

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ за 2025 год
АО «Руставели,13»

1. Краткая характеристика деятельности

1.1. Реквизиты

Полное наименование	Акционерное общество «Руставели,13»
Краткое наименование	АО «Руставели,13»
ИНН	7804716830
Вид(ы) деятельности	Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе
ОКПО	80108496
Местонахождение	195273, Санкт-Петербург г, Руставели ул., д.13, лит.А
Прочее	

Общество не имело в отчетном периоде филиалов и представительств.

1.2. Численность работающих

Среднегодовая численность работающих за отчетный период	Численность работающих на отчетную дату
5 человек	5 человек

1.3. Информация об органах управления Общества

Общество создано 15 августа 2025 г. путем реорганизации в форме выделения из ЗАО «Литовская,10», на основании решения единственного акционера Компания РАТИСОЛ ЛИМИТЕД от 10 марта 2025г

На 31 декабря 25 года 25% акций принадлежат ООО «Менделеевская,9», 75 % акций Руголю Владимиру Андреевичу.

Единоличным исполнительным органом управления Общества на основании решения о Реорганизации от 10.03.2025г. является Генеральный Директор Руголь Владимир Андреевич

1.5. Законодательные и нормативные акты, используемые при формировании бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, отчетность составлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами **ФСБУ 4/2023**

2. Существенные способы ведения бухгалтерского учета, утвержденные учетной политикой

2.1. Способы ведения учета

2.1. Применялся рабочий план счетов бухгалтерского учета с введением в него по мере необходимости дополнительных синтетических и аналитических счетов (включая балансовые счета и перечень забалансовых счетов по перечню счетов используемого программного обеспечения 1С: «Предприятие»

2.2. ОС: стоимостной лимит отнесения объектов к основным средствам

Не относится к основным средствам, а учитывается в составе материально-производственных запасов, объекты, отвечающие критериям признания основными средствами, стоимостью не более 100000 рублей;

По строке 1150 баланса ОС так же учтена инвестиционная недвижимость на сумму 111 755 тыс.руб. на 31.12.2025

2.5. ОС: срок полезного использования основных средств

2.5.1. Срок полезного использования новых объектов устанавливается комиссией по принятию к учету:

Сроки полезного использования объектов ОС определяются исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого такие объекты будут приносить экономические выгоды (п. 8 ФСБУ 6/2020 "Основные средства").

ОС включаются в состав амортизационных групп исходя из сроков полезного использования, с учетом производительности и (или) мощности (сходных функциональных признаков) на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 N 1.

2.5.2. Срок полезного использования объектов, бывших в эксплуатации, устанавливается:

с вычитанием из срока полезного использования по новым объектам срока фактической эксплуатации у прежнего собственника.

2.5.3. Установленный срок полезного использования объекта при принятии его к учету является оценочным значением и подлежит ежегодной проверке на предмет соответствия реальности оставшегося срока службы (с соответствующим перспективным отражением в учете уточнения оставшегося срока службы).

2.6. ОС: амортизация основных средств коммерческих организаций

2.6.1. Амортизация по объектам ОС осуществляется в Организации линейным методом.

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

2.6.2. Элементы амортизации объектов ОС на соответствие условиям его использования в учете Организации проверяются по состоянию на 31 декабря каждого отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется (п. 37 ФСБУ 6/2020 "Основные средства"):

- способ начисления амортизации;

- первоначальный срок полезного использования более, чем на 12 месяцев
- ликвидационная стоимость более, чем на 100000 рублей.

2.6.3. Амортизация инвестиционной недвижимости ведется линейным способом.

2.6.4. Последующая оценка основных средств на отчетную дату осуществляется по первоначальной стоимости.

2.6.5 Учет инвестиционной недвижимости ведется по первоначальной стоимости.

2.7. НМА: срок полезного использования нематериальных активов

2.7.1. Срок полезного использования нематериальных активов устанавливается комиссией по принятию к учету по каждому объекту, исходя из срока действия исключительных прав и периода контроля над активом; ожидаемого срока использования актива, в течение которого организация предполагает получать экономические выгоды (доход) или использовать в деятельности, направленной на достижение целей создания некоммерческой организации. При этом срок полезного использования не может превышать срок деятельности организации.

2.7.2. Установленный срок полезного использования объекта при принятии его к учету является оценочным значением и подлежит ежегодной проверке на предмет соответствия реальности оставшегося срока полезного использования (с соответствующим перспективным отражением в учете уточнения оставшегося срока полезного использования).

