

Общество с ограниченной ответственностью «Регионинвест»

Бухгалтерская отчетность за 2025 год
и аудиторское заключение
независимого аудитора

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику Общества с ограниченной ответственностью «Регионинвест»

Мнение

Мы провели аудит бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Регионинвест» («Компания»), которая включает:

- бухгалтерский баланс по состоянию на 31 декабря 2025 года;
- отчет о финансовых результатах за 2025 год;
- приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:
 - отчет об изменениях капитала за 2025 год;
 - отчет о движении денежных средств за 2025 год;
 - пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Компании по состоянию на 31 декабря 2025 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности («РСБУ»).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита («МСА»). Наша ответственность согласно указанным стандартам далее раскрывается в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности настоящего заключения». Мы независимы по отношению к Компании в соответствии с принятыми в Российской Федерации этическими требованиями, в том числе Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, а также требованиями Кодекса этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров, включая требования независимости, применимые к аудиту бухгалтерской отчетности. Нами также выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление бухгалтерской отчетности в соответствии с РСБУ и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Компании продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Компанию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской отчетности Компании.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Компании;

- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Компании продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако, будущие события или условия могут привести к тому, что Компания утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Рябцев Илья Викторович
(ОИД № 21906100462)

Руководитель задания

Лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание аудиторского заключения от имени АО ДРТ (ОИД № 12006020384), действующее на основании доверенности от 15.12.2023



Москва, Россия
20 марта 2026 года

**БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ
за год 2025 г.**

Организация ООО «Регионинвест»
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Организационно-правовая форма Общество с ограниченной
ответственностью
Форма собственности Частная собственность
Адрес в пределах местонахождения 350000, Краснодарский край, г. Краснодар,
ул. им. Володи Головатого, д. 313

	К О Д Ы
по ОКПО	28578172
ИНН	2308256418
по ОКОПФ	1 23 00
по ОКФС	16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту
Наименование аудиторской организации,
проводившей обязательный аудит АО ДРТ
Идентификационный номер налогоплательщика
аудиторской организации _____
Основной государственный регистрационный номер
аудиторской организации _____

Да Нет

ИНН	7703097990
ОГРН	1027700425444

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению
Наименование органа, утверждающего
бухгалтерскую отчетность Единственный участник

Да Нет

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС
на 31 декабря 2025 года

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря	На 31 декабря	На 31 декабря
			2025 года	2024 года	2023 года
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Нематериальные активы	1110	2,056	2,425	603
	Основные средства	1150	-	-	-
4	Инвестиционная недвижимость	1160	1,788,192	1,874,980	1,908,538
12	Отложенные налоговые активы	1180	103,934	160,562	157,647
	Прочие внеоборотные активы	1190	136	136	1,655
	Итого по разделу I	1100	1,894,318	2,038,103	2,068,443
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Запасы	1210	3,265	2,347	2,200
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	6	4	-
5	Дебиторская задолженность	1230	60,077	67,543	128,407
6	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	683,855	402,911	196,777
	Прочие оборотные активы	1260	47	16	640
	Итого по разделу II	1200	747,250	472,821	328,024
	БАЛАНС	1600	2,641,568	2,510,924	2,396,467
ПАССИВ					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	Уставный капитал	1310	100,100	100,100	100,100
	Добавочный капитал	1350	34,060	34,060	34,060
	Резервный капитал	1360	5,005	5,005	5,005
	Нераспределенная прибыль	1370	320,224	187,791	85,725
	Итого по разделу III	1300	459,389	326,956	224,890
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
7	Заемные средства	1410	1,817,670	1,814,900	1,867,290
12	Отложенные налоговые обязательства	1420	55,078	59,820	49,476
8	Прочие долгосрочные обязательства	1450	67,369	59,607	43,085
	Итого по разделу IV	1400	1,940,117	1,934,327	1,959,851
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
9	Кредиторская задолженность	1520	242,062	249,641	211,726
	Итого по разделу V	1500	242,062	249,641	211,726
	БАЛАНС	1700	2,641,568	2,510,924	2,396,467

Форма по ОКУД	0710001
Отчетная дата (число, месяц, год)	31.12.25
по ОКПО	28578172
по ОКЕИ	384

Организация ООО «Регионинвест»
Единица измерения тыс. руб.



Глазырин В.А.

