

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025г

Общество с ограниченной ответственностью «ТЕРУС»
121099, город Москва, внутригородской муниципальный округ Арбат, ул. Новый Арбат, дом 27, помещ. 7Б/П
ОГРН 1067746872654 ИНН 7704608768 КПП 770401001

1. Основные виды экономической деятельности

Основной вид деятельности Общества - Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20), выручка в 2025 году составила – 23 606 тыс. руб

2. Учетная политика

2.1. Бухгалтерская отчетность подготовлена в соответствии с нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету Российской Федерации:

- Федеральными стандартами бухгалтерского учета (ФСБУ) и другими нормативными правовыми актами, обязательными к применению на территории Российской Федерации.
- Учетная политика разработана на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и иных нормативных актов.

2.2. Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

2.3 Досрочное применение нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету. Не применялось.

2.4. Основные средства

ОС учитываются по первоначальной стоимости. Амортизация начисляется линейным способом в течение срока полезного использования.

Объекты стоимостью менее 100 000 руб. учитываются в составе материально-производственных запасов до момента постановки на баланс как ОС.

2.5. Нематериальные активы

У Общества отсутствуют НМА.

2.6 Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам

Проценты по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов.

2.7. Запасы

Оценка материально-производственных запасов при их использовании и прочем выбытии производится по средней себестоимости.

2.8. Денежные средства и эквиваленты

Учет денежных средств ведется на расчетных счетах и депозитах в банках.

2.9 Учет доходов и расходов

Доходы и расходы отражаются на дату возникновения фактов хозяйственной жизни по условиям договоров.

2.10 Оценочные обязательства

Оценочные обязательства формируются на основании требований ФСБУ 5/2019 «Оценочные обязательства».

2.11 Общехозяйственные расходы списываются ежемесячно на счет 90.

3. Нематериальные активы

В отчетном периоде нематериальные активы отсутствуют.

Движение нематериальных активов не имелось.

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств тыс. руб.

| Наименование показателя | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | | | | | На конец периода | | |
|--|----------|--|---------------------------------------|---------------------|--|---------------------------------------|-------------|-------------|--|-------------------------|--|---------------------------------------|--|---------------------------------------|
| | | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | поступило | списано | | амортизация | обесценение | переоценка | | переклассифицировано | | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение |
| | | | | | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | | | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | | |
| Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего | за 2025г | 55 484 | (39 358) | | (0) | | (3 426) | | | | | | 12 700 | (42 784) |
| | за 2024г | 56 385 | (35 036) | | (901) | | (4 322) | | | | | | 16 124 | (39 358) |
| в том числе: земельные участки | за 2025г | 1 431 | | | (0) | | (0) | | | | | | 1 431 | (0) |
| | за 2024г | 2 332 | | | (0) | | (901) | | | | | | 1 431 | (0) |
| Сооружения | за 2025г | 39 900 | (26 119) | | | | (3 031) | | | | | | 39 900 | (26 150) |
| | за 2024г | 39 900 | (22 968) | | | | (3 151) | | | | | | 39 900 | (26 119) |
| Машины и оборудование (кроме офисного) | за 2025г | 4 161 | (3 899) | | | | (117) | | | | | | 4 161 | (4 016) |
| | за 2024г | 4 161 | (3 594) | | | | (305) | | | | | | 4 161 | (3 899) |
| Офисное оборудование | за 2025г | 1 122 | (1056) | | | | (65) | | | | | | 1 122 | (1 122) |
| | за 2024г | 1 122 | (808) | | | | (248) | | | | | | 1 122 | (1 056) |
| Транспортные средства | за 2025г | 2 532 | (2 502) | | | | (29) | | | | | | 2 532 | (2 532) |
| | за 2024г | 2 532 | (2 148) | | | | (354) | | | | | | 2 532 | (2 502) |
| Другие виды основных средств | за 2025г | 3 668 | (3506) | | | | (162) | | | | | | 3 668 | (3 668) |
| | за 2024г | 3 668 | (3 262) | | | | (243) | | | | | | 3 668 | (3 506) |
| Здания | за 2025г | 2 671 | (2 278) | | | | (21) | | | | | | 2 671 | (2 297) |
| | за 2024г | 2 671 | (2 255) | | | | (21) | | | | | | 2 671 | (2 278) |
| Инвестиционная недвижимость - всего | за 2025г | 74 321 | (24 296) | | (0) | | (2 017) | | | | | | 50 025 | (22 278) |
| | за 2024г | 74 321 | (22 278) | | (0) | | (2 017) | | | | | | 52 043 | (24 296) |
| в том числе: Здания | за 2025г | 60 501 | (24 296) | | (0) | | (2 017) | | | | | | 36 205 | (22 278) |
| | за 2024г | 60 501 | (22 278) | | (0) | | (2 017) | | | | | | 38 223 | (24 296) |
| Земельные участки | за 2025г | 13 820 | | | | | | | | | | | 13 820 | |
| | за 2024г | 13 820 | | | | | | | | | | | 13 820 | |