2.7.3 НМА: амортизация нематериальных активов коммерческих организаций

Амортизация начисляется с момента ввода актива в эксплуатацию. Согласно ФСБУ 14/2022, амортизация прекращается, когда ожидаемые экономические выгоды от актива полностью исчерпываются или когда актив выводится из эксплуатации.

2.7.4 НМА: переоценка нематериальных активов коммерческих организаций

Стоимость НМА может потребовать пересмотра, при изменении условий его использования, изменении законодательства или изменении рыночных условий.

2.7.5 В бухгалтерской отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы" Организация при отражении в учете и отчетности последствий изменения учетной политики применяет альтернативный способ.

2.7.6 Лимит по НМА – 100000-00 руб.

2.7.8 Организация не признает в составе НМА активы, удовлетворяющие признакам НМА, но стоимостью ниже 100 000 руб и/или СПИ ≤ 12 мес

2.7.9 В БУ и НУ затраты на приобретение активов, соответствующие критериям НМА, но СПИ ≤ 12 мес и/или стоимостью меньше 100000,00, учитываются на счете — 76.18 «Приобретение прав на использование результатов интеллектуальной деятельности», и равномерно ежемесячно списываются на 26 счет

2.7.10 Для МНМА, которые не удовлетворяют критериям НМА, организован контроль за балансом.

Сч НМЦ.04 «Активы, не признанные в составе НМА» — стоимость неисключительного права, полученного в пользование.

2.8. Материалы, товары: учет приобретения (ФСБУ 5/2019)

Учет приобретаемых материалов ведется на счете 10 «Материалы» с оценкой по фактической себестоимости, включая транспортно-заготовительные расходы;

Учет приобретаемых товаров ведется на счете 41 «Товары» с оценкой по фактической себестоимости, включая транспортно-заготовительные расходы;

2.9. МПЗ: способы оценки при списании материалов, товаров

Оценка МПЗ при их использовании и прочем выбытии производится по средней стоимости.

2.10. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (дополнительные расходы, связанные с кредитованием (оценка залога и т.п.), лицензионные права на программные продукты, расходы на разработку нормативов образования отходов и лимитов на их размещение, проектные разработки по изменениям планировочных решений новых торговых площадей и прочие расходы) отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

Расходы будущих периодов, относящиеся к периодам, начинающимся после окончания года, следующего за отчетным, показаны в бухгалтерском балансе как долгосрочные активы по статье 1190 «Прочие внеоборотные активы».

2.11 Финансовые активы: способы учета и оценки при списании

Оценка финансовых активов при их выбытии производится по первоначальной стоимости каждой единицы;

2.12. Управленческие (общехозяйственные) расходы

Управленческие (общехозяйственные) расходы, учитываемые на счете 26, в конце каждого месяца полностью списываются в качестве условно-постоянных расходов в дебет счета 90 «Продажи»;

2.13.2. По итогам инвентаризации на конец года создан резерв по сомнительным долгам. Сомнительным долгом признать дебиторскую задолженность в том случае, если с должником расторгнут договор и задолженность не погашена. На 31.12.25 г. резерв по сомнительным долгам – 24 810,02 руб.

2.14. Дебиторская задолженность

В составе дебиторской задолженности отражаются задолженность покупателей и заказчиков, авансовые платежи, связанные с выплатами в счет предстоящих поставок товаров и услуг, задолженность бюджета и государственных внебюджетных фондов.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом НДС.

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

2.15. Кредиторская задолженность

В составе кредиторской задолженности отражена задолженность перед поставщиками, авансы, полученные от покупателей и заказчиков, и прочая кредиторская задолженность.

Задолженность перед поставщиками определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и поставщиками.

2.16. Отчетность: основные требования и отражение показателей

В целях составления достоверной бухгалтерской отчетности, а также определения способа исправления ошибок прошлых лет, определяются (устанавливаются) критерии существенности для составления бухгалтерской отчетности более 5 % от итога баланса, общей суммы доходов (расходов) Организация должна раскрывать принятые при формировании учетной политики способы ведения бухгалтерского учета, существенно влияющие на оценку и принятие решений заинтересованными пользователями бухгалтерской отчетности.

