

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО «ФРЕЙМАС-М» за 2025 год

Бухгалтерская отчетность состоит из бухгалтерского баланса за 2025 г., отчета о финансовых результатах за 2025 г., отчета об изменениях капитала за 2025 г., отчета о движении денежных средств за 2025 г., настоящих пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 г. от **24.03.2026 г.**

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ФРЕЙМАС-М» (далее «Общество») создано 01.07.2002 года, основной государственный регистрационный номер 1027736122840.

ИНН 7702303626 КПП 771001001

Место нахождения в соответствии с учредительными документами: 123001, г. Москва, пер. Малый Козихинский, дом 8/18, помещ. 6/1.

Адрес юридического лица: 123001, г. Москва, пер. Малый Козихинский, дом 8/18, помещ. 6/1.

Общество осуществляет следующие основные виды деятельности:

- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом, ОКВЭД 68.20

Общество может заниматься другими видами деятельности, не запрещенными законодательством РФ.

Общество ведет свою основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

Среднесписочная численность по состоянию на 31 декабря 2025 года – 9 человек.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ ОБЩЕСТВА

Бухгалтерская отчетность была подготовлена исходя из Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года №34н, Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 года №43н и на основании Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 года №402-ФЗ.

Ведение бухгалтерского учета в 2025 году осуществлялось в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Общества, утвержденной приказом генерального директора №1-УП25 от 28 декабря 2024 г.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется с применением информационной системы 1С.

При подготовке бухгалтерской отчетности использовались принципы последовательности применения подходов в формировании показателей бухгалтерской отчетности, последовательности применения форм отчетности, непрерывности, объективности, сопоставимости, имущественной обособленности, доступности, существенности, достоверности, нейтральности, оптимального соотношения информации между формами отчетности, понятности, уместности, целостности, преемственности и другие принципы.

ПЛАН СЧЕТОВ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Общество разработало и применяет рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденном Приказом Министерства финансов РФ от 31 октября 2000 года № 94н, с применением отдельных субсчетов, позволяющих получать отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства по российским стандартам, а также требованиям отдельного учета затрат.

БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина более 5% от показателя статьи, но не более 100000 (Ста тысяч) руб.. Показатели, составляющие менее 5% от показателя статьи,

приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

Организация, исправляет существенные ошибки предшествующего отчетного года, выявленные после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, с применением ретроспективного пересчета сравнительных показателей отчетности с включением прибыли или убытка, возникших в результате исправления указанной ошибки, в состав прочих доходов или расходов года, в котором допущена ошибка в соответствии с Положения по бухгалтерскому учету "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности" (ПБУ 22/2010), утвержденного Приказом Минфина России от 28.06.2010 № 63н.

В случае незначительной ошибки, составляющая менее 5 % от общей и не более 100000 (Ста тысяч) рублей суммы соответствующей статьи бухгалтерской отчетности. Организация, исправляет ошибки предшествующего отчетного года, выявленные после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, без ретроспективного пересчета сравнительных показателей отчетности с включением прибыли или убытка, возникших в результате исправления указанной ошибки, в состав прочих доходов или расходов текущего отчетного периода в соответствии с п. п. 9, 14 Положения по бухгалтерскому учету "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности" (ПБУ 22/2010), утвержденного Приказом Минфина России от 28.06.2010 № 63н. В качестве допустимых способов исправления бухгалтерского учета организация выбирает все способы, допускаемые к применению главой III ФСБУ 27.

Последствия изменения Учетной политики организация отражает в бухгалтерской отчетности перспективно, за исключением отдельных случаев, описанных в составе Методических положений.

Бухгалтерский баланс

В бухгалтерском балансе суммы авансов и предоплат, перечисленные поставщикам и подрядчикам, а также полученные от заказчиков и покупателей, отражаются в полной сумме. НДС, принятый к вычету или начисленный к уплате с этих авансов и предоплат, отражается обособленно по статье «прочие оборотные обязательства», «прочие оборотные активы».

Отчет о финансовых результатах

В отчете о финансовых результатах организация показывает развернуто все виды операций.

