

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах**

ООО «Легион II»

за 2025 год

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «Легион II» за 2025 год**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	3
2.	ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	3
3.	ИЗМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	13
4.	КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ, ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	15
5.	ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ	15
6.	ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	16
7.	ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ	16
8.	УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ	17
9.	АРЕНДА	17
10.	КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	18
11.	СТРАХОВЫЕ ДЕПОЗИТЫ НА АРЕНДУ ПОМЕЩЕНИЙ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВО ПО АРЕНДЕ	18
12.	РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОХОДАМ И РАСХОДАМ ОБЩЕСТВА ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	19
13.	ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	20
14.	РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ	20
15.	СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ	21
16.	УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ	23
17.	ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	25
18.	СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ 31 ДЕКАБРЯ 2025 Г.	28

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Легион II» за 2025 год

Организация:
Идентификационный номер налогоплательщика
Форма собственности:
Единицы измерения: тыс. руб.

по ОКПО	97184857
ИНН	7706630871
по ОКФС	12300
по ОКЕИ	16

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности **Общества с ограниченной ответственностью «Легион II»** (далее – «Общество») за 2025 год, подготовленной в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Все суммы представлены в тыс. руб. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Юридический адрес и местонахождение Общества: 115184, г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 9.

Общество осуществляет следующий основной вид деятельности:

- предоставление административных зданий и помещений, а также строительство и ремонт этих зданий и помещений.

Единственным участником ООО «Легион II» являются Общество с ограниченной ответственностью Инвестиционная группа «Инсайт», имеющее долю номинальной стоимостью 9 000 тыс. руб., что соответствует 100% уставного капитала.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. и на 31 декабря 2024 г. у Общества отсутствует сторона, обладающая конечным контролем – физическое лицо, которое прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) Обществом либо имеет возможность контролировать действия Общества.

По состоянию на 31 декабря 2023 года и до 29 ноября 2024 года включительно стороной, обладающей конечным контролем Общества являлся Авет Владимирович Миракян.

Общество не имеет филиалов и представительств.

Общество имеет дочернее общество ООО «РЕСТОРАН НОВЕ», доля в уставном капитале составляет 99%.

Настоящая отчетность была составлена на бумажном носителе и подписана руководителем Общества 20 марта 2026 г.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998 г. № 34н в части, не противоречащей ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», а также действующими федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 год была подготовлена в соответствии с тем же законом и стандартами.

В целях классификации активов и обязательств в бухгалтерском балансе продолжительность обычного операционного цикла была определена Обществом, равной двенадцати месяцам.

Неопределенность оценочных значений

Ниже представлены основные допущения в отношении будущих событий, а также иные источники

неопределенности оценочных значений на отчетную дату, которые несут в себе значительный риск, связанный с необходимостью внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года:

- резерв по сомнительным долгам;
- сроки полезного использования нематериальных активов;
- оценка обесценения основных средств;
- элементы амортизации объекта основных средств (срок полезного использования, ликвидационная стоимость);
- определение срока аренды, оценка ставки дисконтирования для целей учета договоров аренды;
- резерв на предстоящую оплату отпусков, не использованных на отчетную дату;
- оценка обесценения инвестиционной недвижимости;
- элементы амортизации объекта инвестиционной недвижимости.

Резерв по сомнительным долгам

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. В частности, сомнительной признается задолженность непогашенная в установленные договором сроки или отсутствует уверенность по поступлению в обозримом будущем денежных средств или их эквивалентов в ее погашение. При поступлении оплаты от покупателя по долгам, которые были отнесены к сомнительным, начисленные ранее резервы восстанавливаются.

Суммы начисленных (восстановленных) резервов включаются в состав прочих расходов (доходов) отчетного периода.

Капитальные вложения

В соответствии с п. 9 ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств. Фактическими затратами считается выбытие (уменьшение) активов Общества или возникновение (увеличение) его обязательств, связанных с осуществлением капитальных вложений. Не считается затратами предварительная оплата поставщику (продавцу, подрядчику) до момента исполнения им своих договорных обязанностей предоставления имущества, имущественных прав, выполнения работ, оказания услуг.

Общество проверяет капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 2 февраля 2016 г., регистрационный № 40940).

Капитальные вложения по их завершении, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, считаются основными средствами.

В случае фактического начала эксплуатации части объекта капитальных вложений до завершения капитальных вложений в целом Общество признает объектом основных средств такую часть капитальных вложений.

Основные средства

Объекты основных средств учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения в случае их наличия. Такая стоимость включает стоимость замены частей оборудования и затраты по займам в случае создания инвестиционных активов, если выполняются критерии их признания, установленные ПБУ 15/01 «Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию».

При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом, при этом Общество отдельно амортизирует каждый такой инвентарный объект на основании соответствующих индивидуальных сроков полезного использования. Аналогичным образом при проведении существенного технического осмотра и технического обслуживания затраты, связанные с ними, признаются в балансовой стоимости основных средств как отдельный инвентарный объект, если выполняются критерии признания. Все прочие затраты на ремонт и техническое обслуживание признаются в составе расходов периода в момент их возникновения.

Приведенная стоимость ожидаемых затрат по будущему демонтажу, утилизации имущества и восстановлению окружающей среды, а также возникшего в связи с использованием труда работников организации включается в первоначальную стоимость соответствующего актива, если выполняются критерии признания оценочного обязательства.

Общество установило следующий лимит стоимости списания активов для основных средств: 100 тыс. руб.

Затраты на приобретение и создание активов стоимостью ниже указанного лимита признаются расходами периода, в котором они понесены.

После признания объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Амортизация рассчитывается с использованием линейного метода на протяжении следующих расчетных сроков полезного использования активов:

- | | |
|------------------------|-----------|
| • оборудование | 3-15 лет; |
| • транспорт | 5-6 лет; |
| • компьютерная техника | 3-5 лет; |
| • мобильные телефоны | 2-5 лет. |

В соответствии с п. 33 ФСБУ 6/2020 начисление амортизации объекта основных средств:

- начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;
- прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Общество пересматривает расчетную оценку ликвидационной стоимости и сроков полезного использования основных средств по крайней мере один раз в год. В частности, Общество учитывает влияние законодательства в области здравоохранения, безопасности и охраны окружающей среды при проведении оценки ожидаемых сроков полезного использования и расчетной ликвидационной стоимости.

Признание объекта основных средств и любого первоначально признанного значительного компонента объекта основных средств прекращается после их выбытия либо если от их использования или выбытия не ожидается будущих экономических выгод. Прибыль или убыток, возникающий при прекращении признания актива (рассчитывается как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива), включается в отчет о финансовых результатах при прекращении признания актива.

Ликвидационная стоимость, сроки полезного использования и способы амортизации основных средств (элементы амортизации) проверяются в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации, и при необходимости корректируются на перспективной основе.

Инвестиционная недвижимость

Объекты недвижимости, предназначенные исключительно для получения дохода от арендной платы и (или) увеличения их стоимости, относятся к инвестиционной недвижимости.

После признания инвестиционная недвижимость оценивается по первоначальной стоимости за вычетом соответствующей суммы накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Амортизация по объектам инвестиционной недвижимости начисляется линейным способом в течение срока полезного использования актива:

- инвестиционная недвижимость 15-30 лет;

Проверка на обесценение инвестиционной недвижимости проводится на конец отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации.

Обесценение

В соответствии с ФСБУ 6/2020, ФСБУ 26/2020, ФСБУ 25/2018 активы проверяются на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 2 февраля 2016 г., регистрационный № 40940).

