

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

1. Общая информация.

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Сколково Инвест»

Сокращенное наименование: ООО «Сколково Инвест»

ОГРН – 1207700416527 Дата регистрации: 06.11.2020

ИНН/КПП - 9731072230/773101001

Юридический адрес: 121353, Москва г, Сколковское ш, дом 31, строение 2, этаж 1, помещение I, комната 44

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом. Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор Общества – Борисенко Светлана Вячеславовна.

Уставный капитал Общества – 1 243 101 тыс. руб.

Единственным участником Общества является МК ООО «ПАНОРАМА» (ОГРН 1243900001487).

Численность сотрудников - 5 человек

Основными видами экономической деятельности Общества являются:

- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (Код ОКВЭД 68.20),
- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества (код ОКВЭД 68.10),
- Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе (код ОКВЭД 68.31),
- Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (код ОКВЭД 68.32)

Банковские реквизиты: АО Банк «Развитие-Столица» г. Москва

р/с 40702810100010010736 к/с 30101810000000000984 БИК 044525984

2. Основа подготовки финансовой отчетности

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

3. Информация об учетной политике

Учетная политика Общества утверждена приказом Общества от 31 декабря 2024 г. № 1.

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

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

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

3.1 Общая информация

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

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

3.2 Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

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

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

3.3. Основные средства

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

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

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

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

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

Группа основных средств	Сроки полезного использования объектов, принятых на баланс (число лет)
Инвестиционная недвижимость	35-70
Сооружения	5-30
Машины и оборудование (кроме офисного)	3-15
Транспортные средства	3-6

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

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

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

3.4. Капитальные вложения во внеоборотные активы

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

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

3.5. Учет аренды

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

Общество не признает право пользования активом и обязательство по аренде:

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

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

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

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

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

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

3.6. Инвестиционная недвижимость

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

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

Инвестиционная недвижимость отражается в бухгалтерском учете на счете 01 «Основные средства». Земельные участки входят в отдельную группу основных средств и не учитываются в группе «Инвестиционная недвижимость».

Инвестиционная недвижимость учитывается по первоначальной стоимости.

3.7. Финансовые вложения

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

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

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

3.8. Запасы

Запасы при их постановке на учет оцениваются по фактической себестоимости.

Оценка запасов при их выбытии производится по способу средней себестоимости.

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

3.9. Дебиторская задолженность

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

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

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

3.10 Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

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

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

3.11 Уставный и добавочный капитал, резервный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

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

3.12 Кредиты и займы полученные

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

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

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

3.13 Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль

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

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

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

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

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

3.14 Признание доходов

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

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

3.15 Признание расходов

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

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

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств – тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	25 348	(2 300)	5 181	(299)	113	(3 779)	30 229	(5 966)
	За 2024 г.	3 059	(211)	22 288	-	-	(2 089)	25 347	(2 300)
в том числе: Здания	За 2025 г.	978	(200)	-	-	-	(56)	978	(256)
	За 2024 г.	978	(144)	-	-	-	(56)	978	(200)
Сооружения	За 2025 г.	10 979	(794)	-	-	-	(1 089)	10 979	(1 883)
	За 2024 г.	2 081	(67)	8 897	-	-	(727)	10 979	(794)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	1 476	(279)	5 181	(299)	113	(864)	6 358	(1 030)
	За 2024 г.	-	-	1 476	-	-	(279)	1 476	(279)
Другие виды основных средств	За 2025 г.	11 915	(1 027)	-	-	-	(1 770)	11 915	(2 797)
	За 2024 г.	-	-	11 915	-	-	(1 027)	11 915	(1 027)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	1 242 114	(241 609)	-	-	-	(72 627)	1 242 114	(314 236)
	За 2024 г.	1 242 114	(168 981)	-	-	-	(72 627)	1 242 114	(241 609)
в том числе: Здания	За 2025 г.	1 242 114	(241 609)	-	-	-	(72 627)	1 242 114	(314 236)
	За 2024 г.	1 242 114	(168 981)	-	-	-	(72 628)	1 242 114	(241 609)

