагаемых затрат на выбытие, если бы данный актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

**Справедливая стоимость** — цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Общество не признает объектами основных средств активы, первоначальная стоимость которых менее 100 тысяч рублей. При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС не признаются существенные по величине затраты на проведение ремонтов, восстанавливающих рабочие свойства Объекта до первоначального. В случаях, если в результате проведенного ремонта свойства Объекта были улучшены, такой ремонт может быть признан отдельным Объектом учета ОС.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (далее — элементы амортизации) объекта основных средств определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете.

Общество использует линейный метод начисления амортизации. Принятые сроки полезного использования для основных групп объектов основных средств, приобретенных после введения в действие изменений порядка учета и раскрытия информации, следующие:

Наименование	В годах/месяцах
Здания	25 — 100
Сооружения	1 — 40
Производственные машины и оборудование	5 — 40
Транспорт	1 — 20
Инвестиционная недвижимость	не подлежит амортизации
Прочие основные средства	1 — 10

Не подлежат амортизации:

- инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости;
- основные средства потребительские свойства, которых с течением времени не изменяются (земельные участки, объекты природопользования, музейные предметы и музейные коллекции, др.);
- используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации объекты основных средств, которые законсервированы и не используются при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд.

Начисление амортизации по основным средствам производится независимо от результатов деятельности общества в отчетном периоде.

Начисление амортизации по основным средствам не приостанавливается (в том числе в случаях простоя или временного прекращения использования основных средств), за исключением случая, когда ликвидационная стоимость объекта основных средств становится равной или превышает его балансовую стоимость. Если впоследствии ликвидационная стоимость такого объекта основных средств становится меньше его балансовой стоимости, начисление амортизации по нему возобновляется.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

- а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
- б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной (5% от первоначальной стоимости и менее);
- в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Сумма амортизации объекта основных средств за отчетный период определяется таким образом, чтобы к концу срока амортизации балансовая стоимость этого объекта стала равной его ликвидационной стоимости.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;

Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце

каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости общество принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Корректировки, возникшие при этом, отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

В процессе эксплуатации основных средств срок полезного использования может изменяться, изменения оформляются актом инвентаризации с участием технических специалистов Общества.

При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия

Все результаты переоценки ОС подлежат отражению в бухгалтерском учете и оформляются актом инвентаризации при участии технических специалистов Общества.

Профильное образование технических специалистов Общества является достаточным для выражения авторитетной оценки сроков эксплуатации Основных Средств.

В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и накопленного обесценения.

Общество проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Финансовый результат от выбытия основных средств формируется на счете учета расчетов с покупателем (на счете 62), а затем относится на счет учета прочих доходов и расходов.

#### **К капитальным вложениям относятся затраты на:**

а) приобретение объектов, предназначенных непосредственно для использования в качестве внеоборотных материальных активов;

б) приобретение объектов, требующих монтажа, достройки, доработки, дооборудования, модификации для их использования в качестве внеоборотных материальных активов;

в) приобретение сырья, материалов, комплектующих, запчастей, запасных компонентов и других аналогичных объектов, необходимых для создания, улучшения, восстановления внеоборотных материальных активов;

г) строительство, сооружение, изготовление объектов основных средств;

д) подготовку проектной, рабочей и организационно-технологической документации (архитектурных проектов, разрешений на строительство, др.);

е) организацию строительной площадки, включая снос расположенных на ней строений (за исключением сноса строений, признававшихся ранее активами организации);

ж) осуществление авторского надзора;

з) улучшение и (или) восстановление объекта основных средств;

и) доставку и приведение объекта в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, в том числе его монтаж, установку;

к) проведение пусконаладочных работ, испытаний;

л) достройку, доработку, дооборудование, модификацию, модернизацию, реконструкцию, ремонт, техобслуживание, техосмотр и иные аналогичные действия с внеоборотным материальным активом, улучшающие его функциональные качества и (или) обеспечивающие возможность его использования на следующий продолжительный период;

м) затраты на программное обеспечение, необходимое для осуществления капитальных вложений, за исключением случаев его признания в качестве нематериальных активов.

**Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:**

а) понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией (достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана) в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

б) определена сумма понесенных затрат или приравненная к ней величина.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при соблюдении условий, установленных настоящим пунктом, вне зависимости от того, осуществлены ли они при первоначальном приобретении, создании объектов основных средств или при последующем улучшении и (или) восстановлении их.

**В сумму фактических затрат при признании капитальных вложений включаются:**

а) стоимость приобретаемого у других лиц имущества, имущественных прав, работ, услуг с целью использования их при осуществлении капитальных вложений;

б) балансовая стоимость других активов организации (например, запасов), списываемая в связи с использованием этих активов при осуществлении капитальных вложений (за исключением стоимости признававшихся активами строений, сносимых с целью подготовки территории под строительство);

в) амортизация активов, используемых при осуществлении капитальных вложений;

г) заработная плата и любые другие формы вознаграждений работникам организации, труд которых используется для осуществления капитальных вложений, включая любые оценочные обязательства, возникающие в связи с использованием организацией труда этих работников, а также все связанные с указанными вознаграждениями обязательные социальные платежи (пенсионное, медицинское страхование и др.) и иные выплаты, в том числе, в пользу третьих лиц;

д) проценты и другие долговые затраты, которые в установленном порядке подлежат включению в стоимость актива;

е) невозмещаемые в соответствии с законодательством суммы налогов, сборов, пошлин и иных обязательных платежей в бюджет, уплачиваемых (подлежащих уплате) организацией в связи с осуществлением капитальных вложений;

ж) величина оценочного обязательства по демонтажу, утилизации в будущем имущества и восстановлению окружающей среды на занимаемом им участке,

Общество может нести затраты по займам и кредитам в течение продолжительных периодов, когда деятельность, необходимая для подготовки актива к использованию по назначению, прерывается. В данном случае:

- общество не приостанавливает капитализацию затрат по займам и кредитам в течение периода, когда осуществляется техническая и/или административная работа, непосредственно связанная с дальнейшей подготовкой инвестиционного актива к использованию;
- общество не приостанавливает капитализацию затрат по займам и кредитам, когда временная задержка представляет собой необходимую часть процесса подготовки инвестиционного актива к использованию по назначению;
- общество приостанавливает капитализацию затрат по займам в течение периода, когда приостановлено финансирование по подготовке актива к использованию по назначению;
- общество приостанавливает капитализацию затрат по займам в течение периода, когда принято стратегическое решение воздержаться от работ по подготовке актива к использованию по назначению (например, в течение периода ухудшения экономической ситуации);
- общество прекращает капитализацию затрат по займам и кредитам, когда завершены работы по подготовке инвестиционного актива к использованию, например, даже если не завершена административная работа по регистрации.