Аренда

В момент заключения договора Общество оценивает, является ли договор арендой либо содержит ли он условия аренды, перечисленные в п. 5 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Общество в качестве арендатора

Общество применяет единый подход к признанию и оценке всех договоров аренды, за исключением краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью. Общество признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

а) Права пользования активом

Общество признает права пользования активом на дату предоставления предмета аренды. Право пользования активом признается по фактической стоимости. Фактическая стоимость права пользования активом включает:

- величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;
- затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;
- величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния, если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды.

Общество применяет единую учетную политику в отношении права пользования активом и в отношении схожих по характеру использования активов. После права пользования активом оцениваются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, с корректировкой на переоценку обязательств по аренде. Права пользования активом амортизируются линейным методом на протяжении более короткого из следующих периодов: срок аренды или предполагаемый срок полезного использования активов.

Общество определило следующие сроки полезного использования:

- здания от 20 до 30 лет;
- прочее оборудование от 3 до 20 лет.

Если в конце срока аренды право собственности на арендованный актив переходит к Обществу или если первоначальная стоимость актива отражает возможность выкупа арендатором предмета аренды, актив амортизируется на протяжении предполагаемого срока его полезного использования. Права пользования активом также подвергаются проверке на предмет обесценения. См. описание учетной политики в разделе «Обесценение внеоборотных активов».

б) Обязательства по аренде

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма величин приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки. Арендные платежи включают следующее:

- определенные в твердой сумме платежи арендатора арендодателю, вносимые периодически или одновременно, за вычетом платежей, осуществляемых арендодателем в пользу арендатора, в том числе возмещение арендодателем расходов арендатора;
- переменные платежи, зависящие от ценовых индексов или процентных ставок, определенные на дату предоставления предмета аренды);
- справедливая стоимость иного встречного предоставления, определенная на дату предоставления предмета аренды;
- платежи, связанные с продлением или сокращением срока аренды, установленные договором аренды, когда такое изменение учитывается при расчете срока аренды;
- платежи, связанные с правом выкупа предмета аренды арендатором, в случае, когда арендатор намерен воспользоваться таким правом;
- суммы, подлежащие оплате (получению) в связи с гарантиями выкупа предмета аренды по окончании срока аренды.

Переменные арендные платежи, которые не зависят от ценовых индексов или процентных ставок, признаются в качестве расходов в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.

Для расчета приведенной стоимости арендных платежей Общество использует ставку, по которой оно привлекает или могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды, если процентная ставка, заложенная в договоре аренды, не может быть легко определена. Общество определяет ставку привлечения заемных средств с использованием наблюдаемых исходных данных (таких как рыночные процентные ставки), при их наличии, и использует определенные расчетные оценки, специфичные для Общества (например, индивидуальный кредитный рейтинг Общества).

После даты начала аренды величина обязательств по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей. Кроме того, фактическая стоимость права пользования активом и величина обязательства по аренде пересматриваются в случаях:

- изменения условий договора аренды;
- изменения намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды;
- изменения величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде.

Изменение величины обязательства по аренде относится на стоимость права пользования активом. Уменьшение обязательства по аренде сверх балансовой стоимости права пользования активом включается в доходы текущего периода.

Общество представляет обязательства по аренде в составе строк 1452 «Обязательство по аренде» и 1550 «Прочие краткосрочные обязательства» (см. п. 11 Пояснений).

в) *Краткосрочная аренда и аренда активов с низкой стоимостью*

Общество применяет освобождение от признания в отношении краткосрочной аренды к своим краткосрочным договорам аренды техники и оборудования (т.е. к договорам, по которым на дату начала аренды срок аренды составляет не более 12 месяцев и которые не предусматривают возможности выкупа арендатором предмета аренды). Общество также применяет освобождение от признания в отношении аренды активов с рыночной стоимостью менее 300 тыс. руб. к договорам аренды офисного оборудования, стоимость которого считается низкой. Арендные платежи по краткосрочной аренде и аренде активов с низкой стоимостью признаются в качестве расходов линейным методом на протяжении срока аренды.

Общество в качестве арендодателя

Объекты учета аренды классифицируются арендодателем на более раннюю из двух дат – дату, на которую предмет аренды становится доступным для использования арендатором (далее – «дата предоставления предмета аренды»), или дату заключения договора аренды – в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды. Данная классификация производится арендодателем по каждому

договору аренды (промежуточным арендодателем – по каждому договору субаренды) с учетом требования приоритета содержания перед формой.

Объекты учета аренды классифицируются арендодателем в качестве объектов учета операционной аренды, если экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель.

Возникающий арендный доход учитывается линейным методом на протяжении срока аренды и включается в выручку в отчете о финансовых результатах ввиду своего операционного характера. Первоначальные прямые затраты, понесенные при заключении договора операционной аренды, включаются в балансовую стоимость переданного в аренду актива и признаются в течение срока аренды на той же основе, что и доход от аренды. Условная арендная плата признается в составе выручки в том периоде, в котором она была получена.

Нематериальные активы

В соответствии с п. 13 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Общество установило лимит стоимости списания для нематериальных активов в сумме 100 тыс. руб. Затраты на приобретение и создание активов стоимостью ниже указанного лимита признаются расходами периода, в котором они понесены.

В соответствии с п. 40 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» амортизация по нематериальным активам с определенным сроком полезного использования осуществляется линейным способом.

По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования, то есть по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, амортизация не начисляется. Общество проверяет такие нематериальные активы на возможность определения срока полезного использования ежегодно, а также при наступлении фактов, свидетельствующих о появлении такой возможности. Амортизация таких нематериальных активов начинается начисляться с периода, в котором стало возможным надежно определить срок полезного использования.

.

Элементы амортизации объектов нематериальных активов ежегодно проверяются Обществом на соответствие условиям использования объектов нематериальных активов. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

Общество оценивает ликвидационную стоимость объектов нематериальных активов равной нулю.

В течение отчетного периода Общество не выявило факторов, свидетельствующих о необходимости уточнения элементов амортизации.

Запасы

Запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, признаются расходами периода, в котором были понесены.

Запасы признаются по фактической себестоимости, расчет которой осуществляется с учетом всех скидок, уступок, вычетов, премий и льгот, предоставляемых Обществу, вне зависимости от формы их предоставления.

При отпуске запасов в производство и ином их выбытии их оценка производится по средней стоимости.

В соответствии с п. 28 ФСБУ 5/2019 «Запасы» на конец отчетного года запасы отражаются в бухгалтерском балансе по наименьшей из следующих величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов.

В соответствии с п. 30 ФСБУ 5/2019 «Запасы» превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. В случае обесценения запасов Общество создает резерв

под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение.

Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде при признании выручки от продажи запасов или в периоде, в котором произошло выбытие (списание), отличное от продажи запасов.

Учет финансовых вложений

Состав финансовых вложений

В состав финансовых вложений включаются следующие основные виды финансовых вложений:

- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций;
- займы, предоставленные другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал организации, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации. Первоначальной стоимостью предоставленного займа является сумма перечисленных денежных средств.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности по состоянию на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем ежемесячной корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

Выбытие финансовых вложений

Выбытие финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, а также вкладов в уставные (складочные) капиталы других организаций, предоставленных другим организациям займов, депозитных вкладов в кредитных организациях осуществляется по первоначальной стоимости каждой выбывающей единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. При выбытии финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из последней оценки.

Обесценение финансовых вложений

Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности, признается обесценением финансовых вложений. В этом случае на основе расчета организации определяется расчетная стоимость финансовых вложений, равная разнице между их стоимостью, по которой они отражены в бухгалтерском учете (учетной стоимостью), и суммой такого снижения.

При наличии условий устойчивого существенного снижения стоимости финансовых вложений Обществом образуется резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной и расчетной стоимостью финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений проводится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Доходы, полученные от предоставления другим организациям займов, отражаются по строке «Проценты к получению» отчета о финансовых результатах. Задолженность по таким доходам перед Обществом отражается по строке «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса.