Существенными признаются способы ведения бухгалтерского учета, без знания о применении которых заинтересованными пользователями бухгалтерской отчетности невозможна достоверная оценка финансового положения организации, финансовых результатов ее деятельности и (или) движения денежных средств.

Состав и содержание подлежащей обязательному раскрытию в бухгалтерской отчетности информации об учетной политике организации по конкретным вопросам бухгалтерского учета устанавливаются соответствующими положениями по бухгалтерскому учету.

В случае публикации бухгалтерской отчетности не в полном объеме информация об учетной политике подлежит раскрытию, как минимум, в части, непосредственно относящейся к опубликованным данным.

2.17. Доходы и расходы для целей налогообложения прибыли признаются методом начисления.

2.18. Суммы поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам отражены в отчете о движении денежных средств с учетом НДС.

Суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС в отчете о движении денежных средств, представляются свернуто в строке 4129 «Прочие платежи» или 4119 «Прочие поступления» в составе денежных потоков от текущей деятельности. Социальные взносы в отчете о движении денежных средств отражаются Обществом в составе строки 4129 «Прочие платежи».

3. Уставный, добавочный и резервный капитал

Уставный капитал составляет сумму 100 тыс. рублей разделен на 100 обыкновенные акции номинальной стоимостью 1000 рубля за каждую. Величина уставного капитала соответствует установленной в уставе Общества.

4. Информация об отдельных активах и обязательствах

4.1. Основные средства

15.08.2025 года в связи с реорганизации из ЗАО «Литовская,10» поступило Основных средств на сумму **115 290 435,51**

4.1.1. Наличие и движение основных средств

[illegible]

4.2. Материально – производственные запасы

4.2.1. Наличие и движение запасов

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

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 15.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	13 078	(13 078)	-	-	X	X	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
в том числе:											
Сырье и материалы	За 15.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	670	-	-	-	(670)	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	За 15.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары	За 15.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	51	(51)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты на доставку товаров до складов организации	За 15.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 15.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	12 357	(13 027)	-	-	670	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 15.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Иные виды запасов	За 15.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3.1. Наличие и движение финансовых вложений

31.08.2025 по договору цессии были приобретены у ООО «Синтезморнефтегаз» права требования к АО «Кантри девелопмент» за 68 500 тыс. руб , расчеты до конца не произведены

20.08.2025 были приобретены простые векселя у ЗАО «Литовская ,10» на сумму 49 172 тыс.руб, 10.11.25 они были проданы Ратисол Лимитед за 49 954 тыс. руб., расчеты до конца не произведены

4.4. Займы, кредиты и прочие обязательства

отсутствуют

4.5. Оценочные резервы

отсутствуют

4.5.1. Резерв по сомнительным долгам

63	БУ			49 463,63	74 273,65		24 810,02
Белолипов А.Ю. ИП	БУ				5 642,20		5 642,20
СТРОЙСНАБ	БУ				4 306,37		4 306,37
ТД ВТМ	БУ			46 083,87	46 083,87		
Теорема	БУ				14 861,00		14 861,00
Федоров И.Е.	БУ			2 269,76	2 269,76		
Цветкова Д.М. ИП	БУ				0,45		0,45
ЭЛКОР ПК	БУ			1 110,00	1 110,00		
Итого	БУ			49 463,63	74 273,65		24 810,02
	НУ						

6. События после отчетной даты

С 2026 года АО «Руставели,13» переходит на УСН (доходы-расходы)

В связи с чем в межотчетный период списаны остатки по счетам отложенных налоговых обязательств и активов

7 Расчеты по налогу на прибыль

7.1. Условный доход (расход)

Прибыль/убыток до налогообложения	Ставка налога на прибыль	Сумма
23 190 517	25	-5 797 629

7.2. Постоянные разницы, возникшие в отчетном периоде и повлекшие корректировку условного дохода (расхода)

Расшифровка	Сумма	Ставка налога на прибыль	ПНО (ПНА)
			-754 530
ИТОГО			-754 530

7.3. Временные разницы, возникшие в отчетном периоде и повлекшие корректировку условного дохода (расхода)

Расшифровка	Сумма	Ставка налога на прибыль	ОНО (ОНА)
Разница в сумме амортизации ОС	52868355	25	-13217091
Резерв по сомнительным долгам	24810	25	+6 203
Резерв на отпуска			
ИТОГО			-13 210 888

Текущий налог на прибыль – 6 552 160 руб.