4.2. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

| Наименование показателя | На 31 декабря 2025г | На 31 декабря 2024г | На 31 декабря 2023г. |
|--|---------------------|---------------------|----------------------|
| Амортизируемые основные средства - всего | 47 473 | 52 916 | 59 254 |
| в том числе: | 36 579 | 38 617 | 40 655 |
| Здания | | | |
| Сооружения | 10 750 | 13 780 | 16 931 |
| Машины и оборудование | 144 | 262 | 567 |
| Офисное оборудование | - | 65 | 313 |
| Транспортные средства | - | 29 | 383 |
| Другие виды основных средств | - | 162 | 405 |
| Неамортизируемые основные средства - всего | 15 251 | 15 251 | 16 152 |
| в том числе: | | | |
| используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы | | | |
| основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются | 15 251 | 15 251 | 16 152 |
| Земельные участки | | | |
| инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости | | | |

4.3 Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости), тыс. руб.

| Наименование показателя | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | На конец периода | |
|--|--------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|-------------|---------|---|---------------------|-------------------------|
| | | фактические затраты | накопленное обесценение | затраты | обесценение | списано | принято к учету в качестве основных средств | фактические затраты | накопленное обесценение |
| Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего | за _____ г. ² | | | | | 0 | 0 | | |
| | за _____ г. ³ | | | | | 0 | 0 | | |
| в том числе: (группа) | за _____ г. ² | | | | | 0 | 0 | | |
| | за _____ г. ³ | | | | | 0 | 0 | | |
| Капитальные вложения на создание основных средств - всего | за 2025 | 375 688 | | 59 494 | | 0 | 0 | 435 182 | |
| | за 2024 | 215 653 | | 165 035 | | 0 | 0 | 375 688 | |
| в том числе: Сетевая платформа ASUS | за 2025 | | | 1 883 | | 0 | 0 | 1 883 | |
| | за 2024 | | | | | 0 | 0 | | |
| Разработка градостроительной концепции развития территории ЗУ :91,433,93,70,71,435 | за 2025 | | | 3 340 | | | | 3 340 | |
| | за 2024 | | | | | | | | |
| ИЖС | за 2025 | | | 2 500 | | | | 2 500 | |
| | за 2024 | | | | | | | | |
| Гостиничный комплекс Форест Хиллс | за 2025 | 6 252 | | 6 400 | | | | 12 652 | |
| | за 2024 | 6 252 | | | | | | 6 252 | |
| Проект | за 2025 | 242 602 | | 25 000 | | | | 267 602 | |
| | за 2024 | 194 602 | | 48 000 | | | | 242 602 | |
| Отель ("Forest Hills") на ЗУ :97 | за 2025 | 40 985 | | 30 825 | | | | 40 985 | |
| | за 2024 | 10 160 | | 17 856 | | | | 99 066 | |

| | | | | | | | | | |
|---|---------------------------------|--|--|--------|--|---|---|--------|--|
| Блочно-модульная котельная на ЗУ №435 | за 2025 | | | 81 210 | | | | 81 210 | |
| | за 2024 | | | | | | | | |
| Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего | за _____ 20 г. ² | | | | | 0 | 0 | | |
| | зза _____ 20 г. ³ | | | | | 0 | 0 | | |
| в том числе: (группа) | за _____ 20 г. ² | | | | | 0 | 0 | | |
| | за _____ 20 г. ³ | | | | | 0 | 0 | | |

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений, тыс. руб.

