



"ТОРГОВЫЙ ДОМ "ПЕРОВСКИЙ"

Россия, 111558, Москва, Свободный пр., д. 33

Тел./факс: 8(495) 300-60-01

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Акционерного Общества ТД «Перовский» за 2025 г.

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности АО ТД «ПЕРОВСКИЙ». за 2025 г., подготовленной в соответствии с действующим законодательством РФ.

1. Сведения об организации.

- 1.1. Полное наименование Общества: Акционерное общество «ТОРГОВЫЙ ДОМ «ПЕРОВСКИЙ», сокращенное название АО ТД «ПЕРОВСКИЙ».
- 1.2. Юридический адрес: 111558, г. Москва, Свободный проспект, д.33.
- 1.3. Фактический адрес: 111558, г. Москва, Свободный проспект, д.33.
- 1.4. Дата государственной регистрации: 27 марта 1992 г., Свидетельство о государственной регистрации: серия 77 №0080514021 от 27.03.1992г., № 51076 Государственное учреждение Московская регистрационная палата, основной регистрационный номер (ОГРН) №1027739211367.
- 1.5. ИНН 7720027048
- 1.6. КПП 772001001
- 1.7. ОКПО 11560647
- 1.8. Основной вид деятельности Общества в 2025г.: аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом код ОКВЭД 2: 68.20.
- 1.9. Уставный капитал Общества на 31.12.2025 г. составляет 351 тыс. руб., разделенный на 35 100 шт. обыкновенных именных акций, номинальной стоимостью 10 руб. за шт. Уставный капитал оплачен полностью. Общество не объявляло об изменении Уставного капитала в 2025 году. Согласно п. 5.1 Устава Обществом сформирован резервный фонд в размере 15% от уставного капитала. На начало отчетного года резервный фонд сформирован полностью. Размер резервного фонда на 31.12.2025 г. составляет 52,65 тыс. руб. В отчетном периоде резервный фонд не изменялся.
- 1.10. Среднегодовая численность работающих за отчетный период или на отчетную дату – 15 чел.
- 1.11. Наличие лицензий – Общество лицензий не имеет. Дочерние, зависимые Общества – не имеется.

2. Сведения об акционерах и бенефициарных владельцах.

2.1. Акционерами организации являются физические и юридические лица. Акционерами Общества является юридические лица ООО «Лагуна» ОГРН 1107746772748, ИНН 7717682991 с долей владения 43,76% акций (15 361 шт.) и ООО «Прима» ОГРН 1107746764795 ИНН 7731656778 с долей владения 54,63% (19 174 3/10 шт.), акции, принадлежащие физическим лицам (общая доля акций, принадлежащих акционерам-физическим лицам – 1,61 % (564 7/10 шт.).

Каноква Жантимат Хазритовна ИНН 070701949480 имеет 100% участия в ООО «Оникс» (ОГРН 1147748017097, ИНН 7731487167), которое имеет 100% участия в уставных капиталах ООО «Лагуна» и ООО «Прима», таким образом участвует в более 98% капитала Общества и является бенефициарным владельцем АО «Торговый дом «Перовский».

Доля Каноквой Ж.Х. в уставном капитале ООО «ОНИКС» обременена залогом по договору залога к договору №6460/ДЗД2 от 05.09.2019 г. Договор залога зарегистрирован в реестре под №77/468-Н/77-2019-

5-1818 от 05.09.2019 г.

2.2. Структура управления Обществом согласно Устава:

Высший орган управления Общества согласно п. 7.1 Устава – Общее собрание акционеров.

Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор.

Исполнительным органом общества является: генеральный директор Эфендиев А.Т. избранный Советом директоров, Протокол №б/н от 16.11.2021 г. заседания Совета директоров сроком на 3 года (до 23.11.2024 г.), полномочия продлены Протокол №б/н от 15.11.2024 г. заседания Совета директоров сроком на 3 года (до 23.11.2027 г.).

2.3. Ведение реестра Акционеров осуществляет АО «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.» на основании договора №МФ-311316-Э от 25.10.2004 г.

2.4. Аудитором Общества избрано ООО «Аудиторская компания «Эдвайз-Аудит», (протокол годового собрания акционеров от 31.05.2025 г.) юридический адрес и фактический адрес: 119331, Москва г, проспект Вернадского, д. 29, стр. эт. 15, офис 1503, комн. 25Б. ООО «АК «Эдвайз-Аудит» является членом саморегулируемой организации аудиторов «Содружество», ОРНЗ 12006066453, ОГРН 1097746795211. Договор на проведение аудита от № 01/25/04 от 10.02.2025 г.