Доходы

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом п. 3 Положения по бухгалтерскому учету (ПБУ) 9/99 «Доходы организации»). Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Состав выручки

Выручка состоит из:

- дохода от реализации услуг по основному виду деятельности «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом»;
- дохода от реализации прочих услуг, связанных с основным видом деятельности.

Признание выручки

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

При соблюдении всех прочих условий, датой признания выручки от реализации работ, оказанных услуг является дата приемки заказчиком выполненных работ, оказанных услуг.

Датой признания в учете выручки от реализации товаров является дата перехода права собственности на товары, установленная договором.

При отсутствии в договорах иного условия, стоимость реализуемых товаров (работ, услуг), если они уже частично оплачены, определяется исходя из рублевой оценки полученной предоплаты на дату платежа и оставшейся части по курсу на дату признания выручки.

Состав прочих доходов

Основными элементами прочих доходов являются:

- доход от реализации прочих услуг, не связанных с основной деятельности Общества;
- доход от реализации прочего имущества;
- доход от оприходования излишков, выявленных при проведении инвентаризации;
- доход в сумме полученных процентов по размещенным депозитам;
- доход от восстановления резервов по сомнительным долгам;
- прибыль прошлых лет;
- прочие внереализационные доходы.

Расходы

Основными элементами себестоимости являются следующие виды расходов:

- амортизация основных средств;
- налог на имущество;
- расходы на содержание и ремонт здания;
- расходы на аренду земли;
- прочие расходы, непосредственно связанные с деятельностью.

Учет расходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным приказом Минфина РФ № 33 от 6 мая 1999 г. (с учетом изменений и дополнений).

Порядок признания управленческих расходов

К управленческим расходам относятся расходы управленческого персонала.

В состав управленческих расходов Общество включает следующие расходы:

- на оплату труда административно-управленческого персонала;
- иные расходы на содержание общехозяйственного персонала, не связанного непосредственно с выполнением работ/оказанием услуг/продажей товаров;
- амортизационные отчисления и расходы на ремонт основных средств управленческого и общехозяйственного назначения;
- на командировочные и представительские расходы;
- расходы по оплате информационных, аудиторских, консультационных и т.п. услуг;
- другие аналогичные по назначению расходы, возникающие в процессе управления организацией и обусловленные ее содержанием как единого финансово-имущественного комплекса.

Управленческие расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления.

Расходы, связанные с управлением и обслуживанием деятельности предприятия, а также расходы, связанные с оказанием работ и услуг, учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы».

Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

Денежные средства и их эквиваленты

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и (или) со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев.

Свернутое отражение денежных потоков

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. В частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки:

- а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);
- б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;
- в) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто также в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата. В частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки:

- а) взаимно обусловленные платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт;
- б) покупка и перепродажа финансовых вложений;
- в) осуществление краткосрочных (как правило, до трех месяцев) финансовых вложений за счет заемных средств.

Учет денежных потоков в иностранной валюте

Для целей составления отчета о движении денежных средств величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа. При незначительном изменении официального курса иностранной валюты к рублю, устанавливаемого Центральным банком Российской Федерации, пересчет в рубли, связанный с совершением большого числа однородных операций в такой иностранной валюте, может производиться по среднему курсу, исчисленному за месяц или более короткий период.

В случае если незамедлительно после поступления в иностранной валюте Общество в рамках своей обычной деятельности меняет полученную сумму иностранной валюты на рубли, то денежный поток отражается в отчете о движении денежных средств в сумме фактически полученных рублей без промежуточного пересчета иностранной валюты в рубли. В случае если незадолго до платежа в иностранной валюте Общество в рамках своей обычной деятельности меняет рубли на необходимую сумму иностранной валюты, то денежный поток отражается в отчете о движении денежных средств в сумме фактически уплаченных рублей без промежуточного пересчета иностранной валюты в рубли.

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях в сумме, которая определяется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету (ПБУ) 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте». Разница, возникающая в связи с пересчетом денежных потоков Общества и остатков денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте по курсам на разные даты, отражается в отчете о движении денежных средств отдельно от текущих, инвестиционных и финансовых денежных потоков Общества как влияние изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю.

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету (ПБУ) 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте».

Курсовая разница отражается в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности в том отчетном периоде, к которому относится дата исполнения обязательств по оплате или за который составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность.

Курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты Общества как прочие доходы или прочие расходы.

Курс ЦБ РФ на отчетные даты составил:

Курс ЦБ РФ	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
1 доллар США	78,2267 руб.	101,6797 руб.	89,6883 руб.
1 евро	92,0938 руб.	106,1028 руб.	99,1919 руб.

Иное

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Изменения в учетной политике на 2025 год

Описание изменений учетной политики, а также их влияние на бухгалтерскую (финансовую) отчетность представлены в разделе 3 «Изменение сравнительных показателей».

Планируемые изменения в учетной политике на 2026 год

С 1 января 2027 г. вступает в силу ФСБУ 9/2025 «Доходы», в соответствии с п. 2 Приказа Минфина России от 16.05.2025 № 56н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 9/2025 «Доходы» (зарегистрировано в Минюсте России 08.08.2025 № 83158) Общество приняло решение не применять досрочно указанный стандарт с 1 января 2026 г.

3. ИЗМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Изменение учетной политики

В 2025 году Общество внесло изменения в учетную политику в связи с:

1. Вступлением в силу с 1 января 2025 г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Общество изменило представление следующих статей в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах:

- 1) права пользования активами выделены из состава строки 1150 «Основные средства», отражены по строке 1155 «Права пользования активами»;
- 2) инвестиционная недвижимость исключена из строки 1150 «Основные средства», включена в строку 1160 «Инвестиционная недвижимость»;
- 3) страховые депозиты на аренду помещений исключена из строки 1450 «Прочие долгосрочные обязательства» в строку 1451 «Страховые депозиты на аренду помещений»
- 4) обязательство по аренде исключено из строки 1450 «Прочие долгосрочные обязательства» в строку 1452 «Обязательство по аренде»
- 5) в пояснения к бухгалтерской отчетности и отчете о финансовых результатах показатели себестоимости продаж отражены в разрезе номенклатурных групп;
- 6) показатели прочих доходов и расходов, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного вида (под обесценение финансовых вложений, резервы сомнительных долгов) зачитываются в отчете о финансовых результатах свернуто (ранее представлялись развернуто).

2. Изменением способа раскрытия информации в бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» связано с введением в действие Федерального стандарта бухгалтерского учета (ФСБУ) 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»

В результате изменения способа раскрытия информации в бухгалтерской отчетности величина остатков на 31 декабря 2024 и 2023 гг. составила (тыс. руб.):

Статья бухгалтерского баланса	Влияние изменений в учетной политике на 31 декабря 2024 г.	Сальдо по состоянию на 31 декабря 2024 г. (до пересчета)	Сальдо по состоянию на 31 декабря 2024 г. (после пересчета)	Влияние изменений в учетной политике на 31 декабря 2023 г.	Сальдо по состоянию на 31 декабря 2023 г. (до пересчета)	Сальдо по состоянию на 31 декабря 2023 г. (после пересчета)
1150 «Основные средства»	(1 317 501)	1 491 605	98 789	(1 292 688)	1 323 848	31 160
1155 «Права пользования активами»	210 160	-	210 160	216 414	-	216 414
1160 «Инвестиционная недвижимость»	1 107 341	-	1 107 341	1 180 462	-	1 180 462
1190 «Прочие внеоборотные активы»	-	-	-	(104 188)	104 548	360
1100 Итого по разделу I	-	1 491 605	1 491 605	-	1 428 406	1 428 406
1450 Прочие долгосрочные обязательства	(251 504)	251 504	-	(229 580)	229 580	-
1451 Страховые депозиты на аренду помещений	133 421	-	133 421	111 052	-	111 052
1452 Обязательство по аренде	118 083	-	118 083	118 528	-	118 528
1400 Итого по разделу IV	-	275 456	275 456	-	254 021	254 021

Изменения сравнительных показателей отчета о финансовых результатах в результате указанных выше изменений учетной политики указаны в следующей таблице:

Статья отчета о финансовых результатах	Влияние изменений в учетной политике за 2024 г.	За 2024 г. (до пересчета)	За 2024 г. (после пересчета)
2340 «Прочие доходы»	(1 463)	4 284	2 821
2350 «Прочие расходы»	1 463	(12 619)	(11 156)
Прибыль (убыток) от продаж	-	390 075	390 075

В расшифровке Пояснений для сопоставимости данных были внесены корректировки в соответствии с вышеизложенной информацией.