| Наименование показателя | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | | | На конец периода | |
|---|----------|--------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------|--|----------------------|--------------------------|---------------------------|
| | | первоначальная стоимость | накопленная корректировка | поступило | списано | | Проценты начисленные | текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение | переклассифицировано | первоначальная стоимость | накопленная корректировка |
| | | | | | первоначальная стоимость | накопленная корректировка | | | | | |
| Долгосрочные финансовые вложения - всего | за 2025г | 1 679 710 | | 10 571 | (3 054) | | | | | 1 687 227 | |
| | за 2024г | 1 441 955 | | 211 100 | (87 149) | | | | | 1 679 710 | |
| в том числе: | за 2025г | 1 675 967 | | 9 631 | (1 202) | | | | | 1 684 395 | |
| | за 2024г | 1 439 113 | | 324 002 | (87 149) | | | | | 1 675 967 | |
| Предоставленные займы | за 2025г | 3 723 | | 921 | (1 822) | | | | | 2 822 | |
| | за 2024г | 2 822 | | 901 | | | | | | 3 723 | |
| Вклад в имущество | за 2025г | 20 | | 20 | (30) | | | | | 10 | |
| | за 2024г | 20 | | | | | | | | 20 | |
| Вклад в УК | за 2025г | 0 | | | 0 | | | | | 0 | |
| | за 2024г | 0 | | | 0 | | | | | 0 | |
| Краткосрочные финансовые вложения - всего | за 2025г | 0 | | | 0 | | | | | 0 | |
| | за 2024г | 0 | | | 0 | | | | | 0 | |
| Итого | за 2025г | 1 679 710 | | 10 571 | (3 054) | | | | | 1 687 227 | |
| | за 2024г | 1 441 955 | | 211 100 | (87 149) | | | | | 1 679 710 | |

6. Запасы
6.1 Наличие и движение запасов, тыс. руб.

| Наименование показателя | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | | | На конец периода | |
|-----------------------------------|------------|---------------------------|------------------------|---------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
| | | фактическая себестоимость | резерв под обесценение | затраты | списано | | резерв под обесценение | изменения видов запасов | | фактическая себестоимость | резерв под обесценение |
| | | | | | фактическая себестоимость | резерв под обесценение | | фактическая себестоимость | резерв под обесценение | | |
| Запасы - всего | за 2025 г. | 557 884 | () | 21 517 | (11 194) | | | X | X | 568 207 | () |
| | За 2024г. | 644 114 | () | 14 475 | (100 705) | | | X | X | 557 884 | () |
| в том числе: Сырье и материалы | за 2025 г. | 76 | () | 1 846 | (1 011) | | | | | 912 | () |
| | За 2024г. | 76 | () | 939 | (939) | | | | | 76 | () |
| Товары | за 2025 г. | 557 808 | | 9 488 | | | | | | 567 295 | |
| | За 2024г. | 567 295 | | 3 107 | (89 337) | | | | | 557 808 | |

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности, тыс. руб.

| Наименование показателя | Период | На начало года | | Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде) | | | | | | На конец периода | |
|---|------------|----------------------|-------------------------------|--|------------------------------------|-----------|------------|------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|
| | | по условиям договора | резерв по сомнительным долгам | поступило | | списано | | | переклассифицировано | по условиям договора | резерв по сомнительным долгам |
| | | | | в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора) | проценты, штрафы и иные начисления | погашено | на расходы | восстановление резерва | | | |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками | за 2025 г. | 83 801 | () | 21 417 | | (25 214) | () | | | 80 004 | () |
| | за 2024г. | 69 096 | () | 23 395 | | (8 690) | () | | | 83 801 | () |
| Расчеты с покупателями и заказчиками | за 2025 г. | 5 591 | | 3 381 | | (3 760) | | | | 5 212 | |
| | за 2024г. | 3 667 | | 5 591 | | (3 667) | | | | 5 591 | |
| Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками | за 2025 г. | 22 | | 875 | | (22) | | | | 875 | |
| | за 2024г. | 19 | | 3 | | | | | | 22 | |
| Расчеты по налогам и сборам | за 2025 г. | 3 790 | () | 10 224 | | (549) | () | | | 13 465 | () |
| | за 2024г. | 421 | () | 3 377 | | (9) | () | | | 3 790 | () |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | за 2025 г. | 563 622 | | 153 192 | | (402) | | | | 716 412 | |
| | за 2024г. | 627 364 | | 88 949 | | (152 690) | | | | 563 622 | |
| Расчеты с персоналом по оплате труда | за 2025 г. | 0 | 0 | | | | | | | | |
| | за 2024г. | 62 | () | | | (62) | () | | | 0 | |
| Итого | за 2025 г. | 656 826 | | 189 089 | | (29 947) | | | | 815 968 | |
| | за 2024г. | 700 629 | | 121 315 | | (165 119) | | | | 656 826 | |