3. Информация о правилах составления бухгалтерской отчетности

3.1. Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности, утвержденными нормативными документами, и основополагающими допущениями (имущественная обособленность, непрерывность деятельности, временная определенность фактов хозяйственной деятельности, последовательность применения учетной политики, рациональность). Числовые показатели бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей.

3.2. При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении бухгалтерской отчетности, Акционерное общество «ТД «Перовский» руководствовалось Федеральным законом от 06.12.2011 г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденным Приказом Минфина России от 4 октября 2023 года № 157н, действующими положениями по бухгалтерскому учету.

4. Сведения об учетной политике организации

4.1. Учетная политика Общества на 2025 год утверждена Приказом Генерального директора №1-УПБ от 31.12.2014 г., с дополнениями и изменениями, утвержденными Приказами №1-УПБ от 31.12.2015 г., №1-УПБ от 30.12.2016 г., №1-УПБ от 30.12.2018 г., №2-УП от 31.12.2020 г., №2-УПБ от 31.12.2021 г., №1-УПБ от 30.12.2022 г., №1-УПБ от 31.12.2024 г. В 2025 г. Общество следовало выбранной учетной политике.

4.2. План счетов бухгалтерского учета.

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

5. Основные аспекты учетной политики

5.1. Доходы от реализации.

Выручка от реализации признается Обществом на дату подписания акта приемки-сдачи оказанных услуг (п. 12, п. 13 ПБУ 9/99).

Доходами Общества признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала общества, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

В Обществе к доходам по обычным видам деятельности относятся:

- доходы, получаемые от сдачи внаем собственного нежилого имущества по заключенным договорам аренды;

- вознаграждение согласно договорам, соглашениям о сотрудничестве.

Учет доходов по обычным видам деятельности ведется на счет 90 «Продажи».

Доходы, отличные от доходов по обычным видам деятельности, считаются прочими поступлениями

Общества и учитываются на счете 91.01 «Прочие доходы».

5.2. Основные средства.

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве основных средств Общество руководствуется критериями, указанными в ФСБУ 6/2020, утвержденный Приказом Минфина России от 17.09.2020 г. №204н. Общество перешло на применение ФСБУ 6/2020 с 2022 года.

Общество применяет альтернативный способ перехода на ФСБУ 6/2020, что отражено в учетной политике.

Активы со сроком полезного использования более 12 месяцев, в отношении которых выполняются условия признания их основными средствами, но первоначальная стоимость, которых не превышает 100 тыс. рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. В целях обеспечения сохранности этих объектов при эксплуатации осуществляется контроль их движения и количественный учет за балансом.

Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Первоначальной стоимостью полученных безвозмездно основных средств признается их рыночная стоимость.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость объекта основных средств определяется комиссией, организованной по распоряжению руководителя, исходя из:

- ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;

- ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации и естественных условий.

В случае приобретения ОС, бывших в употреблении, организация определяет норму амортизации по этому имуществу с учетом срока полезного использования, уменьшенного на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущим собственником.

Проверка на обесценение производится 1 раз в год на дату подготовки отчетности в порядке, установленном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

На 31.12.2025 г. проводилось тестирование основных средств на обесценение. По данным компании ООО «Центр экспертиз оценки и консалтинга», проводившей тестирование, обесценения основных средств не произошло.

5.3. Материально-производственные запасы.

Учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 05/2020, утвержденного приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. №180н

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату (за исключением товаров), признается сумма фактических затрат на приобретение без учета налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

Пунктом 4.2.1. Учетной политики определено, что оценка материально-производственных запасов при отпуске производится по средней себестоимости.

П. 4.3. УП определено, что при наличии оснований Общество создает резерв под снижение стоимости материалов. Резерв под снижение стоимости материалов в 2025 г. не создавался, в виду отсутствия основания.

5.4. Порядок формирования расходов.

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» (ПБУ 10/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. №33н.

Управленческие расходы, учитываемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в качестве условно-постоянных, относятся напрямую в себестоимость продаж в периоде, в котором возникли (списываются напрямую со счета 26 в дебет счета 90, субсчет 90.08 «Управленческие расходы».

Расходы, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, признаются в учете в порядке, установленном нормативными правовыми актами по

бухгалтерскому учету, и отражаются в бухгалтерском балансе в составе прочих внеоборотных/оборотных активов.

5.5. Активы и обязательства, доходы и расходы, выраженные в иностранной валюте.

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

По договорам, предусматривающим оплату в рублях РФ суммы, установленной в иностранной валюте, которыми предусмотрен курс иностранной валюты, отличный от официального курса, установленного банком России, пересчет стоимости активов, обязательств, доходов и расходов производится по курсу иностранной валюты к рублю, установленному договором. Средний курс для пересчета денежных потоков не применяется.