Отчет о движении денежных средств

Платежи организации в связи с приобретением, созданием, улучшением, восстановлением незначительных активов стоимостью менее установленного лимита, не признаваемых в составе ОС, представляются в отчете о движении денежных средств в составе денежных потоков от инвестиционных операций.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ

- 1. Нематериальные активы:** По состоянию на 31 декабря 2025 в Обществе не имелись НМА
- 2. Основные средства:** По состоянию на 31 декабря 2025 в Обществе имелись основные средства в замере 305318 тыс. руб., в т.ч.:

| Основные средства | начальная ст-ть | амортизация | продажа | остаточная ст-ть |
|---|------------------------|--------------------|----------------|-------------------------|
| Автомобиль AUDI A8L VIN: WAUZZZ4H3FN009835 | 1 236 | 1 236 | | 0 |
| Автомобиль FAW HONGQI H9 (VIN) LFPH4BCP1R2L01552 | 4 083 | 331 | | 3 752 |
| Автомобиль MERSEDES- BENZ V220DMATIC VIN: WDF44781313258641 | 2 058 | 2 058 | | 0 |
| Автомобиль Тойота Камри XW7BF3HK40S111338 | 1 091 | 1 091 | | 0 |
| Автомобиль Тойота Камри XW7BF3HK60S185599 | 1 612 | 1 458 | | 154 |
| Автомобиль Тойота Лэнд Крузер JTEBU3FJ20K147130 | 2 416 | 2 416 | | 0 |

| | | | | |
|--|----------------|----------------|------------|----------------|
| Автомобиль FORD MONDEO VINX6FDXXEEDHJ26003 | 719 | | 719 | 0 |
| Гостевой дом 401 м.кв | 19 000 | 7 790 | | 11 210 |
| Дачный дом дом 394,6 м.кв | 17 445 | 7 210 | | 10 235 |
| Дачный дом дом 617,6 м.кв | 29 106 | 11 731 | | 17 375 |
| Диван Арес 180 | 59 | 59 | | 0 |
| Диван Ледас 140 | 39 | 39 | | 0 |
| Дом охраны -жилая часть 25,3 | 2 424 | 1 074 | | 1 350 |
| Дом охраны -нежилая часть 8,1 | 996 | 408 | | 588 |
| Здание нежилого фонда - М.Гнездииковский 9/8 стр.1-4 | 206 357 | 110 036 | | 96 321 |
| Земельный участок 1 - 1200 м.кв. | 23 791 | | | 23 791 |
| Земельный участок 2 - 1200 м.кв. | 23 791 | | | 23 791 |
| Земельный участок 6040 м.кв. | 116 751 | | | 116 751 |
| Насадка-снегоуборщик | 109 | 109 | | 0 |
| Печь дровяная индивидуальная | 210 | 210 | | 0 |
| Спутниковое оборудование | 187 | 187 | | 0 |
| Трактор садовый | 349 | 349 | | 0 |
| Щетка МТВ 105 передняя | 131 | 131 | | 0 |
| итого | 453 960 | 147 923 | 719 | 305 318 |

АРЕНДА

Договорами аренды не предусмотрены ни переход права собственности, ни возможность выкупить ОС по цене значительно ниже справедливой стоимости и не предполагается передавать ОС в субаренду, поэтому Общество не признает объект аренды в качестве права пользования активом (ППА) и не признает обязательство по аренде в соответствии с п. 11 ФСБУ 25/2018 .

В 2025 году Общество арендовало отдельные объекты основных средств (ОС). По состоянию на 31 декабря 2025 года в аренде у Общества находились следующие объекты основных средств:

Помещение под офис по адресу 123001, г. Москва, пер. Малый Козихинский, дом 8/18, помещ. 6/1., срок аренды 11 мес., расходы по аренде за 2025 год составили 600 тыс. руб.

3. Финансовые вложения: По состоянию на 31 декабря 2025 составили 4777 тыс. руб., в т.ч. :

| Предоставленные займы | остаток на 01.01.2025 | начислено/выдано | погашено | остаток на 31.12.2025 |
|-----------------------|-----------------------|------------------|------------|-----------------------|
| ДИМОРА ООО | | 1 848 | | 1 848 |
| ЛОГИС ООО | 258 | 3 | 261 | |
| Трэйси М ООО | 2 561 | 368 | | 2 929 |
| итого | 2 819 | 2 219 | 261 | 4 777 |

4. Отложенные налоговые активы: составили 0 тыс.руб.