Если создание инвестиционного актива завершается по частям и каждая часть может использоваться в то время, когда другие его части еще создаются, то капитализация затрат по займам и кредитам для данной части актива прекращается, когда завершены работы для подготовки ее к использованию.

По займам (кредитам), специально полученным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива (целевые займы), в стоимость инвестиционного актива включается сумма затрат, понесенных по займу (кредиту) в течение отчетного периода, в части, относящейся к израсходованной сумме заемных средств за данный период, за вычетом дохода от временного инвестирования этих средств (п. п. 7, 10 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»).

В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

Под объектом имущества понимается в целом изделие, со всеми этапами работ по приведению изделия до состояния, пригодного к использованию или к реализации, выполняемыми в рамках договора на изготовление имущества.

Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 12 месяцев.

Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает 100 000 000 руб.

Дополнительные расходы по займам и кредитам признаются единовременно.

### **Учет нематериальных активов**

Учет нематериальных активов (далее — НМА) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 14/22 «Нематериальные активы», утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 30 мая 2022 года №86н.

Последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 отражаются альтернативно без пересчета сравнительных показателей за периоды, предшествующие отчетному, на начало отчетного периода.

В качестве нематериальных активов учитываются активы, удовлетворяющие критериям п.4 ФСБУ 4/2022 «Нематериальные активы» и первоначальной стоимостью более 100 тыс. руб.

Амортизация нематериальных активов производится линейным способом, исходя из первоначальной стоимости нематериальных активов и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта.

Срок полезного использования устанавливается исходя из срока действия патента, свидетельства и (или) из других ограничений сроков, использования объектов интеллектуальной собственности в соответствии с законодательством РФ или применимым законодательством иностранного государства, а также исходя из полезного срока использования нематериального актива, обусловленного соответствующими договорами. При отсутствии вышеперечисленных данных, срок полезного использования устанавливается:

- по исключительным правам на программное обеспечение (кроме крупных систем, по которым должны быть специальные планы использования) — 3 года;
- по прочим — 10 лет.

Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете путем накопления соответствующих сумм на отдельном счете 05 «Амортизация нематериальных активов».

Нематериальные активы не более 40 000 рублей за единицу списываются путем начисления 100 % амортизации в периоде передачи в эксплуатацию.

Переоценка нематериальных активов не производится.

### **Учет расходов на НИОКР**

Учет расходов на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (далее — расходы на НИОКР) ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы» ПБУ 17/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19 ноября 2002 года №115н.

Списание расходов по каждому инвентарному объекту НИОКР производится линейным способом.

Списание расходов на НИОКР осуществляется в течение ожидаемого срока использования результатов работ, но не более 5-ти лет, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором было начато фактическое применение полученных результатов от выполнения НИОКР.

### **Учет сырья и материалов**

Учет сырья и материалов (далее — материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15 ноября 2019 года №180н.

Применение ФСБУ 5/2019 в Компании ведется перспективно с 01 января 2021 года, без изменения показателей и пересчета остатков прошлых лет.

Единицей бухгалтерского учета сырья и материалов является номенклатурный номер.

Учет основного и вспомогательного сырья и материалов осуществляется без применения учетных цен.

Организация осуществляет формирование фактической себестоимости сырья и материалов без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

Транспортно-заготовительные расходы включаются в фактическую себестоимость сырья и материалов, без применения счета 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» и субсчета «Отклонение» на счете 10 «Материалы». Транспортно-заготовительные расходы подлежат списанию на расходы текущего периода в случае, когда на момент поступления данных о расходах, сырье и материалы выбыли или в случае, когда транспортно-заготовительные расходы невозможно соотнести с конкретными позициями сырья и материалов.

Поступившие неотфактурованные МПЗ отражаются в фактических ценах на основании имеющихся приходных документов (либо в договорных, плановых ценах при отсутствии фактической оценки). Обособленно учитываются НДС и соответствующая кредиторская задолженность.

Для управленческих целей запасы списываются на расходы единовременно.

### **Учет готовой продукции и полуфабрикатов**

Учет готовой продукции ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15 ноября 2019 года №180н.

Оценка готовой продукции и полуфабрикатов осуществляется по фактической производственной себестоимости.

При выбытии готовая продукция и полуфабрикаты оцениваются по средней стоимости. Методы учета готовой продукции, незавершенного производства, попутной продукции, возвратных отходов и калькулирования себестоимости определяются отдельным организационно-распорядительным документом.

Затраты для целей бухгалтерского учета группируются следующим образом:

- материальные затраты;
- расходы на оплату труда;
- отчисления на социальные нужды;
- суммы начисленной амортизации;
- прочие затраты.

### **Оценка незавершенного производства**

К незавершенному производству на отчетную дату относится следующая продукция и работы:

- не прошедшая всех стадий производства, предусмотренных техническим процессом в соответствии с нормативно-технической документацией;
- прошедшая все стадии производства, но не принятая отделом (службой) технического контроля качества;
- незаконченные работы;

- законченные, но не принятые заказчиком работы.

По деятельности, связанной с оказанием услуг, незавершенного производства не возникает.

Незавершенное производство и готовая продукция оценивается в сумме прямых затрат без включения косвенных затрат.

### **Финансовые вложения**

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10 декабря 2002 года №126н.

Объектом бухгалтерского учета (единицей) финансовых вложений является:

- отдельная ценная бумага;
- вклад в уставный капитал других организаций;
- предоставленный займ другим организациям;
- депозитный вклад (свыше трех месяцев);
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки прав требования;
- и другие объекты.

Аналитический учет финансовых вложений на предприятии обеспечивает информацию:

- по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений;
- по организациям, в которые осуществлены эти вложения.

Дополнительная информация о финансовых вложениях формируется в разрезе групп. Группа формируется по следующим признакам:

- по каждому эмитенту;
- в разрезе ценных бумаг данного эмитента — по каждому виду ценных бумаг;
- в разрезе каждого вида ценных бумаг — по номиналу и номеру для векселей и по выпуску для эмиссионных ценных бумаг.

В случае использования средств полученных займов и кредитов для осуществления предварительной оплаты финансовых вложений, начисленные проценты не включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений, а признаются прочими расходами организации того отчетного периода, когда они понесены.