В 2025 г. Общество представила большую детализацию групп основных средств, раскрыв обособленно в

пояснениях такие группы, как: машины и оборудование, офисное оборудование, многолетние насаждения, другие виды основных средств.

Детализация пояснений по незавершенным капитальным вложениям была приведена в соответствие с пояснениями по основным средствам.

Данные за 2024 г. были приведены в соответствие с информацией, представленной ниже:

Группа основных средств	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	поступило	списано		начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
До перерасчета									
1150 «Основные средства», в том числе:		116 644	(85 484)	83 335	(20 054)	16 852	(13 974)	179 925	(82 606)
Прочие	2024	116 644	(85 484)	83 335	(20 054)	16 852	(13 974)	179 925	(82 606)
После перерасчета									
1150 «Основные средства», в том числе:		116 644	(85 484)	83 335	(20 054)	16 852	(13 974)	179 925	(82 606)
Прочие	2024	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Машины и оборудования	2024	81 576	(61 936)	4 904	(134)	134	(6 574)	86 346	(68 376)
Офисное оборудование	2024	29 569	(21 887)	66 490	(18 682)	15 480	(5 486)	77 377	(11 893)
Многолетние насаждения	2024	-----	-----	127	-----	-----	(1)	127	(1)
Другие виды основных средств	2024	5 499	(1 661)	11 814	(1 238)	1 238	(1 913)	16 075	(2 336)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
		первоначальная стоимость	затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	первоначальная стоимость
До перерасчета						
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств (без учета инвестиционной недвижимости) - всего	2024	-----	84 805	-----	(83 335)	1 470
в том числе: (группа объектов)						
Машины и оборудования	2024	-----	3 736	-----	(3 736)	-----
Офисное оборудование	2024	-----	1 470	-----	-----	1 470
Другие виды основных соедств	2024	-----	79 599	-----	(79 599)	-----
После перерасчета						
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	2024	-----	74 583	-----	(73 113)	1 470
в том числе: (группа объектов)						
Машины и оборудования	2024	-----	3 037	-----	(1 567)	1 470
Офисное оборудование	2024	-----	66 490	-----	(66 490)	-----
Многолетние насаждения	2024	-----	127	-----	(127)	-----
Другие виды основных средств	2024	-----	4 929	-----	(4 929)	-----
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	2024	-----	10 222	-----	(10 222)	-----
в том числе: (группа объектов)						
Машины и оборудования	2024	-----	3 337	-----	(3 337)	-----
Офисное оборудование	2024	-----	-----	-----	-----	-----
Другие виды основных соедств	2024	-----	6 885	-----	(6 885)	-----
Всего	2024	-----	84 805	-----	(83 335)	1 470

В расшифровки Пояснений для сопоставимости данных были внесены корректировки в соответствии с вышеизложенной информацией.

4. КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ, ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Балансовая стоимость капитальных вложений в объекты, отличные от инвестиционной недвижимости, и в инвестиционную недвижимость на начало и конец отчетного периода представлена в Таблице 4.5 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Результат от выбытия капитальных вложений за отчетный период представлен в п. 13 Пояснений ниже.

Сверка остатков основных средств по группам в разрезе первоначальной (переоцененной) стоимости, накопленной амортизации и накопленного обесценения на начало и конец отчетного периода, и движения основных средств за отчетный период (поступление, выбытие, переклассификация в долгосрочные активы к продаже, изменение стоимости в результате переоценки, амортизация, обесценение, другие изменения), а также балансовая стоимость отличных от инвестиционной недвижимости основных средств и инвестиционной недвижимости на начало и конец отчетного периода представлены в Таблице 4.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Сверка остатков прав пользования активом по группам в разрезе первоначальной (переоцененной) стоимости, накопленной амортизации и накопленного обесценения на начало и конец отчетного периода, и движения прав пользования активом за отчетный период (поступление, выбытие, переклассификация в долгосрочные активы к продаже, изменение стоимости в результате переоценки, амортизация, обесценение, другие изменения) представлены в Таблице 4.2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Основные средства не включают объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, т.е. не подлежат амортизации.

Результат от выбытия основных средств за отчетный период представлен в п. 13 Пояснений ниже.

В 2025 году Обществом не выявлено индикаторов обесценения основных средств и инвестиционной недвижимости.

5. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена в Таблице 5.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

По состоянию на 31 декабря стоимость финансовых вложений составила:

Группы финансовых вложений в разрезе по характеру вложений	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Долевые финансовые	10	10	10
Долговые финансовые вложения	485 000	75 215	2 100 000
в том числе:			
Предоставленный займ	135 000	75 215	2 100 000
Размещенный депозитный вклад	350 000	-	-

Резерв под обесценение финансовых вложений в дочерние общества в отчетном году и предыдущие отчетные периоды не создавался в связи с отсутствием признаков обесценения в отношении таких вложений.

Долговые финансовые вложения

По состоянию на 31 декабря 2025 г. долговые финансовые вложения составляют 485 000 тыс. руб. Обществом выдан долгосрочный денежный заем дочернему обществу в размере 135 000 тыс. руб., сроком на 5 лет., размещен

депозитный вклад в банке в сумме 350 000 тыс. руб., сроком на 208 дней.

Предоставленные займы

По состоянию на 31 декабря предоставленные долгосрочные займы включали:

Заемщик (по срокам погашения)	Валюта	Сумма, подлежащая погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты			Срок погашения	Годовая ставка процентов	Полученное обеспечение
		2025 г.	2024 г.	2023 г.			
Займы, выданные связанным сторонам	Российский рубль	135 000	75 215	–	9 января 2029 г.	до 01 июня 2024 г. без %, с 1 июня 2024 г. по 31 мая 2027 г. – 0,01%, далее – ключевая ставка ЦБ +2%	–
Итого предоставленные займы долгосрочные		135 000	75 215	–			

По состоянию на 31 декабря Обществом были осуществлены следующие депозитные вклады:

Депозиты в разрезе сроков погашения	Валюта	2025 г.	2024 г.	2023 г.	Срок погашения	Процентная ставка (от/до)
Депозит на счете в российском банке - несвязанной стороне	Российский рубль	350 000	-	-	До 1 года	16,67%
Итого депозитные вклады		350 000	-	-		

6. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 7.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. В обороты не включена дебиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде.