В 2025 году валютные счета Общества отсутствуют.

5.6. Учет финансовых вложений.

Аналитический учет финансовых вложений ведется на счете 58 «Финансовые вложения» по организациям, в которые осуществлены эти вложения.

Финансовые вложения принимаются к учету по первоначальной стоимости.

Под первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признаются сумма фактических затрат Общества на их приобретение вне зависимости от их существенности.

Корректировка стоимости финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость определяется, производится ежемесячно. Не отражается обесценение финансовых вложений в случаях, когда расчет величины такого обесценения затруднен.

При составлении бухгалтерской отчетности краткосрочные депозиты, размещаемые на срок до 90 дней включительно, признаются как финансовые вложения и отражаются в разделе «Оборотные активы» баланса.

Депозитные вклады и сертификаты, учитываемые на счете 55 субсчет 55-3 «Депозитные счета».

5.7. Учет расчетов по кредитам и займам.

Учет расходов по займам и кредитам ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 г. №107н.

Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту). (Основание: п. 4 ПБУ 15/2008).

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения, за исключением платы за резервирование кредита, также разовые платежи за изменение условий кредитования. Плата за резервирование кредита, а также разовые платежи за изменение условий кредитования учитываются в составе расходов будущих периодов и признаются в расходах равными частями, исходя из срока кредитной линии.»

5.8. Изменения оценочных значений.

Порядок отражения в бухгалтерской отчетности информации об изменении оценочных значений осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Изменения оценочных значений» (ПБУ 21/2008) утвержденного Приказом Минфина России от 06 октября 2008 г. №106н.

Резерв по сомнительной дебиторской задолженности формируется Обществом на конец каждого отчетного периода.

Сомнительная дебиторская задолженность по состоянию на 31 декабря 2025 отсутствует.

5.9. Оценочные обязательства.

Положение по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства» (ПБУ 8/2010), утвержденного Приказом Минфина России от 13 декабря 2010 г. № 167н. применяется.

По состоянию на 31.12.2025 г. резерв предстоящих расходов на оплату отпусков работников Общества сформирован в размере 1 173,55 тыс. руб.

5.10. Критерий существенности.

Показатель отчетности считается существенным и раскрывается отдельно, если его удельный вес в общей сумме составляет 5%.

5.11. Учет расчетов по налогу на прибыль.

Учет отложенных налоговых активов и обязательств производится Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02), утвержденным приказом Минфина России от 19 ноября 2002 г. № 114н.

В соответствии с п. 22 ПБУ 18/02 организация использует данные, сформированные в бухгалтерском учете в соответствии с п. п. 20 и 21 ПБУ 18/02.

Информация о временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета.

В бухгалтерской отчетности суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются свернуто.

Условный расход по налогу на прибыль – 57 354,85 тыс. руб. (229 419, 396 тыс. руб.*25%);

Постоянный налоговый расход по налогу на прибыль – 525,94 тыс. руб. (2 103,77 тыс. руб.*25%) (расходы, не признаваемые в расходах для целей налогообложения);

Отложенный налоговый актив – 131 696,32 тыс. руб. В 2025 г. признано 143 839,91 тыс. руб., списано 86 623,69 тыс. руб. (разница в размере амортизации, оценочные обязательства, и резервы).

Отложенное налоговое обязательство 691,16 тыс. руб. В 2025 г. признано 0 тыс. руб., списано 138,63 тыс. руб. (разница в учете ОС по бухгалтерскому и налоговому учету);

6. Информация об участии в совместной деятельности.

В 2025 году совместная деятельность не велась.

7. Информация о событиях после отчетной даты.

Порядок формирования в бухгалтерской отчетности информации о событиях после отчетной даты осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» (ПБУ 7/98), утвержденного приказом Минфина России от 25 ноября 1998 г. №56н. События, отвечающие признакам событий после отчетной даты, не возникали.

Оценка влияния санкционной политики других стран вследствие проведения специальной военной операции (СВО).

Санкционная политика других стран не оказала влияния на устойчивость бизнеса Общества, поскольку Общество не зависит от поставок какого-либо оборудования или материалов из-за границы. Закупаемые Обществом ресурсы для ведения хозяйственной деятельности не подвержены колебаниям курса национальной валюты. Ключевой и управленческий персонал не был затронут мобилизационными мероприятиями. Рынок оказываемых Обществом услуг не претерпел существенных изменений.

8. Информация об условных фактах хозяйственной деятельности.

Условные активы и условные обязательства на отчетную дату 31 декабря 2025 г. у Общества не возникали. На эту дату Обществом не выявлены зависимости существования актива или обязательства Общества от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

У Общества на отчетную дату существует незавершенное судебное разбирательства, в котором Общество выступает ответчиком.