4.2. Наличие и движение прав пользования активами –тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	94 534	(8 852)	-	-	-	(4 413)	94 534	(13 265)
	За 2024 г.	94 797	(4 426)	-	(262)	-	(4 426)	94 534	(8 852)
в том числе: Земельные участки	За 2025 г.	94 534	(8 852)	-	-	-	(4 413)	94 534	(13 265)
	За 2024 г.	94 797	(4 427)	-	(262)	-	(4 426)	94 534	(8 852)

На отчетную дату балансовая стоимость прав пользования арендованными активами составляет – 81 269 тыс. руб., сумма обязательств по аренде – 86 831 тыс. рублей, в том числе:

- краткосрочные обязательства по аренде – 2 824 тыс. руб.
- долгосрочные обязательства по аренде – 84 007 тыс. руб.,

Процентные расходы по арендным обязательствам за отчетный период составили 4569 тыс. рублей.

Основными объектами аренды являются – земельные участки на основании долгосрочных договоров аренды с ДГИ г. Москвы:

- Договор № М-07-002663-004 от 16.05.2022, срок аренды – до 14.07.2044 г.

4.3. Амортизируемые и не амортизируемые основные средства – тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	1 033 410	1 109 234	1 166 351
в том числе:			
Здания	928 600	1 001 282	1 073 967
Сооружения	9 096	10 185	2 014
Машины и оборудование (кроме офисного)	5 328	1 197	-
Земельные участки (Право пользования активом)	81 269	85 682	90 370
Другие виды основных средств	9 118	10 888	-

4.4. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	2 721	-	1 797	-	(2 721)	(1 797)	-	-
	За 2024 г.	-	-	25 009	-	-	(22 288)	2 721	-
в том числе:									
Здания	За 2025 г.	2 721	-	1 797	-	(2 721)	(1 797)	-	-
	За 2024 г.	-	-	2 721	-	-	-	2 721	-
Сооружения	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	8 897	-	-	(8 897)	-	-
Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	11 915	-	-	(11 915)	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	1 476	-	-	(1 476)	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	3 384	-	-	(3 384)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
Организация въезда/выезда Сколковское ш.,31	За 2025 г.	-	-	2 870	-	-	(2 870)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Структурированная оптоволоконная сеть и система видеонаблюдения	За 2025 г.	-	-	514	-	-	(514)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка		
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	30 000	-	70 000	(100 000)	-	-	-
	За 2024 г.	20 000	-	30 100	(20 100)	-	30 000	-
в том числе:								
Предоставленные займы	За 2025 г.	30 000	-	70 000	(100 000)	-	-	-
	За 2024 г.	20 000	-	30 100	(20 100)	-	30 000	-
Итого	За 2025 г.	30 000	-	70 000	(100 000)	-	-	-
	За 2024 г.	20 000	-	30 100	(20 100)	-	30 000	-

За отчетный период процентный доход по финансовым вложениям составил:

- за 2025 год – 1 353 тыс. руб.

- за 2024 год – 1 823 тыс. руб.

6. Запасы

Наличие и движение запасов – тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	549	-	97 988	(98 483)	-	-	X	X	54	-
	За 2024 г.	-	-	249 324	(248 775)	-	-	X	X	549	-
в том числе:											
Сырье и материалы	За 2025 г.	549	-	1 647	(2 143)	-	-	-	-	54	-
	За 2024 г.	-	-	2 614	(86)	-	-	(1 979)	-	549	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	96 341	(96 341)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	246 710	(248 689)	-	-	1 979	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

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

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	10 757	-	10 087	-	(10 757)	-	-	-	10 087	-
	За 2024 г.	3 507	-	10 757	-	(3 467)	(40)	-	-	10 757	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 650	-	1 272	-	(1 650)	-	-	-	1 272	-
	За 2024 г.	44	-	1 650	-	(44)	-	-	-	1 650	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	7 171	-	7 370	-	(7 171)	-	-	-	7 370	-
	За 2024 г.	2 416	-	7 171	-	(2 376)	(40)	-	-	7 171	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	1 935	-	1 337	-	(1 935)	-	-	-	1 337	-
	За 2024 г.	39	-	1 935	-	(39)	-	-	-	1 935	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	108	-	-	-	-	-	108	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 008	-	-	-	(1 008)	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	1	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-
Итого	За 2025 г.	10 757	-	10 087	-	(10 757)	-	-	X	10 087	-
	За 2024 г.	3 507	-	10 757	-	(3 467)	(40)	-	X	10 757	-

По состоянию на 31 декабря 2025 года просроченная дебиторская задолженность у Общества отсутствует.

