

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО «Восточное Садовое Кольцо»
ЗА 2025 ГОД**

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
2.	ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ.....	4
2.1.	Активы, обязательства и операции в иностранных валютах	5
2.2.	Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства	5
2.3.	Основные средства.....	5
2.4.	Запасы.....	6
2.5.	Незавершенное производство	6
2.6.	Займы и кредиты	6
2.7.	Отложенные налоги	6
2.8.	Выручка, прочие доходы.....	6
2.9.	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы, прочие расходы	7
2.10.	Расходы будущих периодов	7
2.11.	Допущения при формировании Учетной политики.....	8
2.12.	Формирование оценочных резервов.....	8
2.13.	Формирование оценочных обязательств.....	8
2.14.	Уровень существенности.....	8
2.15.	Отчет о движении денежных средств.....	8
3.	ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ В 2025 ГОДУ	9
4.	РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2025 ГОД.....	9
4.1.	Основные средства.....	9
4.2.	Запасы.....	9
4.3.	Денежные средства	10
4.4.	Дебиторская задолженность.....	10
4.5.	Кредиторская задолженность.....	11
4.6.	Обеспечение обязательств.....	11
4.7.	Кредиты и займы	11

4.8.	Оценочные и условные активы и обязательства	11
4.9.	Отложенные налоги	11
1.1.	Информация по сегментам	12
1.2.	Информация о связанных сторонах.....	12
1.3.	Основной управленческий персонал.....	12
1.4.	Прекращаемая деятельность	13
1.5.	Реорганизация.....	13
1.6.	Доверительное управление	13
1.7.	События после отчетной даты	13

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «Восточное Садовое Кольцо» создано 10.12.2014 года решением единственного участника «РЕГУС ГРУП ЛИМИТЕД».

Зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц Государственным Учреждением Московской Регистрационной Палатой за № 1147748006504 от 10 декабря 2014 года.

Место нахождения (юридический адрес) ООО «Восточное Садовое Кольцо»: 121099, Москва г, Смоленская пл, дом № 3

В результате реорганизации в 2008 году единственный участник Общества «РЕГУС ГРУП ПЛС» было переименовано в «РЕГУС ГРУП ЛИМИТЕД». По состоянию на 31.12.2023 г. владельцем «РЕГУС ГРУП ЛИМИТЕД» является компания «АйВиДжи ПЛС» через компании «АйВиДжи Групп Холдинг САРЛ», «АйВиДжи Интерпрайз САРЛ» и «АйВиДжи Интернэшнл Холдингс САРЛ», Ниже приведены доли участия в уставном капитале «АйВиДжи ПЛС» по состоянию на 31.12.2024 г.

Estorn Limited (Mark Dixon) 28.70 %

Over Shareholders 71,30 %

Марк Диксон косвенно владеет 100% акций «Estorn Limited» и таким образом является бенефициарным собственником.

Уставный капитал Общества составляет 200 000 рублей.

Основным видом деятельности ООО «Восточное Садовое Кольцо» является управление недвижимым имуществом (68.32).

Общество ведет раздельный учет доходов и расходов по всем видам деятельности, в том числе по услугам, не облагаемым налогом на добавленную стоимость.

В отчетном периоде Общество планомерно осуществляло свою текущую, инвестиционную и финансовую деятельность.

Генеральный директор – с 25.03.2021 г. Баева Ирина Петровна.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

При ведении бухгалтерского учета ООО «Восточное Садовое Кольцо» руководствовалось Федеральным Законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими положениями и нормативными актами по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность ООО «Восточное Садовое Кольцо» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

2.1. Активы, обязательства и операции в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший в день совершения операции. Денежные средства в кассе и на счетах в банках, ценные бумаги (за исключением акций), средства в расчетах (за исключением полученных и выданных авансов, предварительной оплаты и задатков), выраженные в иностранной валюте, отражены в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших на отчетную дату.

Курсы основных иностранных валют составили:

Валюта	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Доллар США	78,2267	101,6797	89,6883
Евро	92,0938	106,1028	99,1919

Курсовые разницы, возникшие в течение года по операциям с активами и обязательствами в иностранной валюте, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, отражены свернуто в составе прочих доходов и расходов.

2.2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или срок не установлен.

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

2.3. Основные средства

В 2025 Общество применяло ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Установить лимит стоимости активов, которые будут учитываться в составе основных средств, в размере 100 000 рублей. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Не подлежат амортизации следующие объекты ОС:

- земельные участки;
- объекты природопользования;
- объекты, находящиеся на консервации сроком более 3 месяцев;
- полностью амортизированные объекты, не списанные с баланса.