Балансовая стоимость дебиторской задолженности была выражена в следующих валютах (остаток в тыс. руб. по состоянию на 31 декабря):

	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Российские рубли	51 186	108 126	125 682
Евро	–	–	140
Итого	51 186	108 126	125 822

Информация о просроченной дебиторской задолженности представлена в Таблице 7.2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Дебиторская задолженность по налогам и сборам

Дебиторская задолженность по налогам и сборам по состоянию на 31 декабря включает:

	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Налог на имущество	-	62 191	33 129
Госпошлина	-	33	–
Итого задолженность по налогам и сборам	-	62 224	33 129

7. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства и денежные эквиваленты включают по состоянию на 31 декабря:

	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Денежные средства в рублях на счетах в банках	28 364	34 499	24 463
Денежные эквиваленты (депозиты)	-	380 000	447 750
Итого денежные средства в составе отчета о движении денежных средств и бухгалтерского баланса	28 364	414 499	472 213

По состоянию на 31 декабря 2025 г. Общество размещает свободные денежные средства в одном российском банке, имеющий по информации от Рейтингового Агентства АКРА высокий кредитный рейтинг: AAA.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. Общество размещает свободные денежные средства в одном российском банке, имеющий по информации от Рейтингового Агентства АКРА высокий кредитный рейтинг: AAA.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. Общество размещает свободные денежные средства в двух российских банках, имеющие по информации от Рейтингового Агентства АКРА высокие кредитные рейтинги: AA и выше.

8. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

В 2025 году размер уставного капитала не изменился, составил:

	Уставный капитал (тыс. руб.)	Доли, принадлежащие Обществу
На 31 декабря 2023 г.	9 000	–
Увеличение (уменьшение) уставного капитала	–	–
Изменение доли, принадлежащей Обществу	–	–
На 31 декабря 2024 г.	9 000	–
Увеличение (уменьшение) уставного капитала	–	–
Изменение доли, принадлежащей Обществу	–	–
На 31 декабря 2025 г.	9 000	–

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 31 декабря 2025 г., 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. составил: 100%.

В 2025 году было произведено распределение прибыли за 2024 год в сумме 490 813 тыс. руб. (2024 год: распределение прибыли за 2023 год в сумме 2 445 000 тыс. руб.).

9. АРЕНДА

Общество в качестве арендатора

У Общества имеется договор аренды земельного участка, на котором расположено здание, используемое в основной деятельности Общества. Срок аренды до 16 апреля 2058 г.

Арендная плата за пользование активом рассчитывается от кадастровой стоимости земельного участка. Размер арендной платы в год составляет 1,5% от кадастровой стоимости. Оплата производится поквартально равными долями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5-го числа первого месяца квартала. При изменении кадастровой стоимости земельного участка, годовая арендная плата подлежит перерасчету.

По условиям договора аренды Общество обязуется использовать земельный участок, находящийся в зоне особого градостроительного режима, в соответствии с городскими нормативными актами г. Москвы, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом участке и прилегающих к нему территориях. Затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды, производятся за счет арендатора, не компенсируются.

Договором не обусловлены ограничения использования предмета аренды, в частности, необходимость соответствия определенным финансовым показателям

Общество не вправе передавать или сдавать земельный участок в субаренду.

Балансовая стоимость признанных прав пользования активом и ее изменения в течение периода приведены в Таблице 4.2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам:

- задолженность по процентам раскрыта в п. 10 Пояснений;
- расходы по процентам раскрыты в п. 13 Пояснений.

Общество в качестве арендодателя

Общество заключило ряд договоров операционной аренды недвижимости в рамках портфеля инвестиционной недвижимости, включающей определенные офисные и производственные площади. Данные договоры аренды заключены на сроки до 10 лет. Все договоры аренды включают положение о возможности пересмотра арендной платы в сторону повышения на ежегодной основе в соответствии с преобладающими рыночными условиями.

Доход от операционной аренды, признанный Обществом, составил:

	2025 г.	2024 г.
Доход, относящийся к платежам в твердой сумме	848 149	703 933
Доход, относящийся к переменным арендным платежам	19 136	13 011
Итого доход от операционной аренды	867 285	716 944

Распределение причитающихся Обществу как арендодателю арендных платежей по срокам погашения с отражением номинальных сумм арендных платежей по состоянию на 31 декабря представлено в таблице ниже:

	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
В течение 1 года	857 138	641 848	470 766
От 1 года до 2 лет	802 326	594 192	445 208
От 2 до 3 лет	591 015	539 508	440 899
От 3 до 4 лет	187 915	362 603	428 419
От 4 до 5 лет	44 223	97 618	277 157
Свыше 5 лет	26 996	26 950	–
Итого	2 509 611	2 262 719	2 062 449

10. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам представляется в бухгалтерском балансе в составе краткосрочных обязательств, когда она связана с обычным операционным циклом независимо от срока погашения, и у Общества отсутствует безусловное право на отсрочку погашения кредиторской задолженности не менее чем на двенадцать месяцев после отчетной даты.

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 8.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. В обороты не включена кредиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде.

Вся кредиторская задолженность по состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 гг. выражена в российских рублях.

По состоянию на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 гг. Общество не имело просроченных обязательств по страховым взносам, налогам и сборам.

11. СТРАХОВЫЕ ДЕПОЗИТЫ НА АРЕНДУ ПОМЕЩЕНИЙ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВО ПО АРЕНДЕ

На 31 декабря страховые депозиты на аренду помещений состояли из следующих позиций:

Страховые депозиты на аренду помещений	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Долгосрочная часть	135 602	133 421	111 052
Краткосрочная часть (в составе кредиторской задолженности)	10 585	8 548	17 747

На 31 декабря обязательство по аренде состояло из следующих позиций:

Обязательство по аренде	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Долгосрочная часть	127 697	118 083	118 528
Краткосрочная часть (в составе прочих оборотных активов)	544	453	409

Обязательство по аренде учтено в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» и представляет собой обязательство по договору аренды земельного участка на срок до 16 апреля 2058 г. Соответствующее право пользования активом учтено в составе внеоборотных активов по стр. 1155 бухгалтерского баланса и показатели по состоянию на 31 декабря составляют:

Показатели	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Балансовая стоимость права пользования активами (стр. 1155 бухгалтерского баланса)	210 595	210 160	216 414
Расходы по процентам (стр.2330 отчета о финансовых результатах)	(15 862)	(12 180)	(12 765)

При расчете арендного обязательства использована ставка 10,25%.

12. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОХОДАМ И РАСХОДАМ ОБЩЕСТВА ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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 управленческих расходах представлена ниже (ПБУ 10/99):

В 2025 г., 2024 г., 2023 г. выручка представлена доходами от операционной аренды.

В течение отчетного года Общество не осуществляло реализацию товаров, работ, услуг, оплата которых по договору предусматривала исполнение обязательств контрагентов не денежными средствами (п. 19 ПБУ 9/99).

Общее количество организаций, с которыми осуществлялись указанные договоры: 20 (2024 год: 22).

В 2025 г. основная доля выручки (56,8%) поступила от одного российского юридического лица - не связанной стороны.

В 2024 г. основная доля выручки (53,6%) поступила от одного российского юридического лица - не связанной стороны.