Все дополнительные затраты на приобретение финансовых вложений не указанные в договоре, произведенные до постановки их на учёт, относятся на прочие расходы.

На счетах учета денежных средств и финансовых вложений учитываются обособленно средства, использование которых организацией в силу имеющихся обстоятельств ограничено, в том числе заблокированные средства, аккредитивы, неснижаемые остатки, резервы финансовых средств для локализации и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций (аварий).

Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, подлежат отражению в учете на отчетную дату по первоначальной стоимости. При этом в

годовой бухгалтерской отчетности такие финансовые вложения отражаются за минусом сформированного по ним резерва.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, за исключением перечисленных в п.2.9.3.3, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Бездокументарные ценные бумаги и вклады в уставные капиталы других организаций при выбытии оцениваются по средней первоначальной стоимости, которая определяется по каждому виду ценных бумаг и вкладов.

### **Заемные обязательства**

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06 октября 2008 года №107н.

Краткосрочная задолженность, которую компания имеет намерение и возможность рефинансировать или отсрочить, имея соответствующее соглашение, не менее чем на 365 (366) дней после отчетной даты, переводится в состав долгосрочной.

Общество не составляет по долговым ценным бумагам и предоставленным займам расчет их оценки по дисконтированной стоимости и не раскрывает данную информацию в отчетности.

В бухгалтерском учёте затраты по займам и кредитам начисляются в сумме причитающихся платежей согласно заключенным организацией договорам займа и кредитным договорам ежемесячно независимо от того, в какой форме и когда фактически производятся указанные платежи.

Данные расходы организации являются ее прочими расходами и подлежат включению в финансовый результат организации, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов, в случае их существенности предварительно учитываются в составе прочих внеоборотных (оборотных) активов с последующим отнесением их в состав прочих расходов в течение срока, на который привлечены денежные средства. Несущественные затраты (если общая величина расходов, связанных с привлечением конкретной суммы, не превышает наименьшую из величин — 1% от этой привлеченной суммы или 1 млн. руб.) относятся на расходы в периоде возникновения. Затраты, связанные с привлечением заемных средств в иностранной валюте, не перекурсовываются и списываются в состав расходов по историческому курсу. Затраты, связанные с привлечением заемных средств для отражения в отчетности, подлежат делению на краткосрочные и долгосрочные.

При привлечении денежных средств путем выпуска облигаций, начисление причитающихся процентов или дисконта по размещенным облигациям отражается организацией — эмитентом в составе прочих расходов в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления, без предварительного учета в составе расходов будущих периодов.

### **Доходы от обычных видов деятельности**

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06 мая

1999 года №32н, Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06 мая 1999 года №33н.

Доходами от обычных видов деятельности являются:

- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- Научные исследования и разработки в области естественных и технических наук прочие;
- Выращивание винограда;
- Смешанное сельское хозяйство;
- Предоставление услуг в области растениеводства;
- выручка от продаж работ/услуг непромышленного характера;
- выручка от сдачи активов в аренду;
- выручка от продаж товаров.

К доходам от обычных видов деятельности также относится выручка от систематической реализации образующихся в основном производстве отходов (кроме материалов от разборки основных средств).

Не указанные выше виды доходов относятся к прочим доходам.

### **Расходы от обычных видов деятельности**

Расходами от обычных видов деятельности признаются расходы, связанные с получением доходов от обычных видов деятельности. Все другие расходы подлежат отнесению в состав прочих.

### **Порядок применения ПБУ 18/02**

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется 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.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется балансовым методом, при этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто. При этом сворачиваются отложенные налоговые активы и обязательства, относящиеся к одним и тем же видам активов и обязательств.

### **Резервы и оценочные обязательства**

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина России от 13 декабря 2010 года №167н.

По состоянию на конец налогового периода создаются следующие виды оценочных резервов с тем, чтобы стоимость соответствующих активов не была отражена в бухгалтерском балансе в оценке, превышающей их рыночную стоимость:

- резерв по сомнительной дебиторской задолженности, включая авансы, выданные под внеоборотные активы;

- резерв под обесценение финансовых вложений;
- В соответствии с ПБУ 8/2010 создаются следующие оценочные обязательства:
- резерв предстоящих расходов на оплату отпусков;

Порядок создания и использования резервов устанавливается отдельными организационно-распорядительными документами организации.

Резерв на ремонт основных средств не создается.

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2025 г.

### **Уровень существенности для раскрытия информации в отчетности и исправления ошибок в бухгалтерском учете**

При составлении бухгалтерской отчетности Общество руководствуется критерием существенности, равным 5 % от валюты баланса по состоянию на каждую отчетную дату.

### **Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте**

Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, и курсовых разниц ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006), утвержденным Приказом Минфина России от 27 ноября 2006 года №154н.

Пересчет в рубли выраженных в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, суммы доходов и расходов производится по официальному курсу этой валюты к рублю, устанавливаемому Банком России и действующему на дату совершения операции в иностранной валюте.

## **2.2. ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

В учетную политику для целей бухгалтерского учета Общества внесены изменения и дополнения в связи с началом применения:

ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». ФСБУ 4/2023 вступает в силу с 1 января 2025 года и применяется с отчетности за 2025 год (п.3 приказа Минфина от 04.10.2023 года № 157н.)

Иные существенные изменения в учетную политику за 2025 год по сравнению с 2024 годом не вносились.

## **3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ОТДЕЛЬНЫМ СТАТЬЯМ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

### **3.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ И НЕЗАВЕРШЕННЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ**

Наличие и движение нематериальных активов, а также начисленной по ним амортизации и накопленной сумме амортизации представлено в Таблице 3.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

Информация по капитальным вложениям в нематериальные активы представлена в Таблице 3.5. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

### 3.2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Наличие и движение основных средств и доходных вложений в материальные ценности и соответствующего накопленного износа представлено в Таблице 4.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

Наличие и движение прав пользования активами и соответствующего накопленного износа представлено в Таблице 4.2. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

Информация о движении и наличии объектов незавершенного строительства и незаконченных операциях по приобретению, модернизации и т.п. основных средств представлена в Таблице 4.5. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

Перечень основных средств, стоимость которых не погашается приведен в таблице:

Основные средства	Сальдо на начало периода	Обороты за период		Сальдо на конец периода
		переоценка ЗУ	выбытие (межевание)	
Земельные участки	<b>5 944 217 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 944 217 000,00</b>
ЗУ 23:40:0000000:7988 (640 899 кв.м.)	578 335 000,00			578 335 000,00
ЗУ 23:40:0000000:7992 (50 516 кв.м.)	132 774 000,00			132 774 000,00
ЗУ 23:40:0000000:7995 (62 569 кв.м.)	115 513 000,00			115 513 000,00
ЗУ 23:40:0000000:8167 (50 621 кв.м.)	105 958 000,00			105 958 000,00
ЗУ 23:40:0305013:727 (39 674 кв.м.)	160 774 000,00			160 774 000,00
ЗУ 23:40:0305014:555 (145 287 кв.м.)	147 646 000,00			147 646 000,00
ЗУ 23:40:0305014:556 (90 941 кв.м.)	318 087 000,00			318 087 000,00
ЗУ 23:40:0305014:557 (45 119 кв.м.)	294 080 000,00			294 080 000,00
ЗУ 23:40:0305014:563 (182 543 кв.м.)	277 951 000,00			277 951 000,00
ЗУ 23:40:0000000:8756 (51 133 кв.м.)	115 513 000,00			115 513 000,00
ЗУ 23:40:0000000:8757 (221 952 кв.м.)	318 087 000,00			318 087 000,00
ЗУ 23:40:0000000:8758 (15 845 кв.м.)	51 470 000,00			51 470 000,00
ЗУ 23:40:0000000:8759 (198 092 кв.м.)	294 080 000,00			294 080 000,00
ЗУ 23:40:0000000:8776 (82 565 кв.м.)	160 774 000,00			160 774 000,00
ЗУ 23:40:0000000:8777 (42 488 кв.м.)	88 920 000,00			88 920 000,00
ЗУ 23:40:0000000:8824 (714 856 кв.м.)	712 914 000,00			712 914 000,00
ЗУ 23:40:0000000:8825 (15 020 кв.м.)	49 605 000,30			49 605 000,30
ЗУ 23:40:0000000:8882 (383 527 кв.м.)	405 802 000,00			405 802 000,00
ЗУ 23:40:0000000:8883 (103 кв.м.)	592 999,70			592 999,70
ЗУ 23:40:0000000:8970 (191 716 кв.м.)	287 515 000,00			287 515 000,00
ЗУ 23:40:0305013:789 (298 422 кв.м.)	390 175 000,00			390 175 000,00
ЗУ 23:40:0305014:575 (37 583 кв.м.)	81 703 000,00			81 703 000,00
ЗУ 23:40:0305014:577 (44 996 кв.м.)	105 759 000,00			105 759 000,00
ЗУ 23:40:0305014:578 (72 976 кв.м.)	147 646 000,00			147 646 000,00
ЗУ 23:40:0305014:579 (102 631 кв.м.)	186 814 000,00			186 814 000,00

ЗУ 23:40:0305014:580 (113 483 кв.м.)	200 230 000,00			200 230 000,00
ЗУ 23:40:0305014:581 (8 087 кв.м.)	12 040 000,00			12 040 000,00
ЗУ 23:40:0305014:582 (60 300 кв.м.)	129 433 000,00			129 433 000,00
ЗУ 23:40:0305014:551 ГЗИ (26831 кв.м.)	74 026 000,00			74 026 000,00

В текущем периоде не проводилась переоценка основных средств (земельных участков). По состоянию на 31.12.25 года основные средства с признаками обесценения отсутствуют.

### 3.3. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

В составе долгосрочных финансовых вложений учитываются вклады в уставный капитал других организаций:

ООО «Ранчо» ИНН 2304060679, доля 100% – 6 500 тыс. рублей.

ООО «АПК «Марьяна Роща» ИНН 2304074505, доля 100% – 100 тыс. рублей.

ООО «Парк Геленджик» ИНН 7704494373, доля 100% – 100 тыс. рублей.

Финансовые вложения в уставный капитал ООО «ТурСтатус» в размере 150 000 тыс. рублей учитывались до даты реорганизации юридического лица путем присоединения к ООО «Парк Геленджик» - 22.01.2025 года. Расходы, возникшие в результате погашения финансовых вложений, отражены на счете 84.

Просроченная задолженность по выданным займам отсутствует.

По состоянию на 31 декабря 2025 года Общество начислило резерв под обесценение финансовых вложений в связи с отрицательными чистыми активами компаний, учредителем которых является Общество. Наличие и движение финансовых вложений, а также процентное отношение и размер резервов под обесценение финансовых вложений приведены в таблице 5.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

### 3.4. ЗАПАСЫ

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 6.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года у Общества отсутствуют залоги запасов.

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года Общество не начисляло резерв под обесценение запасов в связи с отсутствием признаков обесценения запасов.

Общество не изменяло способы расчета себестоимости запасов.

### 3.5. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности, а также величине резерва по сомнительным долгам за отчетный период представлена в Таблице 7.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

Крупнейшие дебиторы представлены в таблице ниже:

тыс. рублей			
Дебитор	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года	Комментарии
Поставщики и подрядчики			

АФТ ООО	12 359		Текущая задолженность
Варданын Грант Григорьевич ИП	19 006		Текущая задолженность
ГеоснабЮг ООО	14 426		Текущая задолженность
Дипол ООО	20 781	25 000	Текущая задолженность
ИНЭЛСИС ООО	92 811	126 488	Текущая задолженность
НТЦ СПИ ООО	56 610	30 845	Текущая задолженность
Птах Михаил Юрьевич ИП	11 090	19 748	Текущая задолженность
РОССЕТИ КУБАНЬ АО	33 107		Текущая задолженность
Рус Гольф Дизайн ООО	64 481	78 886	Текущая задолженность
<b>Прочие дебиторы</b>			
ООО "АПК "МАРЬИНА РОЩА"	249 433	188 801	Текущая задолженность
ООО "ПАРК ГЕЛЕНДЖИК"	168 257	119 876	Текущая задолженность

Сомнительная задолженность отсутствует.

Долгосрочная дебиторская задолженность отсутствует.

Зависимость от основного покупателя (заказчика) с объемом продаж (заказов) на одного покупателя (заказчика) свыше 25% от общего объема продаж отсутствует.

Судебные дела, где Общество является истцом, отсутствуют.

Судебные дела, возникшие в период с 31.12.2025 года по дату выдачи аудиторского заключения, отсутствуют.