Не разрешенные на отчетную дату разногласия с налоговыми органами по поводу уплаты платежей в бюджет, выданные до отчетной даты гарантии, поручительства и другие виды обеспечения обязательств в

пользу третьих лиц, сроки исполнения по которым не наступили и другие аналогичные факты отсутствуют. Оснований для признания условного обязательства и условного актива нет.

9. Информация по непрерывности деятельности.

Обществом в 2025 г. понесен убыток в размере 174 168 тыс. руб. Основными факторами, повлиявшими на получение Обществом убытка в 2025 г., были следующие:

1. Снижение выручки на 6 737 тыс. руб. по сравнению с 2024 годом.

В связи с тем, что в 2025 году произошло расторжение некоторых договоров аренды по инициативе арендаторов и заключение договоров с новыми арендаторами с уменьшением арендной платы вследствие кризиса, изменения потребительского поведения, развития онлайн-торговли привели к снижению средней стоимости арендной платы торговых помещений на рынке.

2. С целью снижения размера процентных выплат в 2024 г. Обществом было заключено дополнительное соглашение №14 от 29.11.2023 г. с ПАО «Сбербанк России» к договору об открытии невозобновляемой кредитной линии от 31.07.2019 г., согласно которому достигнуто соглашение об изменении порядка исчисления и перечисления процентов. Так, согласно указанному соглашению на период с 29.11.2023 г. по 31.12.2024 г. (включительно) расчет процентов производится по плавающей ставке определяемой следующим образом:

- размер плавающей процентной ставки устанавливается исходя из размера действующей ключевой ставки Банка России (плавающая составляющая) плюс 2,2% годовых.

При этом процентная ставка состоит из:

- **текущей части:** в размере не более 9,5% годовых. Текущая часть подлежит уплате ежемесячно 28 числа каждого календарного месяца. В случае если ключевая ставка Банка России + 2,2% годовых составит менее 9,5% годовых, текущая часть уплачивается в размере Ключевая ставка Банка России + 2,2% годовых;

- **капитализируемой части:** размер определяется как положительная разница между ключевой ставкой Банка России (плавающая составляющая) + 2,2% годовых и текущей частью процентной ставки. В случае, если текущая часть процентной ставки уплачивается в размере ключевая ставка Банка России + 2,2% годовых, капитализация по условиям соглашения не начисляется.

Капитализируемая часть: проценты подлежат начислению и капитализации путем прибавления к основному долгу 28 числа каждого месяца и выплачиваются в дату полного погашения кредита – 29.01.2030 г.

Капитализация процентов в соответствии с соглашением осуществляется по действующей процентной ставке по договору по ключевой ставке Банка России + 2,2% годовых. Сумма процентов, начисленных на сумму капитализируемой части, подлежит уплате в дату полного погашения кредита – 29.01.2030 г.

Данное дополнительное соглашение действовало до 31.12.2024 года.

ПАО «Сбербанк России» отказался продлить его действие на 2025 год.

Ключевая ставка ЦБ на начало 2025 года составляла 21% годовых. По условиям договора о невозобновляемой кредитной линии от 31.07.2019 г. №6460 (дополнительное соглашение №14 от 29.11.2023 г.) с ПАО «Сбербанк России» проценты рассчитываются исходя из ключевой ставки плюс 2,2%.

Таким образом, расходы по обслуживанию процентов существенно увеличились по сравнению с первоначальными условиями на дату получения кредита и по сравнению с 2024 годом, что сделало невозможным их оплату, так как общество не получает такие доходы.

В целях снижения убытка в 2025 г. Общество провело и предполагает дальше проводить мероприятия, направленные на снижение влияния указанных выше факторов на финансовый результат деятельности Общества, в частности:

1. Поиск новых арендаторов, с более высокой ценой за аренду кв. м. торговых помещений,
2. Общество постоянно работает над снижением текущих расходов.
3. В феврале 2025 г. (03.02.2025 г. и 14.02.2025 г. - повторно) Общество обращалось в ПАО

«Сбербанк России» с просьбой рассмотреть возможность продления до 31.12.2025 г. периода, устанавливающего порядок начисления и капитализации части процентов путем прибавления ее к основному долгу. Какого-либо ответа Общество от ПАО «Сбербанк России» не получило.

4. Общество предполагало, что в 2025 году произойдет снижение ключевой ставки ЦБ России, и действительно ставка ЦБ уменьшилась с 21% до 16%, что позволило значительно снизить расходы по обслуживанию кредита.

ПАО «Сбербанк России» не пошел на встречу и обратился в суд с заявлением.