Амортизация объектов основных средств осуществляется исходя из срока их полезного использования линейным способом. Срок полезного использования основных средств определяется на основе классификатора основных средств, утвержденного постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 N 1 «О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

Применяемые сроки СПИ по группам ОС:

Мебель	5 лет 1 месяц
Офисное оборудование	2 года 1 месяц
Прочее	для определения сроков СПИ используется Постановление Правительства РФ от 01.01.2012 г. № 1.

2.4. Запасы

Общество отражает поступление материально-производственных запасов по фактической себестоимости.

При отпуске в производство и ином выбытии МПЗ их оценка производится по средней себестоимости по каждой единице учета материалов. В расчет средней оценки единицы учета материалов включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления в течение данного месяца (отчетного периода).

Стоимость специальной оснастки (по группе однородных объектов) погашается линейным способом.

2.5. Незавершенное производство

К незавершенному производству относятся затраты, непосредственно связанные с выпуском продукции, выполнением работ, оказанием услуг по основным видам деятельности.

Оценка незавершенного производства производится по фактической производственной себестоимости.

2.6. Займы и кредиты

Проценты по кредитам и займам полученным включаются в стоимость инвестиционного актива или в состав прочих расходов равномерно в течение срока договора займа (кредитного договора).

Дополнительные затраты, связанные с получением кредитов и займов, включаются в состав прочих расходов равномерно в течение срока договора займа (кредитного договора)

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств.

2.7. Отложенные налоги

При составлении бухгалтерской отчетности суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

2.8. Выручка, прочие доходы

Выручка от выполнения конкретной работы, оказания конкретной услуги, продажи конкретного изделия признается в бухгалтерском учете по мере готовности, если возможно определить готовность работы, услуги, изделия. Выручка от выполнения работ, оказания услуг (не долгосрочного характера) признается, когда работа/услуга считается выполненной/принятой.

Работа (услуга) считается выполненной/принятой на дату подписания акта приемки – передачи работ (услуг) обеими сторонами, если иное не предусмотрено договором о выполнении работ (оказании услуг), а также требованиями законодательных и нормативных актов.

Выручка отражена в бухгалтерской отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, акциза, таможенных пошлин и других аналогичных обязательных платежей.

В отчете о прибылях и убытках следующие виды прочих доходов и расходов показываются свернуто:

- 1) доходы и расходы в виде курсовых разниц;
- 2) доходы и расходы от операций купли-продажи иностранной валюты;
- 3) отчисления в оценочные резервы и доходы в виде сумм восстановленных оценочных резервов;
- 4) расходы на резервы по оценочным обязательствам и доходы в виде сумм восстановленных резервов по оценочным обязательствам;

Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления признается в бухгалтерском учете по мере готовности работы, услуги, продукции, если возможно определить готовность работы, услуги, изделия, или по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом.

2.9. Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы, прочие расходы

В соответствии с Учетной политикой учет затрат, которые формируют себестоимость продукции, ведется на отдельных счетах бухгалтерского учета.

Учет общехозяйственных расходов в рамках всего Общества ведется на счете 26.01 «Общехозяйственные расходы».

Затраты по счету 26.01 «Общехозяйственные расходы» списываются на субсчет счета 90.08 «Управленческие расходы».

Налог на добавленную стоимость по общехозяйственным расходам, приходящийся на необлагаемые услуги, относится на затраты по данному виду деятельности пропорционально доле выручки облагаемой и необлагаемой НДС продукции в общем объеме выручки.

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

2.10. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (в том числе расходы на программное обеспечение), отражены в отчетности при сроке их списания:

- менее чем через 12 месяцев после отчетного периода - в составе оборотных активов (по статье баланса «Прочие оборотные активы»);
- более 12 месяцев после отчетного периода - в составе внеоборотных активов (по статье баланса «Прочие внеоборотные активы»).

Расходы будущих периодов списываются равномерно в течение периода, к которому они относятся.

2.11. Допущения при формировании Учетной политики

Учетная политика сформирована исходя из допущений, предусмотренных пунктом 5 ПБУ 1/2008 "Положением по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации".

При подготовке бухгалтерской отчетности не имелось неопределенностей в отношении событий и условий, которые могли породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

2.12. Формирование оценочных резервов

Резерв создается по сомнительной дебиторской задолженности покупателей и заказчиков, авансам выданным, прочей дебиторской задолженности.

Для определения величины резерва по сомнительной дебиторской задолженности покупателей и заказчиков, прочей дебиторской задолженности принимается в расчет срок, прошедший с момента неисполнения должником своих обязательств:

Резервы по сомнительным долгам создаются путем включения в резерв полной суммы задолженности, с задержкой срока оплаты более чем на 90 дней.

В 2025 году Общество не создавало резерв под обесценение финансовых вложений и резерв под снижение стоимости материальных ценностей.

2.13. Формирование оценочных обязательств

Оценочные обязательства на предстоящую оплату отпусков работников формируются в бухгалтерском учете Общества на основании расчета.