8. Капитал и резервы

тыс. руб.

Наименование капитала	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Уставный капитал Общества	1 243 101	1 243 101
Добавочный капитал	50 706	50 706
Нераспределенная прибыль / (Непокрытый убыток)	(431 821)	(446 857)

9. Обязательства

9.1 Наличие и движение обязательств – тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	86 831	-	-	(2 824)	-	-	84 007
	3а 2024 г.	89 511	-	-	(2 680)	-	-	86 831
Расчеты по аренде	3а 2025 г.	86 831	-	-	(2 824)	-	-	84 007
	3а 2024 г.	89 511	-	-	(2 680)	-	-	83 831
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	42 462	17 819	3	(20 109)	-	-	40 175
	3а 2024 г.	40 252	16 337	-	(14 099)	(28)	-	42 462
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	1 640	1 603	-	(1 640)	-	-	1 603
	3а 2024 г.	5 064	1 640	-	(5 064)	-	-	1 640
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	17 263	15 976	-	(13 424)	-	-	19 815
	3а 2024 г.	17 917	8 257	-	(8 884)	(28)	-	17 263
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	-	-	3	-	-	-	3
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по аренде	3а 2025 г.	2 680	144	-	-	-	-	2 824
	3а 2024 г.	2 833	-	-	(153)	-	-	2 680
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	9 804	-	-	(2 761)	-	-	7 043
	3а 2024 г.	6 318	3 485	-	-	-	-	9 804
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г.	10 983	-	-	(2 285)	-	-	8 698
	3а 2024 г.	8 120	2 863	-	-	-	-	10 983
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	92	96	-	-	-	-	188
	3а 2024 г.	-	92	-	-	-	-	92
Итого	3а 2025 г.	129 293	17 819	3	(22 933)	-	X	124 182
	3а 2024 г.	129 763	16 337	-	(16 779)	(28)	X	129 293

9.2 Обеспечение обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	324 591	325 377	325 377
в том числе: ИМПЕРАНТ ООО	324 591	325 377	325 377
Выданные - всего	-	-	-

Список объектов в залоге:

- Договор залога № ДЗ-12/2023-И от 02.10.2023 (земельные участки ООО «Имперант»);
- Договор залога № ДЗ-10/2023-И от 02.10.2023 (земельные участки ООО «Имперант»);
- Договор залога № ДЗ-11/2023-И от 02.10.2023 (земельные участки ООО «Имперант»).

В счет обеспечения исполнения обязательств ООО «Имперант» по договору займа № 3/з-2023-И от 02.10.2023 г. заключенного в г. Москва с ООО «Сколково Инвест»

10. Выручка

тыс. руб.

Наименование видов выручки	2025 год	2024 год
Доходы от аренды недвижимого имущества	272 142	227 166

11. Себестоимость обычных видов деятельности

тыс. руб.

Наименование видов расходов	2025 год	2024 год
Амортизация	(80 819)	(79 143)
Материальные расходы	-	(10 446)
Заработная плата	(12 541)	(3 966)
Страховые взносы	(2 981)	(1 066)
Расходы на ремонт основных средств	(7 037)	-
Имущественные налоги	(29 007)	(34 972)
Коммунальные расходы	(27 735)	(32 002)
Расходы на обслуживание зданий	(77 691)	(75 808)
Услуги сторонних организаций	(450)	(11 286)
Итого	(238 261)	(248 689)

12. Управленческие расходы

тыс. руб.

Наименование показателя	Сумма 2025 год	Сумма 2024 год
Бухгалтерское, юридическое обслуживание	(9 420)	(10 500)
Прочие расходы	(1 265)	(481)
Итого	(10 685)	(10 981)

13. Прочие доходы и расходы

тыс. руб.