Определением АС г. Москвы по заявлению ПАО «Сбербанк» по Делу А40-147976/25 от 14.08.2025 г. в отношении АО «ТД Перовский» введена процедура наблюдения.

Определением АС г. Москвы по указанному делу удовлетворены уточненные требования ПАО «Сбербанк» включены в третью очередь реестра требований кредиторов его требование следующих размерах:

Ссудная задолженность - 2 925 454 902 руб. 22 коп.

Проценты за кредит – 390 134 409 руб. 73 коп.

Штрафные санкции (неустойка) – 14 143 288 руб. 70 коп. - в третью очередь отдельно, как подлежащие погашению после погашения требований кредиторов третьей очереди (с учетом положений п. 3 ст. 137 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), 5 200 000 руб. расходы по госпошлине – в третью очередь отдельно, как подлежащие погашению после погашения требований кредиторов третьей очереди (с учетом положений п. 3 ст. 137 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)») как требований, обеспеченных залогом недвижимого имущества по договору ипотеки №6460/ИЗ от 06.09.2019 в размере залоговой стоимости предметов залога - 2 858 796 364 (Два миллиарда восемьсот пятьдесят восемь миллионов семьсот девяносто шесть тысяч триста шестьдесят четыре) руб. 12 коп.

С сентября 2025 года не начисляются проценты по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии от 31.07.2019 г.

Свободные денежные средства идут на погашение основного долга по договору.

02 марта 2026 года определением АС г. Москвы по Делу А40-147976/25 АО ТД «Перовский» был признан банкротом, открыто в отношении должника конкурсное производство сроком на шесть месяцев до 06.08.2026., назначен конкурсный управляющий

Планируется осуществлять в течение 6 месяцев дальнейшую деятельность, а затем реализовать активы для исполнения своих обязательств перед ПАО «Сбербанк».

10. Информация по сегментам.

Общество не раскрывает в своей бухгалтерской отчетности информацию по сегментам.

11. Информация о связанных сторонах.

11.1. Вознаграждения основному управленческому персоналу

Информация о размерах вознаграждений, начисленных основному управленческому персоналу Общества приведена в таблице:

Наименование показателя	За 2024 г.	За 2025 г.
Заработная плата, тыс. руб.	1452,7	1353,47
Отчисления от фонда оплаты труда	278,57	484,37

11.2. В 2025 году Общество заключало сделки с другими юридическими и физическими лицами, являющимися аффилированными лицами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

По состоянию на 31.12.2025 г.

Операции со связанными сторонами:

Контрагенты Счет	Сальдо на 31.12.2024 г.		Обороты за 2025 г.		Сальдо на 31.12.2025 г.		Характер отношений
	Задолженность (тыс. руб.)		Обороты за период (тыс. руб.)		Задолженность (тыс. руб.)		
ЛАГУНА ООО Владеет 15 361 шт. обыкновенных акций 58.03.1	348 941,05		755,39		349 696,44		контроль
Займы, основной долг 76.03	12 590,00				12 590,00		
Проценты по займам 76.09	13 082,29		755,39		13 837,68		
Задолженность по договору перевода долга	323 268,76				323 268,76		
ОНИКС ООО 67	873,78	196 563,21	209 140,49	17 182,16	835,95	4 567,07	влияние
Займы, основной долг		159 524,02	155 574,02			3 950,00	
Проценты по займам 76.09		37 039,19	36 422,12			617,07	
Задолженность по возмещению коммунальных услуг	873,78		17 144,35	17 182,16	835,95		
ПРИМА ООО Владеет 19 174 3/10 шт. обыкновенных акций 67		168,29		205255,45		205423,74	контроль
Займы, основной долг		27,0		156124,02		156 151,02	
Проценты по займам 76		11,67		49131,43		49143,10	
Проценты по займам		129,62				129,62	
ВСЕГО	349 814,83	196 731,50	209 895,88	222437,61	350 532,39	209 990,81	

12. Информация о кредитах и залогах

31 июля 2019 г. Обществу была открыта кредитная линия в ПАО СБЕРБАНК на основании договора №6460 об открытии не возобновляемой кредитной линии. Срок кредита 120 мес. Дата выдачи кредита 02.08.2019 г., дата возврата 29.01.2030 г. Процентная ставка с 28.07.2023 г. равна: ключевая ставка ЦБ+2,2% уплачивается ежемесячно 28 числа каждого месяца. Размер ключевой ставки на момент заключения договора 7,5%, а в случае уменьшения ключевой ставки Банка России, для расчета процентов устанавливается 7,5%.

На 31.12.2025 г. Сумма задолженности по кредиту составила 2 814 877,33 тыс. руб., по непогашенным процентам – 456 735,97 тыс. руб.