Доля выручки, полученной по договорам со связанными сторонами в 2025 году, составила 15% от общей выручки, в 2024 году- 15,5%

Информация о себестоимости реализованных в отчетном периоде услуг в разрезе элементов затрат представлена в Таблице 10 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Себестоимость работ и услуг была представлена следующими статьями:

Себестоимость	2025 г.	2024 г.
Расходы по обслуживанию здания (уборка, эксплуат.услуги)	120 722	95 346
Налог на имущество	86 842	21 711
Амортизация инвестиционной недвижимости	73 121	73 121
Расходы на содержание и ремонт	24 571	113 181
Амортизация основных средств	20 049	13 974
Материальные затраты	15 442	49 591
Расходы на амортизацию права пользования земельным участком	7 072	6 254
Разработка тех. документации, проектные, услуга кадастровых инженеров	4 650	—
Расходы на страхование	1 568	1 517
Юридические и консультационные услуги	312	1 577
Прочие расходы	152	808
Итого себестоимость	354 501	377 080

Управленческие расходы

Управленческие расходы были представлены следующими статьями:

Управленческие расходы	2025 г.	2024 г.
Расходы на оплату труда	28 308	30 640
Затраты на консультационные услуги по управлению зданием	17 278	–
Отчисления на социальные нужды	7 485	7 543
Юридические услуги	4 739	126
Аудиторские услуги	2 672	3 683
Программное обеспечение, сопровождение	1 489	929
Услуги по предоставлению интернета	1 354	1 272
Прочие расходы	2 917	2 704
Итого управленческие расходы	66 242	46 897

13. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

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

Расшифровка процентов к получению:

Проценты к получению	Проценты за 2025 г.	Проценты за 2024 г.
Процентные доходы по займам выданным (см. п. 7 Пояснений)	11	32 822
Проценты по депозитам в банках	75 740	84 801
Итого проценты к получению	75 751	117 623

Прочие расходы	Расходы за 2025 г.	Расходы за 2024 г.
Создание резервов по сомнительным долгам	(6 254)	(6 578)
Госпошлина, судебные издержки	(336)	(22)
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями (комиссии банков)	(273)	(231)
Расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов	-	(3 203)
Прочие	(174)	(1 122)
Итого прочие расходы	(7 037)	(11 156)

Расшифровка процентов к уплате:

Проценты к уплате	Проценты за 2025 г.	Проценты за 2024 г.
Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам (см. п. 9 Пояснений)	(15 862)	(12 180)
Итого проценты к уплате	(15 862)	(12 180)

14. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Информация об отложенных налогах

Баланс временных разниц	Сальдо 31 декабря 2023 г.	Корректировки прошлых периодов	Изменения 2024 г.	Сальдо 31 декабря 2024 г.	Корректировки прошлых периодов	Изменения 2025 г.	Сальдо 31 декабря 2025 г.
Дебиторская задолженность	(238)	–	238	–	–	–	–
Основные средства	89 256	–	8 411	97 667	–	(105 555)	(7 888)
Инвестиционная недвижимость	(114 966)	–	4 834	(110 132)	–	4 751	(105 381)
Права пользования активами	(220 014)	–	6 255	(213 759)	–	110 330	(103 429)
Прочие внеоборотные активы	216	–	73	289	–	(289)	-
Оценочные обязательства и резервы	934	–	612	1 546	–	(358)	1 188
Резервы сомнительных долгов	411	–	6 578	6 989	–	1 765	8 754
Обязательство по аренде	122 082	–	(401)	121 681	–	6 560	128 241
Нематериальные активы	112	–	(202)	(90)	–	22	(68)
Итого временные разницы	(122 207)	–	26 398	(95 809)	–	17 226	(78 583)
Применимая ставка налога	20%	20%	20%	20%	25%	25%	25%

Итого ОНА/ОНО по временным разницам [1]	(24 441)	–	5 279	(19 162)	–	4 306	(19 646)
Изменения применяемых налоговых ставок (до 25%) [3]	–	–	(4 790)	(4 790)	–	–	–
Итого отложенный налог на прибыль [5] = [1] + [2] + [3] + [4]	(24 441)	–	489	(23 952)	–	4 306	(19 646)

Взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения приведена в таблице ниже:

		За 2025 г.	За 2024 г.
Прибыль (убыток) до налогообложения	[1]	500 354	390 075
Ставка налога на прибыль, %	[2]	25%	20%
Сумма условного расхода (дохода) по налогу на прибыль	[3] = [1] * [2]	125 089	78 015
Постоянный налоговый расход (доход)	[4]	1 117	386
Сверхнормативные прочие		1 117	386
Пересчет отложенных налогов за счет изменения ставки налога на прибыль (до 25%)	[5]	-	4 790
Расход (доход) по налогу на прибыль	[6] = [3] + [4] + [5]	126 206	83 191

В соответствии с Федеральным законом от 12 июля 2024 г. № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» с 1 января 2025 г. базовая налоговая ставка выросла до 25%. Величина отложенных налоговых активов и обязательств была пересчитана по новой ставке на дату, предшествующую дате начала применения измененных ставок с отнесением возникшей в результате пересчета разницы на счет учета прибылей и убытков в части операций, не включенных в бухгалтерскую прибыль (убыток), но формирующих налоговую базу по налогу на прибыль в другом или в других отчетных.

Общество отражает в бухгалтерском балансе сальдированную (свернутую) сумму отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства.

15. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

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

Единственным участником ООО «Легион II» является ООО Инвестиционная группа «Инсайт». Владельцами долей участия в уставном капитале ООО Инвестиционная группа «Инсайт» являются два юридических лица с долей владения (58,99% и 25,01% соответственно) и пять физических лиц – граждане РФ, доля владения каждого из которых менее 5%. Эти же пять физических лиц имеют равные доли прямого участия (20%) в двух юридических лицах.

К операциям со связанными сторонами, в основном, относятся операции:

- предоставление имущества в аренду;
- финансовые операции, включая получение и выдачу займов.

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

Наименование	Характер отношений
Основное хозяйственное общество-ООО Инвестиционная группа «Инсайт»	Владеет 100% уставного капитала Общества
Дочернее хозяйственное общество-ООО «Ресторан Нове»	Контролируется Обществом (Обществу принадлежит более 50% уставного капитала организации)
Основной управленческий персонал – Генеральный директор Марголин Максим Геннадьевич	Должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества
Другие связанные стороны – 20 юридических лиц и 25 физических лиц	Принадлежат к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество

Стоимостные показатели, условия, сроки и форма расчетов по не завершенным на 31 декабря операциям:

Признак связанности и вид задолженности	2025 г.	2024 г.	2023 г.	Условия и сроки осуществления расчетов	Форма расчетов
Дебиторская задолженность, в т.ч. прочая	2 453	1 651	6 882		
- основного хозяйственного общества	135	—	71	Расчеты проводятся на рыночных условиях сделки, по условиям договоров, обычно в течение 10 дней после оказания услуг	Безналичная
- дочерние хозяйственные общества, в том числе:	2 207	1 645	—	Расчеты производятся на рыночных условиях сделки, по условиям договоров	Безналичная
- дочерние хозяйственные общества, до вычета резерва	10 961	4178	-	Расчеты производятся на рыночных условиях сделки, по условиям договоров	Безналичная
- дочерние хозяйственные общества, величина резерва	(8 754)	(2 533)	-	Расчеты производятся на рыночных условиях сделки, по условиям договоров	Безналичная
- других связанных сторон	111	6	6 811	Расчеты производятся на рыночных условиях сделки, по условиям договоров	Безналичная
Финансовые вложения, в т.ч. предоставленные займы в т.ч. задолженность по процентам и вклады в уставный капитал	135 023	75 218	2 170 574		
- основного хозяйственного общества	-	—	2 170 574	Краткосрочные займы, срок возврата 30 апреля 2024 г.	Безналичная
- дочерние хозяйственные общества	135 023	75 218	—	Долгосрочный заем, срок возврата 9 января 2029 г., Доля в уставном капитале	
Кредиторская задолженность (страховые депозиты)	4 321	10 976	—		
- другие связанные стороны	4 321	10 976	—	Расчеты производятся на рыночных условиях сделки, по условиям договоров	Безналичная
Авансы полученные	5 164	5 392	—		
- других связанных сторон	5 164	5 392	—	Расчеты производятся на рыночных условиях сделки, по условиям договоров	Безналичная

Вся дебиторская и кредиторская задолженность связанных сторон подлежит оплате денежными средствами, за исключением авансов полученных, которые погашаются в следующем расчетном месяце.