Наименование видов прочих доходов и расходов	2025 год		2024 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Проценты к получению (уплате)	1 353	-	1 823	-
Процентный расход по долгосрочной аренде	-	(4 569)	-	(4 731)
Прочие доходы и расходы, в т.ч.:				
Услуги банков	-	(62)	-	(85)
Безвозмездная передача имущества	-	-	-	(142 500)
Прочие	-	(600)	-	(723)
ИТОГО		(662)		(143 308)

14. Налог на прибыль

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

тыс. руб.

	Вычитаемая временная разница	Налогооблагаемая временная разница
	2024 год	
Кредиторская задолженность	-	55 219
Основные средства	-	916 766
Арендные обязательства	150 016	-
Итого	150 016	971 985
Налоговая ставка	20%	20%
	Отложенный налоговый актив	Отложенное налоговое обязательство
	107 826	106 889
Эффект от изменения ставки налога на прибыль	7 099	45 432
Отложенные налоги на прибыль на 31.12.2024	35 494	227 162
	Вычитаемая временная разница	Налогооблагаемая временная разница
	2025 год	
Кредиторская задолженность	-	52 462
Основные средства	-	856 184
Арендные обязательства	141 974	-
Итого	141 974	980 647
Налоговая ставка	25%	25%
	Отложенный налоговый актив	Отложенное налоговое обязательство
Отложенные налоги на прибыль на 31.12.2025	33 681	210 273
Эффект изменения отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за 2025 год	(1 812)	16 889

Взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения

Наименование показателя	2025	2024
Прибыль до налогообложения	19 318	(178 720)
Ставка налога на прибыль	25%	20%
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	4 829	(35 744)
Постоянный налоговый расход (доход) – расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	(547)	29 010
Пересчет отложенного налога за счет изменения ставки налога на прибыль	-	(38 334)
Расход (доход) по налогу на прибыль	4 282	(31 600)

Сумма прибыли для целей налогообложения составила:

- за 2025 год – 77 434 тыс. руб.,
- за 2024 год – 21 627 тыс. руб.

Сумма отложенного налога на прибыль составила:

- за 2025 год в сумме – 15 077 тыс. руб.
- за 2024 год в сумме - (27 274) тыс. руб.

Сумма текущего налога на прибыль составила:

- за 2025 год в сумме – 19 359 тыс. руб.
- за 2024 год в сумме – 4 326 тыс. руб.

15. Информация о связанных сторонах

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Актуальность информации на 31.12.2025г.	Актуальность информации на 31.12.2024г.
Участники Общества					
1	Куликова Юлия Валерьевна	Московская область	Участнику принадлежит 0,001% долей Общества	нет	да
2	МК ООО «ПАНОРАМА»	Калининградская область	Участнику принадлежит 100% долей Общества	да	Участнику принадлежит 99,999% долей Общества
Управленческий персонал					
2	Борисенко Светлана Вячеславовна	Московская область	Исполнительный орган – Генеральный директор Общества	да	да

Выплаты управленческому персоналу составили:

- в 2025 году – 4 383 тыс. руб., в том числе: заработная плата – 3 558 тыс. руб., страховые взносы - 824 тыс. руб.
- в 2024 году – 4 034 тыс. руб., в том числе: заработная плата – 3 217 тыс. руб., страховые взносы - 817 тыс. руб.

Операции со связанными сторонами:

дивиденды в 2024 и 2025 гг. не начислялись и не выплачивались

В 2025 г. участник Общества Куликова Юлия Валерьевна доля 0,001% вышел из Общества, произведена выплата в размере 8 469 руб.

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

У Общества отсутствуют оценочные обязательства

17. Непрерывность деятельности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность была подготовлена на основании принципа непрерывности деятельности, который предполагает, что общество сможет реализовать свои активы и выполнять свои

обязательства в ходе своей обычной деятельности в будущем. У Общества отсутствует намерение по ликвидации.

18. События после отчетной даты

Существенные события после отчетной даты отсутствуют.

Генеральный директор

Борисенко С. В.

16 февраля 2026 г.