Общество имеет в составе основных средств имущество (балансовая стоимость 305 122 тыс. рублей), заложенное по следующим договорам о последующей ипотеке нежилых помещений, зданий и земельного участка:

- №6460/И1 от 06.09.2019 г., №6460/И2 от 06.09.2019 г., № 6460/И4 от 06.09.2019 г., № 6460/И5 от 06.09.2019 г., № 6460/И6 от 11.09.2019 г., № 6460/И9 от 06.09.2019 г., № 6460/И10 от 06.09.2019 г., а также движимое имущество по договору залога № 6460/Д31 от 06.09.2021 между ПАО СБЕРБАНК и АО ТД «Перовский», по которому Общество выступает Залогодателем.

Договором не ограничены возможности использования имущества для ведения обычной деятельности, но есть ряд ограничений на распоряжение предметом ипотеки, требующие предварительного письменного согласия Залогодержателя.

Залог, установленный по кредиту: Нежилые помещения общей площадью 15 343,1 кв. м., земельный участок 9 135, кв. м. по адресу: г. Москва, Свободный проспект, д.33, трансформаторная подстанция 31,2 кв. м. Сумма залога - 2 845 985 тыс. руб.

Также в рамках Договора № 6460 об открытии не возобновляемой кредитной линии от 31.07.2019 г. с ПАО СБЕРБАНК заключен Договор залога №6460/Д31 от 06.09.2019 г. движимого имущества в размере 12 811 тыс. руб.

13. Пояснения по существенным статьям бухгалтерского баланса

13.1. Основные средства, стр. 1150 Бухгалтерского баланса:
В 2025 году предприятие приобрело следующие основные средства:

Основные средства, приобретенные в 2025 году	Сумма, руб.
Кондиционер Haier AB71S2LR1FA	211 556,67
Кондиционер Haier AB71S2LR1FA	211 556,67
Кондиционер Haier AB71S2LR1FA	211 556,67
ИТОГО	634 670,00

Основные средства на 31.12.2025 г. составили: 295 901 тыс. руб.

Группа учета ОС	На 31.12.2024 г.			На 31.12.2025 г.		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Основное средство, Инвентарный номер						
Здания	288 160,55	40 469,54	247 691,0	288 160,55	40 469,54	247 691,00
Сооружения	34 728,31	25 708,88	9 019,43	34 728,31	25 708,88	9 019,43
Машины и оборудование (кроме офисного)	46 065,31	43 814,27	2 251,03	46 699,98	44 466,45	2 233,54
Офисное оборудование	785,95	615,56	170,38	785,95	714,32	71,63
Производственный и хозяйственный инвентарь	556,00	556,00		556,00	556,00	
Земельные участки	48 651,54		48 651,5	48 651,54		48 651,54
Другие виды основных средств	3 004,53	2 734,76	226,77	3 004,53	2 794,71	209,83
Итого	421 952,21	113 899,03	308 053,18	422 586,88	126 686,40	295 900,49

13.2. По строке 1170 «Финансовые вложения» Бухгалтерского Баланса отражено сальдо в размере **1 227 978 тыс. руб.** в составе:

1. Долгосрочные займы:

Наименование контрагента	Договор	Сумма, тыс. руб.	Срок возврата
Акварель ООО	Договор займа от 30.08.2021 г.	61 696,0	29.08.2027 г.
ЛАГУНА ООО	Договор займа б/н от 14.12.2010 г. (6%)	12 590,00	30.06.2042 г.
СОФИТ ООО	Соглашение о новации займа от 31.10.2016 г.	1 153 692,00	31.12.2060 г.
ВСЕГО:		1 227 978,00	

13.3. По строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса отражено сальдо в размере **32 994,0 тыс. руб.** состоящее в том числе из:

- расходов на проектирование подземной парковки в предыдущие годы в размере 2 755 тыс. руб.,
- разработка концепции ревитализации торгового центра «Перовский» в размере 550,00 тыс. руб.
- расходов будущих периодов в размере (прочие внеоборотные активы) 29 689,0 тыс. руб.