Виды и объем операций Общества со связанными сторонами:

Признак связанности и вид операции	2025 г.	2024 г.
Продажа товаров, работ, услуг, кроме услуг по предоставлению имущества в аренду (без НДС)		
- основное хозяйственное общество	-	315
Приобретение товаров, работ, услуг (без НДС)		
- основное хозяйственное общество	-	9 444
Предоставление имущества в аренду связанным сторонам (без НДС)		
- основное хозяйственное общество	35 722	49 403
- другие связанные стороны	86 573	53 090
- дочерние хозяйственные общества	8 018	3 656
Финансовые операции, включая займы, выданные связанным сторонам, и депозиты, размещенные у связанных сторон		
- дочерние хозяйственные общества	135 000	75 215
Проценты по займам, выданным связанным сторонам, и депозитам		
- основное хозяйственное общество	-	32 819
- дочерние хозяйственные общества	13	3
Дивиденды к выплате		
- основное хозяйственное общество	490 813	2 445 000

Существенные денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами:

Признак связанности и вид операции	2025 г.	2024 г.
Поступление денежных средств от связанных сторон (текущие операции)		
- основное хозяйственное общество	43 109	59 733
- другие связанные стороны	104 008	64 187
- дочерние хозяйственные общества	2 839	210
Направление денежных средств связанным сторонам (текущие операции)		
- основное хозяйственное общество	-	11 333
- основной управленческий персонал	8 508	9 703
- другие связанные стороны	1 276	-
Поступление денежных средств от связанных сторон (инвестиционные операции)		
- основное хозяйственное общество	-	2 203 394
Направление денежных средств связанным сторонам (финансовые операции)		
- основное хозяйственное общество	-	2 445 000
- дочерние хозяйственные общества	59 785	75215

Вознаграждения основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу Общество относит исполнительного органа (генеральный директор).

В течение 2025 и 2024 годов Общество выплатило следующие вознаграждения основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:

	2025 г.	2024 г.
Краткосрочные вознаграждения (оплата труда, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи, премии по итогам работы, отпуск, лечение, медицинское обслуживание, коммунальные услуги и т.п.)	12 138	13 403

По состоянию на 31 декабря 2025 г., на 31 декабря 2024 г. долгосрочные вознаграждения связанным сторонам отсутствуют.

16. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества

Условия ведения деятельности Общества

В 2025 году продолжающийся конфликт, связанный с Украиной, и вызванное этим обострение геополитической напряженности оказали влияние на экономику Российской Федерации. Европейский союз, США и ряд других стран в период конфликта, в т.ч. 2025 году, вводили новые санкции в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций, включая банки, физических лиц и определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций, включающие блокировку денежных средств на счетах в иностранных банках и блокировку выплат по еврооблигациям РФ и российских компаний. Некоторые международные компании заявили о приостановлении деятельности в России или о прекращении поставок продукции в Россию. Это привело к росту волатильности на фондовых и валютных рынках. В Российской Федерации были введены временные экономические меры ограничительного характера, включающие в том числе запрет в отношении предоставления резидентами займов нерезидентам в иностранной валюте, зачисления резидентами иностранной валюты на свои счета в зарубежных банках, ограничения осуществления выплат по ценным бумагам иностранным инвесторам, ограничения в отношении заключения сделок с лицами ряда иностранных государств. В течение 2025 года Банк России изменил ключевую ставку с 21% до 16%.

Общество продолжает оценивать влияние данных событий и изменений микро- и макроэкономических условий на свою деятельность, финансовое положение и финансовые результаты.

Налогообложение

Российское налоговое и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества положений законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

В 2025 году основные изменения в сфере налогового, таможенного и других видов законодательства связаны со сложившейся геополитической ситуацией и в первую очередь с экономическими санкциями против России, которые были введены рядом зарубежных стран.

Основные изменения в налоговом законодательстве направлены на обеспечение фискальной устойчивости, упрощение налогового администрирования и точечную поддержку приоритетных для Российской Федерации отраслей и технологий.

В 2025 году российские налоговые органы применяли механизмы, направленные против уклонения от уплаты налогов с использованием низконалоговых юрисдикций и агрессивных структур налогового планирования. В частности, заслуживает существенного внимания применение любых льгот по налоговым соглашениям (в контексте применения концепции бенефициарного собственника и Многосторонней конвенции по выполнению мер, относящихся к налоговым соглашениям, в целях противодействия размыванию налоговой базы и выводу прибыли из-под налогообложения), а также трансграничные структуры, связанные с внутригрупповым финансированием, лицензированием и оказанием услуг, и правила налогового резидентства и постоянного представительства как в России, так и за ее пределами.

В марте 2024 года Минфином России с целью снижения негативного эффекта, вызванного расширением перечня офшорных зон, был утвержден специальный перечень офшорных юрисдикций, действующий с 1 января 2024 г. до 31 декабря 2026 г. и состоящий из 40 юрисдикций. Временный режим, установленный в отношении специального перечня юрисдикций, позволяет применять следующие налоговые льготы:

- освобождение от налогообложения прибыли активных контролируемых иностранных компаний и активных иностранных холдинговых и субхолдинговых компаний;
- особый порядок корректировки прибыли контролируемых иностранных компаний в связи с действующими ограничениями;
- освобождение от налогообложения налогом на прибыль имущества (имущественных прав), безвозмездно полученного российской компанией от иностранной материнской или дочерней организации;
- применение нулевой ставки налога на прибыль в отношении дивидендов, полученных международной холдинговой компанией, зарегистрированной в специальном административном районе в порядке редомициляции, или иной российской организацией от иностранной дочерней компании.

С 1 января 2025 г. в России была увеличена базовая ставка налога на прибыль организаций – с 20% до 25%. При этом продолжает действовать ограничение на учет убытков прошлых лет для целей налога на прибыль в размере не более 50%. Действие данного ограничения было продлено до конца 2026 года.

Также в налоговое законодательство был введен ряд стимулирующих новаций для развития инвестиций и технологий. К ним относятся расширение применения ускоренной амортизации, введение федерального налогового вычета, а также уточнение порядка применения регионального налогового вычета и механизмов налогового сопровождения крупных инвестиционных проектов. Российские налоговые органы продолжают обращать пристальное внимание на операции российских компаний с иностранными компаниями группы и детально анализируют сделки на предмет их экономической обоснованности и прозрачной документальной подтвержденности, используя различные источники информации (документы, полученные от налогоплательщика, опросы свидетелей и контрагентов, общедоступные источники данных, анализ результатов тестирования деловой цели и другие).

На практике не исключается, что текущая экономическая и геополитическая ситуация может усилить внимание налоговых органов к компаниям, которые планируют прекратить деятельность в Российской Федерации или находятся в состоянии ликвидации, и потенциально привести к более жесткому подходу налоговых органов в отношении этих компаний или групп компаний.

Российские налоговые органы, где возможно, продолжают сотрудничать с налоговыми органами иностранных государств в рамках международного обмена налоговой информацией, что делает деятельность компаний в международном масштабе более прозрачной и требует детальной проработки с точки зрения подтверждения экономической цели организации и функционирования международной структуры в рамках проведения процедур налогового контроля. В 2025 году такое взаимодействие в отношении некоторых стран было затруднено в силу геополитической обстановки, однако целесообразно исходить из того, что налоговые органы могут в будущем получить доступ к информации о деятельности компаний за рубежом.

Указанные изменения, а также последние тенденции в применении и интерпретации отдельных положений российского налогового законодательства указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства в рамках проведения контрольных мероприятий. Как следствие,

налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и подходам к применению законодательства, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода не представляются возможными. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние налоговые периоды.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2025 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с учетом действующих норм налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой.

28 ноября 2025 г. был подписан Федеральный закон № 425-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу законодательных актов (отдельных положений законодательных актов) Российской Федерации», вступающий в силу с 1 января 2026 г. Закон предусматривает повышение основной ставки НДС с 20% до 22%. Общество не завершило анализ влияния указанных изменений на финансовое положение Общества, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств.