Величина оценочного обязательства, подлежащая начислению за отчетный месяц, определяется на основании плановой годовой суммы оценочного обязательства на предстоящую оплату отпусков. Формирование оценочного обязательства происходит с учетом начислений страховых взносов в государственные внебюджетные фонды и взносов по обязательному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний.

Оценочные обязательства на выплату вознаграждений по итогам работы за год формируются исходя из сведений о предполагаемой годовой сумме расходов Общества на выплату вознаграждений работникам Общества по итогам работы за год и с учетом страховых взносов в государственные внебюджетные фонды и взносов по обязательному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, приходящихся на эти выплаты.

Оценочные обязательства по судебным искам создаются по оценке вероятности.

2.14. Уровень существенности

Уровень существенности в бухгалтерском учете равен 10% от валюты баланса.

2.15. Отчет о движении денежных средств

Отчет о движении денежных средств Общества содержит информацию об остатках и движении денежных средств и денежных эквивалентов.

К денежным эквивалентам Общество относит

- открытые в кредитных организациях депозиты с возможностью досрочного востребования основной суммы вклада независимо от срока депозита,
- высоколиквидные сроком до 3-х месяцев банковские векселя, принятые по номиналу.

Денежные потоки Общества подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Следующие денежные потоки отражаются Обществом свернуто в составе прочих поступлений и прочих выплат по текущей деятельности Отчета о движении денежных средств:

- денежные потоки от операций, связанных с покупкой или продажей иностранной валюты,
- НДС, полученный в составе полученных от покупателей и заказчиков платежей за минусом НДС, уплаченного продавцам, а также НДС, уплаченного в бюджет (возвращенного из бюджета)
- денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги).

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.

3. ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ В 2025 ГОДУ

В 2025 Общество применяло ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

4. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2025 ГОД

4.1. Основные средства

Основных средств с отчетного периода не поступало.

Наименование показателя	Код	На 31 Декабря 2023 г.	На 31 Декабря 2024 г.	На 31 Декабря 2025 г.
Основные средства	1130	0	0	0
в том числе:				
Неотделимые улучшения	0	0	0	0

4.2. Запасы

Общество в отчетном периоде не изменяло способа оценки материально-производственных запасов.

В составе запасов отражены расходы будущих периодов.

Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов в 2025 году Обществом не создавался, так как рыночная стоимость МПЗ не превышала их фактическую стоимость.

Общество не передавало в залог материально-производственные запасы.

По состоянию на 31.12.2025 остаткам МПЗ нет.

4.3. Денежные средства

Остатки денежных средств Общества, находящихся на рублевых и валютных счетах представлены в таблицах.

По состоянию на 31 декабря 2024 года.

	Сумма в валюте, тыс. USD	Сумма тыс.руб.
Расчетный счет	-	424
Валютный счет, доллары США	-	-

По состоянию на 31 декабря 2025 года.

	Сумма в валюте, тыс. USD	Сумма тыс.руб.
Расчетный счет	-	52
Валютный счет, доллары США	-	-

Увязка сумм денежных средств и денежных эквивалентов бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств представлена в таблице:

тыс.руб.

Показатель	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2025 г.
Остаток денежных средств (Отчет о движении денежных средств), тыс. руб.	424	52
Остаток денежных средств (Бухгалтерский баланс), тыс. руб.	424	52
в том числе:		
Денежные средства, тыс. руб.	424	52
Денежные документы, тыс. руб.		
Финансовые вложения, классифицируемые в качестве денежных эквивалентов в виде депозитов сроком менее 3 месяцев, тыс. руб.		

Движение денежных средств за отчетный и предшествующий периоды представлено в Отчете о движении денежных средств.

4.4. Дебиторская задолженность

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 Декабря 2023 г.	На 31 Декабря 2024 г.	На 31 Декабря 2025 г.
Дебиторская задолженность	1230	3 111	2 537	0

в том числе:				
Поставщики и подрядчики	1232	1 041	1 041	0
Краткосрочная	1233			
Расчеты по налогам	1234	1 210	427	0
Расчеты с покупателями	1235	891	885	0

4.5. Кредиторская задолженность

Расшифровка кредиторской задолженности представлена ниже:

тыс. руб

Показатель	Код	На 31.12.23	На 31.12.24	На 31.12.25
Кредиторская задолженность	1520	5 556	5 654	0
в том числе:				
Расчеты по депозитам	1521	312	364	0
Поставщики и подрядчики	1522	3 520	3 567	0
Авансы полученные	1523	835	835	0
Расчеты с прочими кредиторами	1524	41	41	0

4.6. Обеспечение обязательств

В отчетном периоде Обществом не было получено банковских гарантий.