13.4 По строке 1210 «Запасы» отражена стоимость материальных запасов на 31.12.2025 г.: **4 тыс. руб.**

13.5. По строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса на 31.12.2025 г. отражена сумма **1 568 282 тыс. руб.**, включающая:

- расходы по выданным авансам поставщикам: 7 595 тыс. руб.
- задолженность арендаторов по оплате аренды: 3 358 тыс. руб.
- переплата по налогу: 3 тыс. руб.
- расчеты с разными дебиторами и кредиторами: 1 557 326 тыс. руб., в том числе задолженность перед ООО «Лагуна» по договору перевода долга в размере 323 268,76 тыс. руб.;
- в том числе задолженность перед ООО «Оникс» по соглашению о компенсации затрат в размере 835,95 тыс. руб.;
- задолженность по начисленным, но не выплаченным процентам Заемщиков по договорам займа: 1 233 215,55 тыс. руб., в том числе:

Наименование контрагента	Договор	Сумма, тыс. руб.	Срок возврата
Акварель ООО	договор от 30.08.2021 г.	21 500,11	29.08.2027 г.
Лагуна ООО	Договор займа б/н от 14.12.2010 г. (6%)	13 837,69	30 06 2042 г.
Софит ООО	Соглашение о новации займа от 31.10.2016 г.	912 036,53	31.12.2060 г.
ООО «ФИРМА МАРКЕТ»	Соглашение о новации займов от 31.10.2016 г.	285 841,22	18.03.2029 г.
Итого		1 233 215,55	

13.6. По стр. 1260 «Прочие оборотные активы»: Отражено сальдо расходов будущих периодов с периодом списания до года: **1 624 тыс. руб.:**

13.7. Финансовые вложения

По строке 1240 «Финансовые вложения» Бухгалтерского Баланса отражены денежные средства: - на депозитном счете:

Расчетный счет	Сальдо на 31.12.2025 г., тыс. руб.	Сальдо на 31.12.2024 г., тыс. руб.
Филиал "Корпоративный" ПАО "Совкомбанк" (ДЕПОЗИТНЫЙ)	0	1800,00
ПАО СБЕРБАНК (ДЕПОЗИТНЫЙ)	20 500,0	0
ИТОГО:	20 500,0	1800,0

13.8. Денежные средства

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского Баланса отражены остатки денежных средств: - на расчетных счетах:

Расчетный счет	Сальдо на 31.12.2025 г., тыс. руб.	Сальдо на 31.12.2024 г., тыс. руб.
40702810338230101804 СБЕРБАНК РОССИИ ОАО (Расчетный)	2 157,66	948,5
ИТОГО:	2 157,66	948,5

Раскрытие информации в Отчете о движении денежных средств:

Для целей составления Отчета о движении денежных средств денежные потоки квалифицируются на основании критериев, установленных п.п. 9-11 ПБУ 23/2011.

Краткосрочные депозиты, размещаемые на срок до 90 дней, включительно признаются как финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) и отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто по строке 4213 «Поступления от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг».

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. Денежные средства, не доступные для использования самим Обществом, отсутствуют.

При отражении денежных потоков в отчете о движении денежных средств свернуто показываются по статьям прочих поступлений (платежей) в соответствии с видом денежного потока:

- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ или возмещение из нее;
- поступления от контрагентов в счет возмещения ранее произведенных платежей;
- валютно-обменные операции;
- осуществление и получение платежей в качестве возвратов по ранее произведенным операциям.

Денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы, отражаются как денежные потоки от текущих операций.

Раскрытие информации «Прочие платежи»:

По строке 4129 «Прочие платежи» отражена сумма 47 538 тыс. руб., в т. ч.:

- налоги и сборы: 116 001 тыс. руб.;
- НДС свернуто: -69 840 тыс. руб.
- услуги банка: 199 тыс. руб.
- выплата по договорам подряда: 1 094 тыс. руб.
- прочие расходы: 84 тыс. руб.

13.9. По строке 1410 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса на 31.12.2025 г. отражены полученные средства по Договорам займа, являющиеся долгосрочными обязательствами, в размере **3 394 975 тыс. руб.** в составе:

Наименование контрагента	Сумма кредита и займа + накопленные проценты, тыс. руб.	Договор	Срок возврата
ПАО СБЕРБАНК	3 185 113,30	Договор №6460 об открытии не возобновляемой кредитной линии	29.01.2030 г.
ОНИКС ООО	4 567,07	Договор займа № 2Сб-ТДП от 26.06.2019	31.12.2031 г.
ПРИМА ООО	40,58	Договор займа б/н от 27.04.2018 (7%)	26.04.2028 г.

ПРИМА ООО	170 179,26	Договор уступки прав от 31.10.2024/договор займа № 2С6-ТДП от 26.06.2019 (8,0%)	31.12.2031 г.
ПРИМА ООО	8 666,74	Договор уступки прав от 311024/Соглашение о новации от 30.06.2019 (7,0%) 6,5% от 30.06.2019	31.12.2031 г.
ПРИМА ООО	26 407,56	Договор уступки прав от 311024/Соглашение о новации от 30.06.2019 (7,5%) 6,5%	31.12.2031 г.
Итого	3 394 974,52		

13.10. По строке 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского Баланса отражены средства, полученные по Договору №6460 об открытии не возобновляемой кредитной линии и подлежащие возврату в срок менее, чем 12 месяцев. Сумма **86 500 тыс. руб.** – возврат основного долга по кредиту, согласно графику.