### 3.6. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства включают по состоянию на 31 декабря 2025 года:

вид денежных средств	тыс. рублей		
	На 31.12.2025 года	На 31.12.2024 года	На 31.12.2023 года
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	132 745	88 244	713
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	12 545	14 552	13 695
Итого денежные средства	145 290	102 796	14 408
Денежные эквиваленты:			
Банковские депозиты			202 800
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств	<b>145 290</b>	<b>102 796</b>	<b>217 208</b>

Показатель строки 4119 отчета о движении денежных средств представлен следующими поступлениями:

Прочие поступления	тыс. рублей	
	За январь-декабрь 2025 года	За январь-декабрь 2024 года
Возврат от поставщика	10 478	43 359
<b>Итого по строке 4119</b>	<b>10 478</b>	<b>43 359</b>

Показатель строки 4129 отчета о движении денежных средств представлен следующими платежами:

Прочие платежи	тыс. рублей	
	За январь-декабрь 2025 года	За январь-декабрь 2024 года
Маркетинговые услуги	1 468	0
Аренда офиса	383	188
Госпошлина, нотариус, лицензии	1 812	982
Бухгалтерские, кадровые и юридические услуги	9 315	0
Добровольное страхование транспорта	189	437
Услуги банка, почты, курьера	188	162

Проектная документация	13 355	
<b>Итого по строке 4129</b>	<b>24 099</b>	<b>1 769</b>

Обязательства, выраженные в иностранной валюте по состоянию на отчетные даты оценены в рублях по курсу ЦБ РФ:

Валюта	Курс		
	на 31 декабря 2025 года	на 31 декабря 2024 года	на 31 декабря 2023 года
ЕВРО	92,0938	106,1028	99,1919

Наличные расчеты отсутствуют.

Денежные эквиваленты отсутствуют.

Существенные суммы денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования Обществом (например, открытые в пользу других организаций аккредитивы по незавершенным на отчетную дату сделкам, прочее) не выявлены.

### 3.7. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ И ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие оборотные активы в бухгалтерском балансе представлены следующим образом:

Вид актива	тыс. рублей		
	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года
Расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента	0	0	3 096
Расходы будущих периодов	0	0	122
<b>Итого прочие оборотные активы</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 218</b>

### 3.8. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал Общества по состоянию на 31 декабря 2025 года составил:

6 516 834,800 тыс. рублей (65 168 348 акций по 100 рублей каждая).

Первоначальный выпуск ценных бумаг составил:

1 000 тыс. рублей (10 000 акций по 100 рублей каждая) зарегистрирован ЦБ РФ Уведомление о гос. регистрации Т1-48-510/85303 от 08.08.2017.

Дополнительные выпуски ценных бумаг составили:

- 3 681 348 тыс. рублей (36 813 480 акций по 100 рублей каждая) зарегистрирован ЦБ Российской Федерации 25.09.2023 года, регистрационный номер дополнительного выпуска ценных бумаг 1-01-85128-Н -001D.

- 1 208 338,800 тыс. рублей (12 083 388 акций по 100 рублей каждая) зарегистрирован ЦБ Российской Федерации 02.11.2024 года, регистрационный номер дополнительного выпуска ценных бумаг 1-01-85128-Н -002D.

- 1 626 148,000 тыс. рублей (16 261 480 акций по 100 рублей каждая) зарегистрирован ЦБ Российской Федерации 22.08.2025 года, регистрационный номер дополнительного выпуска ценных бумаг 1-01-85128-Н -003D.

Акции оплачены в полном объеме.

В 2025 году изменился состав учредителей. Состав участников Общества предоставляется по отдельному запросу.

По состоянию на 31 декабря 2025 года Обществом отражен добавочный капитал в размере 3 840 751 тыс. рублей.

### 3.9. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Наличие заемных средств на 31 декабря 2025 года отражено в Таблице 8.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

Информация по наличию и движению заемных денежных средств предоставляется по отдельному запросу.

### 3.10. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 8.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

Крупнейшие кредиторы представлены в таблице ниже:

тыс. рублей			
	Кредитор	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года
1	Поставщики и подрядчики	1 516	2 176
3	Расчеты с бюджетом	0	71
4	Расчеты с подотчетными лицами	0	143
5	Покупатели и заказчики	0	15
6	Расчеты с прочими кредиторами	518	
7	Расчеты по аренде	9 013	
	<b>Итого кредиторская задолженность</b>	<b>11 047</b>	<b>2 405</b>

Кредиторская задолженность в иностранной валюте по состоянию на 31.12.2025 года отсутствует.

Долгосрочная кредиторская задолженность отсутствует.

Зависимость от основного поставщика (подрядчика, исполнителя) с объемом закупок на одного поставщика свыше 25% от общего объема закупок отсутствует.

Судебные дела, где Общество является ответчиком, отсутствуют.

Судебные дела, возникшие в период с 31.12.2025 года по дату выдачи аудиторского заключения, отсутствуют.

### 3.11. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ С НАЛОГОВЫМИ ОРГАНАМИ

По состоянию на 31 декабря 2025 года Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

Внешние проверки (камеральные и выездные), суды с налоговой инспекцией отсутствуют.

### 3.12. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах за 2025 и 2024 годы представлена ниже (ПБУ 10/99):

Основной установленный вид деятельности Общества согласно выписке из ЕГРЮЛ – ОКВЭД 68.20 «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом».

тыс. рублей

№ п/п	Наименование статьи доходов	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года
1	Доходы от услуг, связанных с основной деятельностью	1 432	
2	Доходы от предоставления в аренду недвижимого имущества	518	497
	<b>Итого доходов</b>	<b>1 950</b>	<b>497</b>

Информация об управленческих расходах в отчетном периоде в разрезе элементов затрат представлена в Таблице 10 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

**Управленческие расходы были представлены следующими статьями:**

тыс. рублей

№	Наименование статьи расходов	2025 год	2024 год
1	Арендные платежи (офис, ЗУ) (пп.10 п.1 ст.264 НК РФ)	212	156
2	Расходы на услуги по ведению бухгалтерского учета (п.36 ст. 264 НК РФ)	5 868	4 262
3	Информационные, консультационные услуги (п.14 ст.264 НК РФ)	2 524	1 431
4	Расходы на услуги реестродержателя (п.3 ст.265 НК РФ)	3 674	268
5	Аудит бухгалтерской отчетности, консультационные услуги (подп. 17 п. 1 ст. 264НК)	726	250
6	Приобретение прав на использование программ для ЭВМ и баз данных (п.26 ст.264 НК РФ)	0	10
7	Коммунальные платежи (пп. 49 п. 1 ст. 264 НК)	0	0
8	Оплата труда (ст. 255 НК РФ)	11 603	9 760
9	Приобретение работ и услуг, выполняемых сторонними организациями (пп.6 п.1. ст. 254)	2 723	546
10	Взносы в социальные фонды (пп.1, пп. 45 п.1 ст.264 НК РФ)	2 140	1 923
11	Юридические, нотариальные услуги (п.14 ст. 264 НК РФ)	48	8
12	Амортизация (пп.3 п.2 ст. 253; ст. 256-259.3; ст. 318 НК РФ)	2 068	2 159
13	Налоги и сборы (пп.1 п.1 ст. 264 НК РФ)	293	237
	<b>Итого</b>	<b>31 879</b>	<b>21 010</b>