| Счет, Наименование счета | Кор. Счет | Дебет | Кредит |
|---------------------------------|------------------|-------|--------|
| Виды активов и обязательств | | | |
| 09, Отложенные налоговые активы | Начальное сальдо | 2 501 | |

| | | | |
|--------------------|------------------------|----------|--------------|
| Убытки прошлых лет | Начальное сальдо | 2 501 | |
| | 68 | | 2 501 |
| | Оборот | | 2 501 |
| | Конечное сальдо | | |
| | Оборот | | 2 501 |
| | Конечное сальдо | 0 | 0 |

5. Запасы: По состоянию на 31 декабря 2025 в Обществе не имелось запасов, находящихся в пути, переданных в залог, на ответственное хранение или на переработку на давальческих условиях.

6. НДС: По состоянию на 31 декабря 2025 г. НДС по приобретенным ценностям составила 1 тыс. руб., из них:

- НДС по МПЗ- 1тыс.руб

7. Дебиторская задолженность: Дебиторская задолженность на 31 декабря 2025 г. составляет краткосрочная Дт задолженность в размере 15671 тыс. руб., в том числе:

- авансы выданные 1038 тыс. руб.,
- расчеты с покупателями и заказчиками 2800 тыс.руб.,
- расчеты с бюджетом 11501 тыс. руб.
- расчеты с разными Дт и Кт 312 тыс.руб.
- расчеты с подотчетными лицами 20 тыс.руб.

Подробно движение дебиторской задолженности на 31 декабря 2025, 2024 гг. раскрыто в Пояснении 7 к Бухгалтерской отчетности.

8. Финансовые вложения (за исключением денежных депозитов) составили 10000 тыс. руб., в т.ч.:

- Депозитные счета 10000 тыс.руб.

9. Денежные средства и денежные эквиваленты: денежные средства на 31 декабря 2025 г. составили сумму 1258 тыс. руб. из них находящихся на рублевых расчетных счетах Общества 1245 тыс. руб. и валютных счетах 13 тыс. руб.

10. Прочие оборотные активы: Прочие оборотные активы на 31 декабря 2025 г. составили 1674 тыс.руб., в т.ч. расходы будущих периодов:

| | |
|---|-----|
| ДМС_01.12.25-28.02.26 | 136 |
| Объект: Б.Сареево, Красногорское шоссе, д.24_2025--2026 | 136 |
| Объект: М. Гнезниковский д.9, стр.1_2025-2026 | 146 |
| Объект: М.Сареево, ДПК Сареево-39, д.5_2025-2026 | 285 |
| Объект: М.Сареево, ДПК Сареево-39, д.6_2025-2026 | 397 |
| Страхование КАСКО BMW 7-series A300TH177_25/26 | 67 |
| Страхование КАСКО Ауди А8 K256MC777_25/26 | 61 |
| Страхование КАСКО Мерседес бенц S M474PX177_25/26 | 68 |
| Страхование КАСКО Мерседес Бенц V220 D B700AE197_25/26 | 55 |
| Страхование КАСКО Тойота Камри K102XH799_25/26 | 67 |
| Страхование КАСКО Тойота Камри P148KC799_25/26 | 34 |
| Страхование КАСКО Форд Мондео O199MK199_25/26 | 26 |
| Страхование КАСКО_ FAW HONGQI H9_25/26 | 75 |
| Страхование КАСКО_ Тойота Лэнд Крузер 150 B944EO799_25/26 | 59 |
| Страхование ОСАГО BMW 7-series A300TH177_2025/2026 | 2 |
| Страхование ОСАГО FAW HONGQI H9_2025/2026 | 9 |
| Страхование ОСАГО Ауди А8 K256MC777_2025/2026 | 9 |

| | |
|--|-------|
| Страхование ОСАГО Мерседес бенц S M474PX177_25/26 | 1 |
| Страхование ОСАГО Мерседес Бенц V220 D B700AE197_2025/2026 | 10 |
| Страхование ОСАГО Тойота Камри K102XH799_2025/2026 | 10 |
| Страхование ОСАГО Тойота Камри P148KC799_2025/2026 | 10 |
| Страхование ОСАГО Тойота Лэнд Крузер 150 B944EO799_2025/2026 | 11 |
| итого (тыс.руб.) | 1 674 |

11. Уставной капитал Общества: По состоянию на 31 декабря 2025 г. УК Общества составляет 358055 тыс. руб., оплачен полностью.