Директор филиала АО «ТПС Недвижимость»
в г. Краснодар – Управляющей организацией
ООО «Регионинвест»
по доверенности № 50_284н от 04.07.2025 г.



Токарева Е.Н.

Руководитель управления – главный бухгалтер
филиала АО «ТПС Недвижимость»
ООО «Регионинвест»
по доверенности № 2-Р/26 от 20.02.2026 г.

20 марта 2026 года



**ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
за 2025 год**

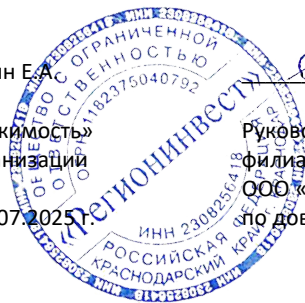
Организация ООО «Регионинвест»
Единица измерения тыс. руб.

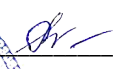
Форма по ОКУД	0710002
Отчетная дата (число, месяц, год)	31.12.25
по ОКПО	28578172
по ОКЕИ	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	2025 год	2024 год
10	Выручка	2110	1,180,224	1,038,182
11	Себестоимость продаж	2120	(659,712)	(598,513)
	Валовая прибыль	2100	520,512	439,669
	Коммерческие расходы	2210	-	-
11	Управленческие расходы	2220	(3,293)	(3,937)
	Прибыль от продаж	2200	517,219	435,732
	Проценты к получению	2320	110,626	42,462
7	Проценты к уплате	2330	(196,860)	(196,860)
	Прочие доходы	2340	1,585	2,253
	Прочие расходы	2350	(3,777)	(1,703)
	Прибыль от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	428,793	281,884
12	Налог на прибыль	2410	(108,370)	(36,994)
	в т. ч.			
12	текущий налог на прибыль	2411	(56,484)	(29,512)
12	отложенный налог на прибыль	2412	(51,886)	(7,482)
	Чистая прибыль	2400	320,423	244,890
	Совокупный финансовый результат периода	2500	320,423	244,890



Глазырин Е.А.





Токарева Е.Н.

Директор филиала АО «ТПС Недвижимость»
в г. Краснодар – Управляющей организацией
ООО «Регионинвест»
по доверенности № 50_284н от 04.07.2025

Руководитель управления – главный бухгалтер
филиала АО «ТПС Недвижимость»
ООО «Регионинвест»
по доверенности № 2-Р/26 от 20.02.2026 г.

20 марта 2026 года

**ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА
за 2025 год**

Организация ООО «Регионинвест»
Единица измерения тыс. руб.

	К О Д Ы
Форма по ОКУД	0710004
Отчетная дата (число, месяц, год)	31.12.25
по ОКПО	28578172
по ОКЕИ	384


Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Добавочный капитал (без переоценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2023 года – до корректировки	3100	100,100	34,060	5,005	85,725	224,890
Корректировка в связи с:						
изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-
исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2023 года – после корректировки	3101	100,100	34,060	5,005	85,725	224,890
Чистая прибыль	3211	-	-	-	244,890	244,890
Эффект от первого применения ФСБУ 14/2022	3241	-	-	-	(209)	(209)
Выплата дивидендов	3227	-	-	-	(142,615)	(142,615)
Величина капитала на 31 декабря 2024 года – до корректировки	3200	100,100	34,060	5,005	187,791	326,956
Корректировка в связи с:						
изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-
исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2024 года – после корректировки	3201	100,100	34,060	5,005	187,791	326,956
Чистая прибыль	3311	-	-	-	320,423	320,423
Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-
Дивиденды	3327	-	-	-	(187,990)	(187,990)
Иные изменения	3340	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2025 года	3300	100,100	34,060	5,005	320,224	459,389


Глазырин Е.А.

Директор филиала АО «ТПС Недвижимость»
в г. Краснодар – Управляющей организации
ООО «Регионинвест»
по доверенности № 50_284н от 04.07.2025 г.

20 марта 2026 года




Токарева Е.Н.

Руководитель управления – главный бухгалтер
филиала АО «ТПС Недвижимость»
ООО «Регионинвест»
по доверенности № 2-Р/26 от 20.02.2026 г.

**ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
за 2025 год**

Организация	<u>ООО «Регионинвест»</u>	Форма по ОКУД	<u>0710005</u>
Единица измерения	<u>тыс. руб.</u>	Отчетная дата (число, месяц, год)	<u>31.12.25</u>
		по ОКПО	<u>28578172</u>
		по ОКЕИ	<u>384</u>

Наименование показателя	Код	За 2025 год	За 2024 год
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ТЕКУЩИХ ОПЕРАЦИЙ			
Поступления – всего	4110	1,171,595	1,021,954
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	1,061,861	958,786
прочие поступления	4119	109,734	63,168
Платежи – всего	4120	(693,288)	(610,493)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(354,823)	(261,769)
выплата процентов по долговым обязательствам	4123	(194,090)	(249,250)
налога на прибыль организаций	4124	(62,048)	(33,038)
налоги и взносы	4126	(69,315)	(66,436)
прочие платежи	4129	(13,012)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	478,307	411,461
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ОПЕРАЦИЙ			
Платежи – всего	4220	(9,373)	(62,712)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(9,373)	(62,712)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(9,373)	(62,712)
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ФИНАНСОВЫХ ОПЕРАЦИЙ			
Платежи – всего	4320	(187,990)	(142,615)
в том числе:			
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(187,990)	(142,615)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(187,990)	(142,615)
Сальдо денежных потоков за период	4400	280,944	206,134
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	402,911	196,777
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	683,855	402,911
Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-


Глазырин Е.А.


Токарева Е.Н.

Директор филиала АО «ТПС Недвижимость» в г. Краснодар – Управляющей организации ООО «Регионинвест» по доверенности № 50_284н от 04.07.2025 г.

Руководитель управления – главный бухгалтер филиала АО «ТПС Недвижимость» ООО «Регионинвест» по доверенности № 2-Р/26 от 20.02.2026 г.

20 марта 2026 года



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ,
ВКЛЮЧАЯ ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ
ООО «РЕГИОНИНВЕСТ» ЗА 2025 ГОД**

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Общество с ограниченной ответственностью «Регионинвест» («Компания») было создано 17 мая 2018 года в результате реорганизации открытого акционерного общества «Регионинвест» в форме преобразования в общество с ограниченной ответственностью и является полным правопреемником открытого акционерного общества «Регионинвест».

Адрес места нахождения в соответствии с уставом и фактический адрес Компании: Россия, 350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Володи Головатого, д. 313.

Основным видом деятельности ООО «Регионинвест» является аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом, в том числе сдача в аренду и эксплуатацию собственного нежилого недвижимого имущества.

Деятельность Компании регламентируется законодательством Российской Федерации.

По состоянию на 31 декабря 2025, 2024, 2023 годов работники, числящиеся в штате Компании, отсутствовали в связи с передачей полномочий исполнительного органа управляющей организации – АО «ТПС Недвижимость» на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации и комплексном управлении торговым центром от от 17 мая 2018 года.

По состоянию на 31 декабря 2025 года у Компании отсутствует конечный контролирующий бенефициарный владелец в связи с тем, что ни одно физическое лицо не имеет преобладающего участия в капитале Компании, либо возможности контролировать действия Компании.

По состоянию на 31 декабря 2025 года контролирующей компанией является единственный участник МЕЖДУНАРОДНАЯ КОМПАНИЯ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД» (материнская компания).

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Бухгалтерская отчетность Компании составлена в соответствии с федеральными стандартами.

Бухгалтерский учет в Компании организован в соответствии с требованиями законодательства РФ о бухгалтерском учете, нормативно-правовых актов Министерства финансов РФ и органов, которым федеральными законами предоставлено право регулирования бухгалтерского учета.

Ведение бухгалтерского учета в 2025 году осуществлялось в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Компании, утвержденной приказом Генерального директора Компании от 17 декабря 2024 года № РИ-09-ОД.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется с применением программного продукта 1С: «Предприятие-бухгалтерский учет» версия 8.3.

Ведение бухгалтерского учета передано управляющей организации АО «ТПС Недвижимость» на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации б/н от 17 мая 2018 года.

Применимость допущения непрерывности деятельности Компании

Бухгалтерская отчетность была подготовлена руководством Компании исходя из допущения о том, что Компания будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и отсутствуют намерения и необходимость ликвидации, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

По состоянию на 31 декабря 2025 года оборотные активы превышают краткосрочные обязательства на 505,188 тыс. руб., (на 31 декабря 2024 года: 223,180 тыс. руб.).

Компания располагает достаточными ресурсами для продолжения своей деятельности в обозримом будущем с учетом способности генерировать стабильный приток денежных средств от операционной деятельности.