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств), тыс.руб.

| Наименование показателя | Период | На начало года | Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде) | | | | | На конец периода |
|---|----------|----------------|---|------------------------------------|----------|-----------|----------------------|------------------|
| | | | поступило | | списано | | переклассифицировано | |
| | | | в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора) | проценты, штрафы и иные начисления | погашено | на доходы | | |
| Долгосрочные обязательства - всего | за 2025г | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024г | - | - | - | - | - | - | - |
| Краткосрочные обязательства - всего | за 2025г | 6 533 | 20 391 | | (2 125) | () | | 24 800 |
| | За 2024г | 7 576 | 2 633 | | (3 675) | () | | 6 533 |
| в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками | за 2025г | 989 | 968 | | (989) | () | | 968 |
| | За 2024г | 818 | 989 | | (818) | () | | 989 |
| Расчеты с покупателями и заказчиками | за 2025г | 1 359 | 1 390 | | (1 129) | | | 1 620 |
| | За 2024г | 17 | 1 359 | | (17) | | | 1 359 |
| Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками | за 2025г | 21 | 167 | | 0 | 0 | 0 | 189 |
| | За 2024г | 35 | 11 | | (24) | | | 21 |
| Расчеты по налогам и сборам | за 2025г | 4 007 | 17 822 | | () | | | 21 829 |
| | За 2024г | 6 553 | 268 | | (2 813) | | | 4 008 |
| Расчеты по социальному страхованию и обеспечению | за 2025г | 155 | 42 | | (6) | | | 190 |
| | За 2024г | 151 | 6 | | (3) | | | 150 |
| Итого | за 2025г | 6 533 | 20 391 | | (2 125) | () | X | 24 800 |
| | За 2024г | 7 576 | 2 633 | | (3 675) | () | X | 6 533 |

9. Обеспечения обязательств, тыс.руб.

| Наименование показателя | На 31 декабря 2025г | На 31 декабря 2024г | На 31 декабря 2023г |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| Полученные - всего | 3 750 | 3 750 | |
| в том числе: ОРЛОВ АЛЕКСЕЙ ВАЛЕНТИНОВИЧ | 3 750 | 3 750 | |
| Выданные - всего | | | |
| в том числе: (вид) | | | |

10. Расходы по обычным видам деятельности, тыс. руб.

| Наименование показателя | За 2025г | За 2024г |
|---|----------|----------|
| Материальные затраты | 486 | 88 818 |
| Затраты на оплату труда | 15 588 | 30 460 |
| Отчисления на социальные нужды | 2 614 | 4 818 |
| Амортизация | 5 443 | 6 339 |
| Прочие затраты | 18 995 | 23 741 |
| Итого по элементам | 43 125 | 155 176 |
| Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции | | |
| Итого расходы по обычным видам деятельности | 43 125 | 155 176 |

11. Иная информация

11.1. О событиях после отчетной даты

События, произошедшие после отчетной даты, отсутствуют.

11.2. Уставный капитал и доли участников

Уставный капитал Общества составляет 19 117 тыс. руб.

Участники Общества:

1. Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд «Стратегические прямые инвестиции»
Управляющая компания: ООО «УК «К2 Груп» (ИНН: 7707433298)
Доля участия: 80%
2. Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд «Индустриальные инвестиции»
Управляющая компания: ООО «УК «Деловой Дом Калита» (ИНН: 7710684453)
Доля участия: 20%

11.3. Условные факты хозяйственной деятельности

Условных фактов хозяйственной деятельности, которые могли бы оказать существенное влияние на результаты данной финансовой отчетности, Общество не имеет.

11.4. Информация об участии в совместной деятельности

В отчетном периоде ООО «ТЕРУС» в совместной деятельности не участвовало, обязательств по договорам о совместной деятельности не имело.

Генеральный директор _____ / Муховиков Максим Валерьевич /
"23" марта 2026 г.