12. Заемные средства: по состоянию на 31.12.2025 г. отсутствуют.

13. Кредиторская задолженность: Кредиторская задолженность на 31 декабря 2025 г. составляет:

Долгосрочная Кт задолженность: отсутствует

Краткосрочная Кт задолженность: составляет 18981 тыс. руб., в т.ч.:

- Расчеты с поставщиками и подрядчиками 105 тыс. руб.,
- Расчеты с покупателями и заказчиками 875 тыс.руб.
- Расчеты по налогам и сборам 18000 тыс. руб.
- Расчеты с разными Дт и Кт 1 тыс. руб.

Подробно движение кредиторской задолженности на 31 декабря 2025, 2024 гг. раскрыто в Пояснении 8 к Бухгалтерской отчетности.

14. Оценочные обязательства: По состоянию на 31 декабря 2025 года резервы не начислялись.

15. Прочие обязательства: Прочие обязательства на 31 декабря 2025 отсутствуют.

ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

16. Выручка: 154881 тыс.руб., в т.ч. от сдачи нежилых помещений в аренду 154881 тыс.руб.

17. Себестоимость продаж: 0 тыс.руб.

18. Коммерческие расходы: 0 тыс.руб.

19. Управленческие расходы: 73794 тыс.руб., в т.ч.:

| | |
|--|--------|
| Агентское вознаграждение за привлечение арендатора | 10 742 |
| Амортизация | 7 651 |
| Аренда офиса | 758 |
| Взносы в ФСС от НС и ПЗ | 164 |
| Водоснабжение | 25 |
| Консультационные услуги | 58 |
| Медицинские услуги (освидетельствование водителей) | 180 |
| МОСКОНАСЛЕДИЕ_Разработка проектной документации | 1 900 |
| Оплата больничного | 21 |
| Оплата труда | 27 699 |
| ОСАГО | 70 |
| Охрана объекта | 2 044 |
| Очистка кровли от снега и наледи | 430 |
| Подготовка к отопительному сезону | 243 |
| Прочие затраты | 3 480 |

| | |
|--|--------|
| Ремонт текущий внешних конструкций фасада | 659 |
| Ремонт текущий внутренних помещений здания | 437 |
| Сервисное обслуживание автомобилей | 16 |
| Содержание служебного автотранспорта | 31 |
| Списание материалов | 861 |
| Страховые взносы | 7 119 |
| Теплоснабжение | 381 |
| ТО системы пожарной сигнализации | 101 |
| ТО/Ремонт автомобилей | 1 345 |
| Уборка внутренних помещений | 725 |
| Услуги связи | 12 |
| Эксплуатирующая организация | 6 360 |
| Электроснабжение | 282 |
| итого (тыс.руб) | 73 794 |

20. Доходы от участия в других организациях: 0 тыс.руб.

21. Проценты к получению: 2106 тыс.руб., в т.ч.:

Проценты по депозиту 1587 тыс. руб.,
Проценты по займам выданным 519 тыс.руб.

22. Проценты к уплате: 0 тыс.руб.

23. Прочие доходы: 500 тыс.руб., в т.ч. от продажи автомобиля 500 тыс.руб.,

24. Прочие расходы: 58743 тыс.руб.
в т.ч. (тыс.руб.) :

| | |
|-------------------------------------|-------|
| Арендная плата за землю | 1 155 |
| Гос.пошлины | 5 |
| Консультационные услуги/Нотариус | 11 |
| Курсовые разницы | 4 |
| Мед.Страхование | 801 |
| Налог на имущество | 8 729 |
| Амортизация Сареево | 2 299 |
| Вода | 26 |
| Вывоз мусора | 100 |
| Газоснабжение | 454 |
| Грузовые перевозки/Доставка | 2 |
| Жилищные услуги | 242 |
| Земельный налог | 1 316 |
| Клининг | 3 692 |
| Консультационные услуги | 443 |
| Ландшафтные работы | 668 |
| Материальная помощь | 100 |
| Оформление визы | 12 |
| Представительские расходы | 54 |
| Просроченная КТ/ДТ задолженность | 52 |
| Ремонт внутренних помещений Сареево | 787 |
| Ремонт инженерных систем | 58 |