### 3.13. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

В течение 2025-2024 годов были произведены и понесены следующие прочие доходы и расходы:

тыс. рублей

Прочие доходы	2025 год	2024 год
Курсовые разницы	2 562	3 749
Проценты к получению по договорам займов	104 086	79 346
Проценты к получению при размещении депозитов	21 263	25 027
Прочие	209	1 520
<b>Итого прочие доходы</b>	<b>128 120</b>	<b>114 022</b>
Прочие расходы	2025 год	2024 год
Проценты к уплате		980
Курсовые разницы	4 770	2 070
Госпошлина	0	973
Реализация ОС (транспортные средства)	0	4 308

Прочие	3 030	547
Процентный расход (аренда)	1 926	
Резервы по сомнительным долгам	1 563 642	
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>1 573 368</b>	<b>8 878</b>

### 3.14. ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ И ЧИСТЫЕ АКТИВЫ

Акционерное общество «Усадьба «Марьино Роцца» по состоянию на 31 декабря 2025 года получило убыток по данным бухгалтерского учета в размере – 1 410 901 тыс. рублей, на 31.12.20234 года – прибыль в размере 84 680 тыс. рублей.

Размер чистых активов по данным бухгалтерского баланса составил:

Наименование	тыс. рублей		
	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года
Чистые активы	8 311 226	6 887 640	4 144 052

Отложенные налоговые активы на 31 декабря 2025 года составили 695 797 тыс. рублей, на 31 декабря 2024 года составили 455 506 тыс. рублей.

Совокупный финансовый результат составил:

- за 2025 год – 1 410 901 тыс. рублей;
- за 2024 год 2 743 588 тыс. рублей.

Информация о расчете прибыли на одну акцию представлена в таблице:

Отчетный период	Базовая прибыль (убыток)	Количество акций обыкновенных (шт.)	тыс. рублей
			Прибыль на акцию
2025 год	(1 410 901)	65 168 348	(0,0216500)
2024 год	84 680	36 823 480	0,0022996

### 3.15. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Налог на прибыль 214 001 тыс. рублей;

Текущий налог на прибыль 0,00 рублей.

Временные разницы, повлекшие корректировку налога на прибыль отчетного периода, составили:

- признаны отложенные налоговые активы в размере 262 476 тыс. рублей;
- погашены отложенные налоговые активы в размере 476 286 тыс. рублей;
- признаны отложенные налоговые обязательства в размере 8 112 тыс. рублей;
- погашенные отложенные налоговые обязательства в размере 7 921 тыс. рублей.

Отложенный налог на прибыль 214 001 тыс. рублей.

Код*	Показатель	Сумма (руб.)
	Порядок расчета	
А	Прибыль до налогообложения	-1 624 902
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода	455 717
	Сальдо на начало периода по дебету счета 09	
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода	1 232 162

	Сальдо на начало периода по кредиту счета 77	
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода**	669 547
	Сальдо на конец периода по дебету счета 09	
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода**	1 232 353
	Сальдо на конец периода по кредиту счета 77	
Е	Постоянная разница за период	1 420
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91 (данные по учету постоянных разниц)	
1	Отложенный налог на начало периода (Б) - (В)	-776 445
2	Отложенный налог на конец периода (Г) - (Д)	-562 805
3	Отложенный налог за отчетный период (2) - (1)	214 001
3А	Эффект изменения временных разниц***	408 202
3Б	Эффект изменения ставки текущего налога***	-194 201
3В	Эффект изменения ставки будущего налога***	-
4	Текущий налог на прибыль Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 68.04.2 (со знаком "минус")	-
5	Доход по налогу за отчетный период (3) + (4)	214 001
6	Условный доход по налогу - (А) * 25%	-406 226
7	Постоянный налоговый расход - (Е) * 25%	-355
8	Чистая прибыль (А) + (5)	-1 410 901

По итогам деятельности за 2025 год получен убыток, что также нашло отражение по строке 180 налоговой декларации по налогу на прибыль за 2025 год.

Общество определяет величину текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Отложенный налог на прибыль обусловлен возникновением временных разниц в отчетном периоде.

Величина, объясняющая взаимосвязь между расходом по налогу на прибыль и показателем прибыли до налогообложения – условный расход по налогу на прибыль.

### 3.16. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

В отчетном периоде Общество не получало государственной помощи.

## 4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

Для целей настоящей бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены связанные стороны, информация о которых раскрывается по отдельному запросу.

## Сделки со связанными сторонами в 2025 году:

тыс. рублей

Наименование связанной стороны	Характер отношений со связанными сторонами	Виды операций	Объем соверш. операций, "-" оплачено, "+" получено услуг,	Объем операций, исполнение которых на конец отчетного периода не завершено	Условия и сроки осуществления расчетов по операциям, форма расчетов	Величина резервов по сомнит. долгам на 31.12.2025
ООО «АПК «Марьина Роща»	Контролируется Обществом	Предоставление (возврат) займов начисление (получение) процентов АО «Усадьба «Марьина Роща» владеет 100% долей в уставном капитале	- 1 296 175 - 115 898	325 000	до 01.03.2027 г. Перечисление на расчетный счет	907 322
ООО «Парк Геленджик»	Контролируется Обществом	Предоставление (возврат) займов начисление (получение) процентов АО «Усадьба «Марьина Роща» владеет 100% долей в уставном капитале	- 930 800 -91 918	275 000	до 01.03.2027г. Перечисление на расчетный счет	651 560
ООО «Ранчо»	Контролируется Обществом	Предоставление (возврат) займов начисление (получение) процентов АО «Усадьба «Марьина Роща» владеет 100% долей в уставном капитале	-100 -24		до 01.03.2027 г. Перечисление на расчетный счет	70

### К основному управленческому персоналу относится:

#### Генеральный директор.

В 2025 году затраты (краткосрочные вознаграждения) на содержание основного управленческого персонала - генерального директора, составили 5 685, 57 тыс. рублей, в том числе:

- оплата труда в размере 4 719,00 тыс. рублей;
- оплата ежегодного оплачиваемого отпуска 123,22 тыс. рублей;
- взносы в фонды 843,35 тыс. рублей.