Руководство полагает, что отсутствие обязательств по погашению тела и процентов по заемным средствам до 1 ноября 2030 года, гибкий подход к планированию расходов (в том числе в случае снижения загрузки), возможность поддержки со стороны единственного участника Компании, а также премиальное расположение торгового центра, делающее его привлекательным для новых арендаторов, позволят Компании продолжать операционную деятельность в обозримом будущем, даже в умеренно негативном сценарии.

Основные положения учетной политики

Учет основных средств и инвестиционной недвижимости

Первоначальной стоимостью объектов основных средств признается общая сумма связанных с этими объектами капитальных вложений, которая в свою очередь включает в себя сумму фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств, за вычетом возмещаемых сумм налогов и сборов и с учетом всех скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых Компании поставщиками, подрядчиками или продавцами, вне зависимости от формы их предоставления.

Стоимость основных средств погашается посредством амортизации линейным способом, начиная с даты их признания в бухгалтерском учете, за исключением случаев, когда потребительские свойства основных средств с течением времени не изменяются. Начисление амортизации прекращается с момента списания основного средства с бухгалтерского учета. Способ начисления амортизации определяется для каждой группы основных средств таким образом, чтобы он наиболее точно отражал распределение во времени ожидаемых к получению будущих экономических выгод от использования группы основных средств.

Компания проверяет основные средства и капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

В частности, в случае возникновения сделок, событий, операций, условий, которые способны привести к обесценению основного средства и/или объекта незавершенных капитальных вложений, Компания проверяет наличие возможного обесценения путем сравнения балансовой стоимости основного средства с его возмещаемой стоимостью (наибольшее значение из ценности использования и справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие). Если возмещаемая стоимость основных средств и/или объектов незавершенных капитальных вложений оказывается ниже их балансовой стоимости, их балансовая стоимость уменьшается до возмещаемой стоимости.

Убыток от обесценения или восстановление ранее признанных убытков от обесценения признается непосредственно в отчете о финансовых результатах.

Незавершенное строительство, оборудование к установке и авансы, выданные на данные цели, в бухгалтерской отчетности отражаются в составе основных средств.

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость – основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости. Инвестиционная недвижимость учитывается по первоначальной стоимости и отражается в бухгалтерском балансе за минусом начисленной амортизации и обесценения.

Инвентарный объект основных средств «ТРЦ Галерея Краснодар 2», а также признанные самостоятельными инвентарными объектами основных средств составные части здания торгового центра (как сложного объекта), а также оборудование, устройства и прочая техника, приобретаемая Компанией для эксплуатации в торговом центре и обеспечивающая его функционирование, учитывается в составе инвестиционной недвижимости.

Инвестиционная недвижимость учитывается по первоначальной стоимости и отражается в бухгалтерском балансе за минусом начисленной амортизации и обесценения. Срок полезного использования инвестиционной недвижимости составляет 30 лет.

Учет денежных средств и денежных эквивалентов

Высоколиквидные финансовые вложения со сроком погашения не более трех месяцев, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, отражаются в составе строки «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

В соответствии с п.16 ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств» Компания отражает денежные потоки от поступления платы за коммунальные услуги от арендаторов и суммы, уплаченные поставщикам коммунальных ресурсов, свернуто.

Учет доходов

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- Компания 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 Компании. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Компании, имеется в случае, когда Компания в будущем получит в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива.
- Право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Компании к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана).
- Расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Выручка состоит из выручки от аренды, парковки и прочей выручки.

Выручка от аренды признается в том отчетном периоде, в котором торговые площади предоставлялись в аренду, в соответствии с условиями соответствующих договоров и в размере полученного и/или причитающегося вознаграждения, за вычетом скидок, премий и налогов, связанных с продажей. Выручка от аренды включает в себя отдельные платежи за маркетинговые услуги, а также коммунальные платежи, где Компания не выступает в роли агента по условиям договора. Прочая выручка включает в себя доходы, отличные от аренды, но связанные с эксплуатацией и прочим использованием объекта недвижимости.

Расчет арендной платы может быть произведен как на основании фиксированных ежемесячных арендных ставок, так и на основании торгового оборота арендатора за период. Выручка от аренды, рассчитанная исходя из торгового оборота арендатора, признается Компанией в периоде, к которому относится товарооборот арендатора.

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими поступлениями и отражаются в составе прочих доходов.

Учет расходов

Расходы признаются в бухгалтерском учете независимо от намерения получить выручку, прочие или иные доходы и от формы осуществления расхода.