По состоянию на 31 декабря 2025 года Общество не выдало поручительств, и Покупатели продукции (работ, услуг) не выдавали Обществу поручительств.

По состоянию на 31 декабря 2025 года Общество не передавало имущество в залог и не получало имущество в залог.

4.7. Кредиты и займы

В 2025 году Общество не получало займы в долларах США от Pathway Finance SARL.

4.8. Оценочные и условные активы и обязательства

Общество в текущем году не создавало оценочные обязательства по судебным искам.

По состоянию на 31.12.2025 Общество не располагало сведениями о фактах хозяйственной деятельности, в отношении последствия которых и вероятности их возникновения в будущем существовала неопределенность.

4.9. Отложенные налоги

Расчет налога на прибыль осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02 от 19.11.2001. Налоговый учет по налогу на прибыль Общество осуществляло в соответствии с главой 25 Налогового Кодекса РФ «Налог на прибыль организаций».

Временные разницы представляют из себя разницу между бухгалтерской и налоговой амортизацией основных средств и частичным зачетом налоговых убытков в счет текущего налога на прибыль.

1.1. Информация по сегментам

В деятельности Общества не выделяются операционные сегменты.

1.2. Информация о связанных сторонах

- «РЕГУС ГРУП ЛИМИТЕД» (единственный участник Общества)
- Другие дочерние компании «РЕГУС ГРУП ЛИМИТЕД», образованные в соответствии с законодательством РФ:

Наименование	ИНН
ООО "Регус Бизнес Центр"	7704185625
ООО "Регус Бизнес Центр Аврора"	7705618656
ООО "Регус Бизнес Центр Капитал Плаза"	7710583462
ООО "Регус Москва Сити"	7704630393
ООО "Регус Бизнес Центр Атриум"	7704611947
ООО Регус Санкт-Петербург-Австрийский Бизнес Центр	7704661715
ООО "Регус Бизнес Центр Ситидел"	7704662571
ООО "Москоу Сити Сентер"	7710866326
ООО "Северное Садовое Кольцо"	7710866439
ООО "Центр Белая Площадь"	7710866446
ООО "Регус Бизнес Центр Метрополис"	7710734464
ООО "Западное Садовое Кольцо"	7704816207
ООО "Центральное Садовое Кольцо"	7704816221
ООО "Южное Садовое Кольцо"	7704816214
ООО "Восточное Бульварное Кольцо"	7704883718
ООО "Южное Бульварное Кольцо"	7704883490
ООО "Северное Бульварное Кольцо"	7704883517
ООО "Западное Бульварное Кольцо"	7704883676
ООО "Южный Бизнес Парк"	7704343208
ООО "Центральный Бизнес Парк"	7704343575
ООО "Восточная Плаза"	7704343293
ООО "Центральная Плаза"	7704343328
ООО "Западный Бизнес Парк"	7704343261
ООО "Западная Плаза"	7704343215
ООО "Восточный Бизнес Парк"	7704343247
ООО "Северный Бизнес Парк"	7704343254
ООО "Южная Плаза"	7704343335
ООО " Северная Плаза "	7704343279

Иностранные компании, входящие в группу Regus Group:

- «РЕГУС ГРУП ПЛС» - данной компанией были переуступлены компании «РЕГУС ГРУП ЛИМИТЕД» права требования у Общества,
- «Franchise International Sàrl» - выставляет роялти по договору франшизы,
- «Pathway Finance» - ООО Регус Бизнес Центр предоставляет Pathway Finance заемные денежные средства.

Полный перечень компаний, входящих в группу Regus Group, раскрыт в консолидированной отчетности компании «РЕГУС ПЛС» за 2019 год, размещенной на корпоративном сайте компании (www.Regus.com).

1.3. Основной управленческий персонал

Основным управленческим персоналом Общества являются:

Генеральный директор – с 25.03.2021 г. Баева Ирина Петровна.

Вознаграждения по окончании трудовой деятельности и вознаграждения по договорам негосударственного пенсионного обеспечения не выплачивались.

Доля управленческих расходов в общей структуре расходов Общества в отчетном периоде составила 0,15%.

На дату подписания баланса Общество не располагает данными о рекомендованных или объявленных дивидендах по результатам деятельности за 2025 год.

1.4. Прекращаемая деятельность

Общество проводит мероприятия по прекращению своей деятельности.

1.5. Реорганизация

В отчетном периоде в Обществе не проводилась реорганизация.

1.6. Доверительное управление

В отчетном периоде у Общества отсутствовали договора доверительного управления.

1.7. События после отчетной даты

В 2025 году в России на деятельность и бухгалтерскую отчетность организаций оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, – геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской организации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Это обстоятельство, в свою очередь, не может не иметь последствий для организации.

Генеральный директор
27.03.2026 г.

Баева Ирина Петровна