Иные вознаграждения основному управленческому персоналу не выплачивались.

В 2024 году затраты (краткосрочные вознаграждения) на содержание основного управленческого персонала - генерального директора, составили 5 256,69 тыс. рублей. в том числе:

- оплата труда в размере 4 400,51 тыс. рублей.;
- оплата ежегодного оплачиваемого отпуска 94,01 тыс. рублей;
- взносы в фонды 762,17 тыс. рублей.

Иные вознаграждения основному управленческому персоналу не выплачивались.

Информация о краткосрочных выплатах основному управленческому персоналу приведены в таблице.

тыс. рублей

Наименование показателя	За 2025 год	За 2024 год
Краткосрочные вознаграждения – суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты:	5 685,57	5 256,69
Оплата труда за отчетный период	4 719,00	4 400,51
Начисленные налоги и иные обязательные платежи в бюджеты и внебюджетные фонды	843,35	762,17

Оплата ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде	123,22	94,01
--	--------	-------

## **5. ВСТУПИТЕЛЬНЫЕ И СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ**

### **5.1. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯХ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ**

Обеспечений, выданных под собственные обязательства и поручительств по обязательствам третьих лиц, учитываемых на забалансовых счетах «Бухгалтерского баланса» на отчетную дату Общество не имеет.

### **5.2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕ В ЗАЛОГЕ ПОД СОБСТВЕННЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.**

По состоянию на 31 декабря 2025 года у Общества отсутствует имущество в залоге.

### **5.3. ИНФОРМАЦИЯ О НЕОПЛАЧЕННОМ ПО ДОГОВОРАМ ПОСТАВКИ ОБОРУДОВАНИИ, КОТОРОЕ В СООТВЕТСТВИИ СО СТ.488 ГК РФ ПРИЗНАЕТСЯ НАХОДЯЩИМСЯ В ЗАЛОГЕ В СИЛУ ЗАКОНА.**

По состоянию на 31 декабря 2025 года у Общества отсутствует неоплаченное по договорам поставки оборудование.

## **6. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ**

**6.1.** Данные о наличии и движении оценочных обязательств за отчетный и предшествующий отчетному периоды, представлен в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год в таблице 8.3

По состоянию на дату составления отчетности у Общества отсутствуют незавершенные судебные дела, условные активы и обязательства.

## **7. ОЦЕНКА СПОСОБНОСТИ ОБЩЕСТВА ПРОДОЛЖАТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НЕПРЕРЫВНО**

### **7.1. ИНФОРМАЦИЯ НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Общество провело оценку способности продолжать свою деятельность в будущем и подтверждает намерение и способность продолжать свою деятельность в будущем.

Обществу не известно о событиях или условиях, которые в отдельности или в совокупности могут вызвать значительные сомнения в способности продолжать непрерывно свою деятельность.

В течение 2025 года на бухгалтерскую отчетность Общества оказали существенное влияние следующие события:

- За счет дополнительного выпуска ценных бумаг чистые активы Общества на 31.12.2025 года составили 8 311 226 тыс. рублей; на 31.12.2024 года составили 6 887 640 тыс. рублей; на 31.12.2023 года составили 4 144 052 тыс. рублей.
- Чистая прибыль Общества по состоянию на 31.12.2025 года составила: – 1 410 901 тыс. рублей.

Общество находится на начальной стадии своей коммерческой деятельности. При этом указанная деятельность представляет собой долгосрочный инвестиционный проект,

требующий значительных финансовых и ресурсных вливаний в течении первых 5-8 лет развития и не подразумевающий получение прибыли в краткосрочной перспективе.

Для реализации проекта Обществом в 2025 году проводилась следующая работа:

- предпроектная и проектная проработки градостроительной концепции размещения на имеющихся и планируемых к приобретению, следующих объектов: отель с гольф клубом, гольф поле, коттеджный поселок, винодельня, сети электроснабжения ТРК, сети холодного водоснабжения и водоотведения.
- осуществлялись изменения и корректировка градостроительных регламентов (Генплан, ППТ, ПЗЗ), относящихся к земле ТРК (являющейся активами Общества);
- осуществлялась закупка оборудования и запасов для строительства инвестиционных объектов;
- осуществлялись строительные работы на объектах капитального строительства;
- осуществлялась работа с ресурсоснабжающими компаниями для достижения договоренности по обеспечению территории ТРК энергоносителями и инженерными коммуникациями;
- осуществлялась работа с исполнительными органами власти и дорожными службами, по обеспечению транспортной доступности ТРК.

В отчетном периоде произведен пересмотр программы развития Общества.

Инвестиционный проект, бизнес-план и прочие документы будут сформированы после окончательной корректировки программы развития Общества.

Руководство Общество оценивает эти события (условия) как значимые.

Меры (планы) Общества, направленные на улучшение своего финансового положения и на выполнение своих обязательств:

- произведена сдача в аренду части земельных участков;
- достигнуты договоренности с займодавцами о конвертации текущих займов и процентов по ним в Уставный капитал Общества путем зачета требований в оплату дополнительной эмиссии акций. Регистрация дополнительной эмиссии акций осуществлена в 2025 году.

По оценкам руководства полученная прибыль от реализации инвестиционного проекта и эксплуатации соответствующих объектов позволит увеличить чистые активы до величины, превышающей размер уставного капитала.

Общество не имеет просроченной задолженности по обязательствам на конец отчетного периода. Руководство Общества считает возможным и целесообразным продолжение осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общества в обозримом будущем (плановое начало получение прибыли в течение 8-10 лет) и не имеет намерения или потребности в ликвидации или защите от кредиторов.

В 2025 году на деятельность организаций оказывал и продолжает оказывать влияние комплекс факторов экономического и иного характера - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в

Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление. Это обстоятельство, в свою очередь, не могло не иметь последствий для организации.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые показатели Общества:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках существенно не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности Общества,

- выручка, прочие доходы Общества увеличилась по сравнению с 2024 годом.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчётного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределённость в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

## **8. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

### **8.1. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ**

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, сегменты отсутствуют.