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

Расходы по обычным видам деятельности формируют:

- расходы на управление арендой и эксплуатацию ТРЦ (включая, расходы на ремонт объекта недвижимого имущества, коммунальные платежи, расходы на охрану, уборку);
- амортизационные отчисления;
- налог на имущество;
- прочие расходы;
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы.

Управленческими расходами признаются затраты, связанные с управлением Компании в целом, а также хозяйственные затраты, не связанные непосредственно с производственным процессом. К коммерческим расходам относятся затраты, связанные с продажей продукции, товаров, работ и услуг.

Управленческие и коммерческие расходы признаются полностью в отчетном периоде их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Учет затрат по кредитам и займам

Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, являются:

- проценты на сумму займа (кредита), подлежащие уплате заимодавцу (кредитору) в размере и на условиях, предусмотренных договорами займа (кредита);
- дополнительные расходы по займам.

Учет авансов полученных (выданных)

В случае перечисления Компанией оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав) дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе в оценке за минусом суммы налога на добавленную стоимость, подлежащей вычету (принятой к вычету) в соответствии с налоговым законодательством.

При получении Компанией оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав) кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе в оценке за минусом суммы налога на добавленную стоимость, подлежащей уплате (уплаченной) в бюджет в соответствии с налоговым законодательством.

Учет налога на прибыль

Расход (доход) по налогу на прибыль определяется как сумма текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль.

Текущий налог на прибыль определяется на основе данных, сформированных в налоговой декларации. При этом величина текущего налога на прибыль равна сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства на начало и конец периода определяются на основе временных разниц, рассчитанных путем сравнения балансовой стоимости активов и обязательств с их стоимостью, которая будет учитываться при расчете налога на прибыль.

3. ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

Применение новых ФСБУ и изменение в учетной политике

Первое применение ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация»

Начиная с 1 января 2025 года Компания досрочно применила ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация». ФСБУ 28/2023 внес ряд изменений в порядок проведения инвентаризации и документирование ее результатов, но не оказал влияния на представление и оценку отдельных видов активов и обязательств, а также не повлиял на представление и раскрытие в бухгалтерской отчетности статей капитала.

Инвентаризация активов и обязательств проводится в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

Первое применение ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»

Начиная с 1 января 2025 года Компания применяет положения ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». ФСБУ 4/2023 внес ряд изменений в порядок раскрытия отдельных видов активов и обязательств, а также изменил презентацию показателей бухгалтерского баланса, как это представлено ниже:

Бухгалтерский баланс	На 31 декабря 2024 года			(тыс. руб.)
	Первоначальное значение	Новые требования		Скорректированное значение
		ФСБУ 4/2023		
Основные средства	1,875,116	(1,875,116)	-	
Инвестиционная недвижимость	-	1,875,116	1,875,116	
Заёмные средства*	1,784,770	30,130	1,814,900	
Прочие долгосрочные обязательства	89,737	(30,130)	59,607	

Бухгалтерский баланс	На 31 декабря 2023 года			(тыс. руб.)
	Первоначальное значение	Новые требования		Скорректированное значение
		ФСБУ 4/2023		
Основные средства	1,908,538	(1,908,538)	-	
Инвестиционная недвижимость	-	1,908,538	1,908,538	
Заёмные средства*	1,784,770	82,520	1,867,290	
Прочие долгосрочные обязательства	125,605	(82,520)	43,085	

*Компания изменила классификацию процентов по полученным займам и отразила их в составе заемных средств вместо прочих долгосрочных обязательств

4. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Инвестиционная недвижимость преимущественно представлена вложениями в ТРЦ «Галерея Краснодар 2», площади которого используются для сдачи в аренду, а также машинами, оборудованием и прочими объектами, приобретаемыми для эксплуатации в Общественном многофункциональном торгово-развлекательном комплексе.

Сверка балансовой стоимости инвестиционной недвижимости в разрезе первоначальной стоимости, накопленной амортизации и накопленного обесценения на начало и конец отчетного периода, а также ее движения за отчетный период представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)
Баланс на 31 декабря 2023 года	1,908,538
Поступление	62,576
Начисленная амортизация	(96,134)
Выбытие	-
Баланс на 31 декабря 2024 года	1,874,980
Поступление	9,342
Начисленная амортизация	(96,130)
Выбытие	-
Баланс на 31 декабря 2025 года	1,788,192

Информация о земельных участках, полученных по договорам аренды, учитываемым за балансом по кадастровой стоимости на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов представлена следующим образом:

Кадастровый номер земельного участка	Общая площадь	(тыс. руб.)		
		31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
23:43:0205064:1024	13,923 кв. м.	230,898	230,898	231,616
23:43:0205065:12/13	300 кв. м.	5,027	5,027	5,027

По состоянию на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов в Компании нет объектов недвижимости, принятых в эксплуатацию и находящихся в процессе государственной регистрации.

5. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Дебиторская задолженность за вычетом резерва по сомнительным долгам на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов представлена следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря		
	2025 года	2024 года	2023 года
Покупатели и заказчики	49,213	33,875	33,589
Расчеты по налогам и сборам	4,468	279	502
Авансы выданные	7,155	31,756	94,289
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3,878	2,786	1,233
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	(4,637)	(1,153)	(1,206)
Итого	60,077	67,543	128,407

6. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства и денежные эквиваленты на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря		
	2025 года	2024 года	2023 года
Депозитные счета, со сроком погашения менее 3-х месяцев	681,379	401,425	195,210
Текущие счета в банках	2,476	1,486	1,567
Итого	683,855	402,911	196,777

В течение 2025 года депозиты размещались на срок не более 3 месяцев.

Денежные средства на текущих счетах и денежные эквиваленты размещены в российских банках с кредитным рейтингом не ниже AA+(RU) (АКРА).

Размер ставки в течение 2025 года по указанным выше размещенным депозитам в рублях варьировался от 14% до 24% годовых (2024 год: не более 24,0% годовых) (в зависимости от банков и сроков размещения).

Размещение и возврат депозитов менее трех месяцев в отчете о движении денежных средств показаны свернуто.

7. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Долгосрочные займы по состоянию на 31 декабря 2025, 2024, 2023 годов представлены следующим образом:

Займодавец	Валюта займа	Дата погашения по договору	Ставка, %	(тыс. руб.)		
				На 31 декабря		
				2025 года	2024 года	2023 года
Тело займа						
Материнская компания	рубли	2030 год	11.03	1,784,770	1,784,770	1,784,770
				1,784,770	1,784,770	1,784,770
Проценты*						
Материнская компания				32,900	30,130	82,520
				32,900	30,130	82,520
Итого				1,817,670	1,814,900	1,867,290

*Компания изменила классификацию процентов по полученным займам и отразила их в составе заемных средств вместо прочих долгосрочных обязательств (Пояснение 3)

В течение 2025 и 2024 годов по заемным средствам были начислены проценты на сумму 196,860 тыс. руб. и 196,860 тыс. руб. соответственно, которые были отнесены в состав статьи «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах.

В 2025 и 2024 годах Компания досрочно погасила задолженность по процентам на сумму 194,090 тыс. руб. и 249,250 тыс. руб. соответственно.

Начисленные проценты, согласно условиям договора, должны быть погашены в конце срока договора вместе с телом займа, однако они могут быть погашены в любое время в течение действия договора. На отчетную дату отсутствуют сведения о намерениях Компании погасить остаток процентов в течение 12 месяцев после отчетной даты.

8. ПРОЧИЕ ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Прочие долгосрочные обязательства на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря		
	2025 года	2024 года	2023 года
Обеспечительные взносы от арендаторов	76,539	61,371	50,331
Гарантийные обязательства	3,558	8,445	1,114
НДС, исчисленный к уплате с авансов полученных	(12,728)	(10,209)	(8,359)
Итого	67,369	59,607	43,086

Также обязательства арендаторов обеспечены банковскими гарантиями и гарантиями материнских компаний (Пояснение 14).

9. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Кредиторская задолженность на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов представлена следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	2025 года	31 декабря 2024 года	2023 года
Авансы полученные	99,351	101,339	80,128
Обеспечительные взносы от арендаторов	94,023	93,718	83,958
Задолженность по налогам и сборам	49,387	62,996	45,816
Поставщики и подрядчики	31,462	24,042	29,102
НДС, исчисленный к уплате с авансов полученных	(32,161)	(32,454)	(27,278)
Итого	242,062	249,641	211,726

Задолженность по налогам и сборам преимущественно представлена задолженностью по НДС (32,219 тыс. руб. на 31 декабря 2025 года; 44,094 тыс. руб. на 31 декабря 2024 года; 26,191 тыс. руб. на 31 декабря 2023 года).