8. Денежные средства

8.1. При формировании отчета о движении денежных средств оплаченные страховые взносы указаны по строке 4122 «платежи в связи с оплатой труда работников».

8.2. Состав денежных средств и денежных эквивалентов

Денежные средства и денежные эквиваленты	Руб.
в т.ч. денежные средства, выделенные на инновации и модернизацию производства, на специальном счете (специальных счетах) в банке	
Наличные денежные средства	
Средства на счетах в рублях	799 597,14
Средства на счетах в иностранной валюте	
Депозиты до востребования	
Др.	
В т.ч. денежные средства, недоступные для использования	
ИТОГО	799 597,14

9. Прочие сведения

9.1. Расшифровка выручки от реализации по видам деятельности и соответствующих расходов
(расшифровке подлежит выручка, составляющая 5 и более процентов от общей суммы):

Выручка от реализации	Сумма выручки, тыс.руб
сдача в аренду собственного недвижимого имущества	36 210,2
ИТОГО	36 210,2

9.2. Расшифровка прочих доходов и соответствующих расходов
(расшифровке подлежат доходы, составляющие менее 5 процентов от общей суммы):

Прочие доходы	Сумма доходов тыс.руб.
обслуживание электросетей	802,7
прочие	16,6
Услуги провайдера	1 893,3
ИТОГО	2 712,6

9.3. Затраты на производство

Наименование показателя	За 15.08.2025- декабрь 2025г.	за 2024г.
Материальные затраты	670	-
Расходы на оплату труда	864	-
Отчисления на социальные нужды	258	-
Амортизация	3 030	-
Прочие затраты	12 279	-
Итого по элементам	17 100	-

В состав затрат входит

Водоснабжение	176
Вывоз мусора	133
Охранные услуги	1253
Ремонт основных средств	411
Теплоэнергия	1163
Уборка помещений	604
Электроэнергия	2610
Прочие	5929

10. Дебиторская и кредиторская задолженность

10.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Расчеты с факторинговыми компаниями	За 15.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
НДС, удержанный налоговым агентом с выданной предоплаты	За 15.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 15.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	57 870	-	(56)	-	(49)	X	57 814	(25)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-

10.2 Обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 15.08.2025 - декабрь	-	-	-	-	-	-	-

	2025 г.							
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 15.08.20 25 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 15.08.20 25 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 15.08.20 25 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 15.08.20 25 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За	-	-	-	-	-	-	-

	2024 г.							
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 15.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по аренде	За 15.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

Долгосрочные кредиты	За 15.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные займы	За 15.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Безвозмездные поступления	За 15.08.2025 -	-	-	-	-	-	-	-

	декабрь 2025 г.							
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по возмещению материального ущерба	За 15.08.20 25 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 15.08.20 25 - декабрь 2025 г.	-	133 123	-	(2 766)	(36)	-	130 321
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 15.08.20 25 - декабрь 2025 г.	-	3 977	-	(2 802)	-	-	1 176
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 15.08.20 25 - декабрь 2025 г.	-	6 593	-	-	-	-	6 593
	За	-	-	-	-	-	-	-

	2024 г.							
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 15.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	49 172	-	-	-	-	49 172
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 15.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	39	-	36	(36)	-	39
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 15.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	63 500	-	-	-	-	63 500
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

Расчеты по аренде	За 15.08.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные кредиты	За 15.08.2025 -	-	-	-	-	-	-	-

	декабрь 2025 г.							
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы	За 15.08.20 25 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	За 15.08.20 25 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 15.08.20 25 - декабрь 2025 г.	-	5 214	-	-	-	-	5 214
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 15.08.20 25 - декабрь 2025 г.	-	4 544	-	-	-	-	4 544
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

Расчеты по ЕНС	За 15.08.20 25 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 15.08.20 25 - декабрь 2025 г.	-	84	-	-	-	-	84
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 15.08.20 25 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	За 15.08.20 25 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 15.08.20 25 - декабрь	-	-	-	-	-	-	-

	2025 г.							
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За 15.08.20 25 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Доходы, полученные в счет будущих периодов	За 15.08.20 25 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 15.08.20 25 - декабрь 2025 г.	-	133 123	-	(2 766)	(36)	X	130 321
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	X	-

11. Выданные и полученные обеспечения обязательств и платежей.

Обеспечения не выдавались и не получались.

12. Условные обязательства и активы.

Условных активов и обязательств, требующих отражения в отчетности нет

13. Чрезвычайные расходы.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в 2025 г. отсутствуют.