Существующие и потенциальные иски против Общества

В ходе обычной деятельности Общество является объектом судебных исков и претензий. По мнению руководства, вероятные обязательства, возникающие в результате таких исков или претензий, не окажут существенного отрицательного влияния на финансовое положение или результаты деятельности Общества в будущем.

17. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1. *Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности, которым подвержено Общество*

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Общество подвержено финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным рискам.

2. *Механизм управления рисками*

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

Генеральный директор, представители материнской компании Общества анализируют и утверждают политику управления указанными рисками, информация о которой приведена ниже.

3. *Финансовые риски*

Общество подвержено рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

3.1 *Рыночный риск*

Рыночный риск – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения определенных рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы риска: риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, риск изменения цен на товары и ценовых индексов и прочие ценовые риски, например, риск изменения цен на долевые инструменты.

Статьи баланса Общества, подверженные рыночному риску, прежде всего, включают в себя займы, торговую и прочую дебиторскую и кредиторскую задолженность, денежные средства и депозиты, инвестиции, и производные финансовые инструменты.

Риск изменения процентной ставки

Активы и обязательства Общества в основном имеют фиксированные ставки.

Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его активов и обязательств.

Валютный риск

Деятельность Общества осуществляется преимущественно в российских рублях. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено влиянию валютного риска.

3.2 Кредитный риск

Кредитный риск – это риск того, что Общество понесет финансовые убытки, поскольку контрагенты не выполнят свои обязательства по предоставленным им заемным средствам или клиентскому договору (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставлении отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги). Общество подвержено кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью (прежде всего, в отношении торговой дебиторской задолженности) и финансовой деятельностью, включая депозиты в банках и финансовых организациях и т.д.

Торговая дебиторская задолженность

Управление кредитным риском, связанным с покупателями, осуществляется в соответствии с политикой, процедурами и системой контроля, установленными Обществом в отношении управления таким риском. Кредитное качество покупателя оценивается на основе подробной формы оценки кредитного рейтинга. Исходя из данной оценки определяются индивидуальные лимиты на поставку товаров в кредит. Осуществляется регулярный мониторинг непогашенной дебиторской задолженности покупателей.

Руководство определяет концентрацию риска как процентное отношение задолженности конкретных покупателей и заказчиков к общей сумме дебиторской задолженности.

Общество оценивает концентрацию риска в отношении торговой дебиторской задолженности как низкую, поскольку его клиенты расположены в нескольких юрисдикциях, осуществляют свою деятельность в нескольких отраслях и в значительной степени на независимых рынках.

Долговые финансовые вложения, предоставленные займы и денежные депозиты

Управление кредитным риском, обусловленным остатками средств на счетах в банках и финансовых организациях, осуществляется в соответствии с политикой Общества. Излишки средств инвестируются только в депозиты утвержденных финансовых организаций.

Информация о положении банков и финансовых организаций, на счетах в которых размещены крупные суммы денежных средств и денежных эквивалентов и открыты депозиты, а также крупнейших заемщиках по состоянию на 31 декабря представлена в таблице ниже:

Банк/заемщик/ эмитент долговых ценных бумаг	Сумма задол- женности заемщика / размещенных денежных средств / открытых депозитов	Правоспо- собность (для физ. лиц – дееспособ- ность)	Деловая репутация заемщика / кредитный рейтинг банка	Полученное обеспечение от заемщика	Финансовое состояние заемщика на отчетную дату	Возможность заемщика получать доходы в будущем	Возможность привлечения заемщиком дополни- тельного финанси- рования	Суммы выданных поручительств заемщику
2025 г.								
Российский банк – не связанная сторона	350 000	Правоспособен	Стабильный	–	Устойчивое	Имеется	Имеется	–
Дочернее хозяйственное общество	135 000	Правоспособен	Стабильный	–	Начало деятельности	Имеется	Имеется	–
2024 г.								
Российский банк – не связанная сторона	380 000	Правоспособен	Стабильный	–	Устойчивое	Имеется	Имеется	–
Дочернее хозяйственное общество	75 215	Правоспособен	Стабильный	–	Начало деятельности	Имеется	Имеется	–

Подверженность кредитному риску

Максимальная подверженность кредитному риску на 31 декабря представлена балансовой стоимостью каждого вида активов, представленных ниже:

	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Долгосрочные финансовые вложения (п. 5 Пояснений)	135 010	75 225	10
Дебиторская задолженность (п. 6 Пояснений)	51 186	108 126	125 822
Краткосрочные финансовые вложения (п. 5 Пояснений)	-	-	2 100 000
Денежные средства и их эквиваленты (п. 7 Пояснений)	28 364	414 499	472 213
Итого	214 560	597 850	2 698 045

Убытки от обесценения

Необходимость признания обесценения анализируется на каждую отчетную дату на индивидуальной основе по крупным покупателям. Кроме того, суммы к получению от большого числа мелких дебиторов объединяются в однородные группы и проверяются на предмет обесценения на коллективной основе. Расчеты основываются на информации о фактически понесенных убытках предыдущих периодов. Информация о сомнительной (в том числе просроченной) дебиторской задолженности, об обесценившихся предоставленных займах, приведена в пп. 5, 6 и 7 Пояснений. Общество не получало обеспечения по причитающейся ему задолженности.

3.3 Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, др.

Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения. Общество проанализировало концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой. В настоящее время Общество полагает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

Ниже представлена обобщенная информация о потоках денежных средств исходя из контрактных сроков погашения финансовых обязательств и исключая влияние возможных взаимозачетов. Ожидается, что платежи, включенные в анализ, не будут произведены значительно раньше или в суммах, значительно отличающихся от предоставленных:

Год, закончившийся 31 декабря 2025 г.	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 до 3 лет	Более 3 лет	Итого
Обязательства по аренде	3 416	10 248	40 992	383 194	437 850
Страховые депозиты на аренду помещений	-	10 585	123 565	12 037	146 187
Итого	3 416	20 833	164 557	395 231	584 037

Год, закончившийся 31 декабря 2024 г.	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 до 3 лет	Более 3 лет	Итого
Обязательства по аренде	3 145	9 706	37 745	365 423	415 750
Страховые депозиты на аренду помещений	-	8 548	13 747	119 674	142 238
Итого	3 145	18 254	51 492	485 097	557 988

Год, закончившийся 31 декабря 2023 г.	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 до 3 лет	Более 3 лет	Итого
Обязательства по аренде	3 760	9 706	37 745	378 005	428 602
Страховые депозиты на аренду помещений	-	17 132	1 632	109 421	128 799
Итого	3 760	26 838	39 377	487 426	557 401

4. Другие виды рисков

4.1 Правовые риски

Риски, связанные с изменением валютного регулирования

Внутренний рынок

Риски, связанные с возможностью изменения валютного регулирования, в настоящее время рассматриваются Обществом как несущественные.

Внешний рынок

Правовые риски, связанные с изменением валютного регулирования на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с отсутствием операций Общества на внешнем рынке.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Внутренний рынок

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

Внешний рынок

Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с незначительным объемом соответствующих операций Общества.

4.2 Страновые и региональные риски

Общество осуществляет основную деятельность в Центральном федеральном округе России, для которого характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Риски, связанные с географическими особенностями региона, в котором Общество осуществляет свою деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, оцениваются как несущественные.

4.3 Репутационные риски

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве производимой и реализуемой Обществом продукции (работ, услуг), соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ (услуг), а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

18. СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ 31 ДЕКАБРЯ 2025 Г.

В марте 2026 г., на основании протокола внеочередного собрания участников от 16.03.2026 г., Общество внесло вклад в имущество дочерней компании в размере 128 700 тыс. руб. Прочие существенные события после отчетной даты, отсутствуют.

Руководитель _____

(подпись)



(расшифровка подписи)

20 марта 2026 г.