| | |
|---|---------------|
| Ремонт Сареево | 197 |
| Содержание бассейна | 200 |
| Списание материалов | 920 |
| Списание НДС | 34 |
| Страхование КАСКО | 870 |
| Страхование недвижимости | 1 234 |
| Страхование ОСАГО | 165 |
| Суточные по командировкам | 73 |
| ТО системы водоподготовки | 128 |
| ТО системы охраны | 169 |
| ШТРАФ | 50 |
| Электроснабжение | 303 |
| Оплата труда, не учитываемая в целях налогообложения | 5 397 |
| Проектные/Инженерные/Историко-архивные услуги | 160 |
| Программное обеспечение | 37 |
| Прочие внереализационные доходы и расходы | 101 |
| Расходы на обучение | 14 |
| Расходы на услуги банков | 338 |
| Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса | 14 |
| Содержание автотранспорта | 873 |
| Списание НДС, не подтвержденного счетом-фактурой поставщика | 37 |
| Страхование недвижимости | 219 |
| Финансовая помощь выданная акционеру (более 50% акций) | 26 200 |
| Итого | 58 743 |

25. Налог на прибыль

Текущий налог на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02 за 2025 г. представлен следующим образом:

| Код* | Показатель | Сумма (руб.) |
|------|---|---------------|
| | Порядок расчета | |
| А | Прибыль до налогообложения | 24 950 317,94 |
| | Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91 | |
| Б | Отложенный налоговый актив на начало периода | 2 501 150,22 |
| | Сальдо на начало периода по дебету счета 09 | |
| В | Отложенное налоговое обязательство на начало периода | 0,02 |
| | Сальдо на начало периода по кредиту счета 77 | |
| Г | Отложенный налоговый актив на конец периода** | - |
| | Сальдо на конец периода по дебету счета 09 | |
| Д | Отложенное налоговое обязательство на конец периода** | 0,04 |
| | Сальдо на конец периода по кредиту счета 77 | |
| Е | Постоянная разница за период | 47 118 064,80 |
| | Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91 (данные по учету постоянных разниц) | |
| 1 | Отложенный налог на начало периода | 2 501 150,20 |

| | | |
|---|---|----------------|
| | (Б) - (В) | |
| 2 | Отложенный налог на конец периода | -0,04 |
| | (Г) - (Д) | |
| 3 | Отложенный налог за отчетный период | -2 501 150,24 |
| | (2) - (1) | |
| 4 | Текущий налог на прибыль | -15 515 946,00 |
| | Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 68.04.2 (со знаком "минус") | |
| 5 | Расход по налогу за отчетный период | -18 017 096,24 |
| | (3) + (4) | |
| 6 | Условный расход по налогу | -6 237 579,49 |
| | - (А) * 25% | |
| 7 | Постоянный налоговый расход | -11 779 516,20 |
| | - (Е) * 25% | |
| 8 | Чистая прибыль | 6 933 221,70 |
| | (А) + (5) | |

СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Операций со связанными сторонами Общество в 2025 году не осуществляло.

ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общество не участвовало в совместной деятельности и не получало государственной помощи.

Общество не осуществляет природоохранных мероприятий и не занимается экологической деятельностью.

Общество не осуществляет мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

У Общества отсутствуют факты несоблюдения требований Федерального закона от 7 августа 2001 г. № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма".

Общество соблюдает законодательство о коррупции (Федеральный закон от 25.12.2008 N 273-ФЗ), в т. ч. постоянно обеспечивает принятие мер по предупреждению коррупции: не допускает конфликтов интересов, не составляет неофициальную отчетность и не использует поддельные документы и прочее.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в отчетном периоде отсутствовали.

ДОПУЩЕНИЕ О НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При подготовке бухгалтерской отчетности руководство Общества исходило из допущения о том, что Общество намерено продолжать непрерывную деятельность в течение 12 месяцев после отчетной даты и далее в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В связи с международной ситуацией в мире, с ростом санкционного давления на экономику России и прочими ограничениями, Общество несет глобальные риски из-за колебаний курсов валют и увеличения процентных ставок.

Общество не может оценить влияние изменений в экономической ситуации на будущие результаты деятельности и финансовое положение Общества.

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Генеральный директор
«24» марта 2026 года

Дутикова Алла Викторовна