14. Риски

На 31.12.2025 арендные площади по адресу СПб, Руставели,13 заняты на 100%

Риски, связанные с СВО

В феврале 2022 года Президентом РФ были подписаны указы о признании Донецкой Народной Республики и Луганской Народной Республики. 24 февраля 2022 года было объявлено о начале проведения специальной военной операции на территории Украины.

Введенные экономические санкции в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны ряда стран, а также ответные санкции, введенные Правительством Российской Федерации, привели к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций.

Со стороны Общества возможно незначительное сокращение выручки по аренде. Это обстоятельство может быть обусловлено расторжением части договоров аренды в связи с закрытием бизнеса арендаторами (возможные последствия санкций).

Руководство Компании продолжает внимательно следить за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

На момент утверждения данной финансовой отчетности к выпуску, указанные санкции не оказали прямого негативного влияния на деятельность общества

Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно в рамках текущих договоров.

Отраслевые риски

В настоящее время, по мнению руководства Общества, существуют риски уменьшения объемов продаж в сфере деятельности Общества, связанных со снижением арендных ставок по торговым и офисным площадям на фоне общего снижения предпринимательской деятельности и уменьшения объема инвестиций в коммерческую недвижимость.

Наиболее возможным ухудшением ситуации в отрасли является дальнейшее усиление общей нестабильности в экономической и политической сфере на фоне встречных межгосударственных экономических санкций и усиление негативных процессов мирового финансового кризиса.

Финансовые риски

Финансовый риск включает рыночный риск (валютный риск, риск изменения процентной ставки и прочих ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности. Главной целью управления финансовыми рисками является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов.

Финансовые риски, связанные с мировым финансовым кризисом, а также в связи с введением экономических санкций усилились. Курс рубля подвержен периодическим значительным перепадам. Состояние российской экономики характеризуется относительно высокими темпами инфляции, которые оказывают влияние на расходы Общества. Однако руководство Общества считает, что инфляция не окажет существенного влияния на финансовые результаты Общества, если ее уровень сохранится примерно на том же уровне.

Риск ликвидности Риск ликвидности – это риск того, что организация столкнется с трудностями при исполнении обязательств. Общество подвержено риску в связи с ежедневной необходимостью использования имеющихся денежных средств. Руководство Общества ежемесячно контролирует прогнозы движения денежных средств Общества.

Общество старается поддерживать устойчивую базу финансирования, состоящую преимущественно из кредиторской задолженности.

Общество контролирует ежедневную позицию по ликвидности и ежемесячно составляет прогноз отчета о движении денежных средств до конца года в помесечной разбивке включая стресс-тестирование по ликвидности при различных сценариях, охватывающих стандартные и более неблагоприятные рыночные условия.

Правовые риски

В целом, риски, связанные с деятельностью Общества, характерны для большей части субъектов предпринимательской деятельности, работающих на территории Российской Федерации, и частично, могут рассматриваться как общестрановые.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Как и любой иной субъект хозяйственной деятельности Общество является участником налоговых отношений. В настоящее время в Российской Федерации действует Налоговый кодекс и ряд законов, регулирующих различные налоги, установленные федеральными и региональными органами. Применяемые налоги включают в себя, в частности, налог на прибыль, налог на добавленную стоимость, налог на имущество и прочие отчисления. Соответствующие нормативные акты нередко содержат нечеткие формулировки. Кроме того, различные государственные министерства и ведомства, равно как и их представители, зачастую расходятся во мнениях относительно правовой интерпретации тех или иных вопросов, что создает неопределенность и правовые противоречия. Подготовка и предоставление налоговой отчетности вместе с другими компонентами системы регулирования находятся в ведении и под контролем различных органов, имеющих законодательно закрепленное право налагать существенные штрафы, санкции и пени. Вследствие этого налоговые риски в России существенно превышают риски, характерные для стран с более развитой фискальной системой.

Руководство Общества считает, что Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, что, тем не менее, не устраняет потенциальный риск расхождения во мнениях с соответствующими регулирующими органами по вопросам, допускающим неоднозначную интерпретацию.

Репутационный риск

Руководство Общества считает, что Общество в полной мере соблюдает условия договоров, заключенных с контрагентами, что снижает его репутационный риск.

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества, которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует Общество, минимальны.

Генеральный директор

Руголь В.А.

26.02.2026