## **9. ИНФОРМАЦИЯ ПО РАСКРЫТИЮ РИСКОВ**

### **9.1. РАСКРЫТИЕ РИСКОВ**

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Факторы, которые могут повлиять на достижение стратегических целей, могут быть классифицированы следующим образом.

#### **Внешние риски**

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что большая часть бизнеса Общества связана с деятельностью на территории Российской Федерации.

Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, падением цен на нефть, санкциями западных стран и ответными мерами РФ.

Политические и социальные риски Общества связаны с:

- геополитической напряженностью из-за ситуации вокруг Украины,
- оттоком капитала, останавливающим инвестиционную активность,
- общим ослаблением экономики, дефицитом бюджета,
- ростом цен, падением спроса, снижением доходов населения,
- организованной преступностью, коррупцией и социальной нестабильностью, что может создать неопределенность и привести к удорожанию ведения бизнеса.

Будущее экономическое развитие Российской Федерации в значительной мере зависит от эффективности решений, принимаемых Правительством РФ.

Руководство Общества не в состоянии предвидеть все возможные изменения, которые могут оказать влияние на российскую экономику, и, соответственно, эффект такого влияния на будущее финансовое положение Общества.

Однако, на текущий момент внешнеполитическая ситуация и тенденция российской экономики к импортозамещению являются дополнительным триггером для положительного прогноза о деятельности Общества в будущем, а именно развитию направления виноградарства и виноделия на территории Краснодарского края, а также объектов, для внутреннего туризма.

### **Юридические риски и неопределенность**

Риски, связанные с российской законодательной системой, включают, в различной степени, следующее:

- пробелы в нормативно-правовой базе, вызванные задержками в принятии новых законов;
- ужесточение госрегулирования и повышение налоговой нагрузки;
- непоследовательная судебная практика в отношении обеспечительных мер, которая может нарушить ведение нормальной деятельности;
- недостатки необходимой законодательной базы в сфере корпоративного права, рынка ценных бумаг в Российской Федерации могут ограничить возможности для привлечения капитала в будущем;
- ответственность акционера в соответствии с корпоративным правом Российской Федерации может привести к тому, что Общество будет нести финансовую ответственность за обязательства своих дочерних предприятий.

В условиях роста общей неуверенности и снижения экономической активности может продолжиться дальнейшее сокращение инвестиций в основной капитал.

### **Правовые риски**

Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

### **Экологические риски**

Производственная деятельность Общества сопряжена с потенциальным риском нанесения ущерба окружающей среде или ее загрязнения, что, как следствие, может привести

к возникновению гражданской ответственности и необходимости проведения работ по устранению такого ущерба.

### **Инфляционный риск**

Расчетная инфляция в 2025 году в России составляет не менее 5,59%.

Общество испытывает инфляционный рост стоимости сырья и материалов, затрат на транспортировку, электроэнергию, оплату труда.

При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов.

В случае, если значение инфляции превысит критические значения, Общество планирует увеличить в своих активах долю краткосрочных финансовых инструментов, провести мероприятия по сокращению внутренних издержек. Однако Общество может быть не в состоянии соответствующим образом увеличивать цены на свою продукцию для сохранения показателей рентабельности.

### **Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин**

Общество является участником внешнеэкономических отношений, вследствие чего подвержена рискам, связанным с изменением законодательства в области государственного регулирования внешнеторговой деятельности, а также таможенного законодательства,

регулирующего отношения по установлению порядка перемещения товаров через таможенную границу Российской Федерации, установлению и применению таможенных режимов, установлению, введению и взиманию таможенных платежей.

В качестве риска можно выделить возможность изменения Правительством Российской Федерации ставок таможенных пошлин (как ввозных, так и вывозных) на отдельные товары, в отношении которых Общество заключает внешнеторговые сделки.

### **Валютный риск**

Падение курса и покупательной способности национальной валюты, повышенная волатильность на валютном рынке влияют, прежде всего, на экономику России в целом, а значит и на деятельность Общества. Учитывая большую взаимосвязь Общества с различными структурами российской экономики, можно ожидать, что резкое снижение курса рубля по отношению к доллару США и другим мировым валютам существенно отразится на положении Общества.

Курс рубля подвержен волатильности. Обязательства Общества в настоящее время в значительной мере номинированы в евро, и обесценение рубля по отношению к евро в будущем приведет к убыткам от курсовых разниц. Укрепление евро по отношению к рублю в будущем негативно отразится на чистой прибыли Общества.

### **Кредитный риск**

Кредитный риск Общества — это риск финансовых потерь в случае невыполнения покупателем обязательств по договору или нарушения контрагентом обязательств по финансовому инструменту. Кредитный риск возникает по дебиторской задолженности покупателей и заказчиков и займам связанным сторонам.

## **Процентный риск**

В связи с тем, что Общество не имеет долговых обязательств, процентная ставка по которым может меняться в результате изменения рыночных процентных ставок, изменение процентных ставок не может существенно повлиять на текущую деятельность Общества.

Однако это повлияет на получение Обществом кредитов и исполнения обязательств по ним в дальнейшем. В частности, в случае заимствования средств в виде банковских кредитов с «плавающей» процентной ставкой, повышение общего уровня процентных ставок на российском рынке приведет к увеличению суммы средств, подлежащей уплате по процентам, что отрицательно повлияет на финансовое состояние Общества.

Кризис банковской системы в Российской Федерации, банкротство любого из банков, в котором у Общества имеются денежные средства, может привести к потере части средств Общества и повлечь частичное ограничение осуществления Обществом банковских операций на территории Российской Федерации, это может оказать негативное влияние на финансово-экономическую деятельность Общества. Вероятность наступления указанного риска средняя.

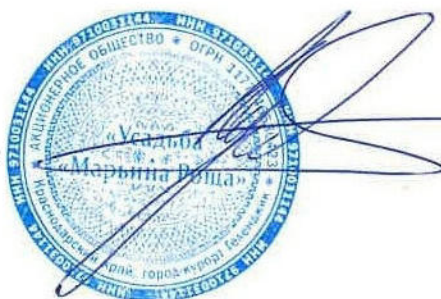
## **Налоговые риски**

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством действующего законодательства применительно к деятельности Компании, может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами.

В последнее время, налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате чего, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному периоду, открыты для проверки. При определенных обстоятельствах, проверки могут охватывать и более длительные периоды.

Руководство Компании, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены и уплачены. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего законодательства и различия в трактовке могут повлиять на финансовую отчетность.

**Генеральный директор  
АО «Усадьба «Марьина Роща»**



**А.В.Жучков**

10 марта 2026 года.