13.11. По строке 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса на 31.12.2025 г. отражена сумма **105 137 тыс. руб.**, включающая:

- задолженность перед поставщиками: 3 063 тыс. руб.
- полученные авансы от покупателей: (1398) тыс. руб.
- расчеты по налогам и взносам: 8 917 тыс. руб.
- расчеты по НДС, не отраженные на ЕСН: 17 569 тыс. руб.
- расчеты по Страховые взносы по единому тарифу: 358 тыс. руб.
- расчеты по социальному страхованию и обеспечению: 36 тыс. руб.
- расчеты с персоналом по оплате труда: 0 тыс. руб.
- расчеты с прочими дебиторами и кредиторами: 76 592 тыс. руб.

Раскрытие информации о сальдо единого налогового счета

Сальдо единого налогового счета (руб.)

68.01 НДФЛ		0
68.02, Налог на добавленную стоимость		17 569 388,11
68.06, Земельный налог		1 426 029,00
68.08, Налог на имущество		7 491 248,00
68.10 Прочие налоги и сборы	2500	0
69.09 Страховые взносы по единому тарифу		358 339,21
68.90 Единый налоговый счет		36 026,98
	2500	26 881 031,30
Сальдо налогового счета		26 878 531,30

13.12. Результаты финансово хозяйственной деятельности Общества по основному виду деятельности – сдаче в аренду собственного недвижимого имущества в 2024 г. и в 2025 г. представлены в таблице:

Показатели	2024 год	2025 год	Изменения показателей
	За весь отчетный период.	За весь отчетный период.	+ увеличение, - уменьшение
Выручка по основному виду деятельности (тыс. руб.)	415 801	409 064	-6 737
Себестоимость оказанных услуг (тыс. руб.)	84 666	73 035	+11 631
Управленческие расходы (тыс. руб.)	53 434	51 201	+2 233
Прибыль по основному виду деятельности (тыс. руб.)	277 701	284 828	+7 127

Информация о структуре себестоимости, оказанных услуг – 73 035 тыс. руб., в т. ч:

- амортизация – 12 754,8 тыс. руб.;
- заработная плата с отчислениями, резерв по отпускам – 10 989,12 тыс. руб.;
- коммунальные расходы – 25 189,79 тыс. руб.;
- охрана объекта – 6 482,40 тыс. руб.;
- эксплуатационные расходы 7 220,31 тыс. руб.;
- материальные затраты, текущий ремонт – 833,64 тыс. руб.;
- клининговые услуги – 9 565,39 тыс. руб.

Информация о структуре управленческих расходов – 51 201 тыс. руб., в т. ч:

- амортизация – 32,55 тыс. руб.;
- заработная плата с отчислениями, резерв по отпускам – 14 523,32 тыс. руб.;
- земельный налог и налог на имущество – 35 690,6 тыс. руб.;
- прочие – 954,72 тыс. руб.

13.13. Проценты к получению составили **13 607 тыс. руб.:**

Прочие доходы общества в 2025 году составили **2 тыс. рублей**

13.14. Проценты к уплате составили **450 318 тыс. руб.:**

Объем прочих расходов Общества в 2025 году составил **79 642 тыс. рублей**, в том числе:

- расходы на услуги банка: 197 тыс. рублей,
- оплата штрафов: 71 546 тыс. рублей,
- оплата за изменение условий кредитного договора и плата за резервирование кредита: 7 163 тыс. рублей,
- прочие расходы: 736 тыс. рублей.

13.15. Совокупный финансовый результат за 2025 г. - убыток в размере 174 168 тыс. руб.

13.15.1. По итогам 2025 г. получен убыток 174 168 тыс. руб. На одну обыкновенную именную акцию приходится 4 962,06 рубля (четыре тысячи девятьсот шестьдесят пять рублей тридцать четыре копейки) убытка.

13.16. Информация о фактах отступления от установленных правил бухгалтерского учета.

Отступлений от правил бухгалтерского учета при формировании бухгалтерской отчетности за отчетный год допущено не было.

13.17. Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности.

В 2025 году чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности не было.

13.18. Информация о государственной помощи.

В отчетном году государственная помощь не предоставлялась.

13.19. Деятельность Общества в сфере аренды и управления собственным или арендованным недвижимым имуществом не сопряжена с риском нанесения ущерба окружающей среде. Руководство Общества также полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, следовательно, у Общества отсутствует риск появления значительных обязательств, требующих раскрытия в настоящей отчетности.

15.03.2026 г

Конкурсный управляющий



Шелудько А.С.