Авансы, полученные на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов, представляют собой предоплату, полученную от арендаторов, в размере ежемесячной арендной платы.

10. ВЫРУЧКА

Выручка в разрезе обычных видов деятельности за 2025 и 2024 годы представлена следующим образом:

	(тыс. руб.)	
	2025 год	2024 год
Аренда	1,177,704	1,036,603
Прочая выручка	2,520	1,579
Итого	1,180,224	1,038,182

11. РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат за 2025 и 2024 годы представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)	
	2025 год	2024 год
Расходы на управление арендой и эксплуатацию*	485,145	428,298
Амортизация	98,250	96,134
Налог на имущество	69,243	67,123
Аренда земли	6,719	6,432
Прочие расходы	3,648	4,463
Итого	663,005	602,450

* Представление расходов за 2024 год было изменено с целью лучшего восприятия пользователями расходов по видам деятельности. В расходы на управление арендой и эксплуатацию были включены коммунальные платежи, расходы на охрану и прочие расходы.

12. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

Взаимосвязь между расходом по налогу на прибыль за 2025 и 2024 годы и показателем прибыли до налогообложения представлена следующим образом:

	2025 год	(тыс. руб.) 2024 год
Прибыль до налогообложения	428,793	281,884
Условный расход по налогу на прибыль	(107,199)	(56,377)
Постоянные налоговые расходы:		
по расходам, не учитываемым для целей налогообложения	(1,171)	(765)
Влияние изменения ставки налога с 20% до 25% на отложенный налог	-	20,148
Итого	(1,171)	19,383
Налог на прибыль	(108,370)	(36,994)

Отложенный налог на прибыль, обусловленный возникновением и погашением временных разниц, представлен следующим образом:

	2025 год	(тыс. руб.) 2024 год
(Уменьшение) / увеличение отложенных налоговых активов		
по убыткам, перенесенным на будущее	(56,479)	(29,609)
изменение ставки налога с 20% до 25%	-	32,112
Прочие изменения	(148)	(47)
Итого	(56,627)	2,456
Уменьшение / (увеличение) отложенных налоговых обязательств:		
по инвестиционной недвижимости	4,669	1,929
по нематериальным активам	72	96
изменение ставки налога с 20% до 25%	-	(11,963)
Итого	4,741	(9,938)
Отложенный расход по налогу на прибыль	(51,886)	(7,482)

13. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Связанными сторонами Компании являются единственный участник Компании, МЕЖДУНАРОДНАЯ КОМПАНИЯ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД» (Материнская компания) и его дочерние общества (Компании, находящиеся под общим контролем материнской Компании группы ТПС, в которую входит Компания), иные аффилированные лица, а также основной управленческий персонал АО «ТПС Недвижимость».

Операции со связанными сторонами

Приобретение оборудования, товаров, услуг и работ*

Наименование связанной стороны	Вид операции	2025 год	(тыс. руб.) 2024 год
Компании, находящиеся под контролем материнской компании	Приобретение оборудования, товаров, услуг и работ	119,866	108,709
Материнская компания	Услуги документооборота	900	935
Итого		120,766	109,644

* Данные представлены без учета налога на добавленную стоимость.

Проценты начисленные

Наименование связанной стороны	(тыс. руб.)	
	2025 год	2024 год
Материнская компания	196,860	196,860
Итого	196,860	196,860

Задолженность по процентам и займам

Наименование связанной стороны	(тыс. руб.)		
	2025 года	На 31 декабря 2024 года	2023 года
Материнская компания (задолженность по основному долгу)	1,784,770	1,784,770	1,784,770
Материнская компания (задолженность по процентам)	32,900	30,130	82,519
Итого	1,817,670	1,814,900	1,867,289

Денежные потоки со связанными сторонами

	(тыс. руб.)	
	2025 год	2024 год
Денежные потоки от текущих операций		
прочие поступления	-	2,980
от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	(105,390)	(107,919)
Денежные потоки от финансовых операций		
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	187,990	142,615

Условия и сроки осуществления расчетов за услуги оперативного управления определяются одним из способов: путем перечисления аванса за услуги, которые будут оказаны в следующем квартале, либо путём погашения понесённых расходов в следующем за возникновением данных расходов квартале – и осуществляются в безналичной форме. Текущие версии соглашений не предусматривают каких-либо санкций в случае задержки платежей.

Компания не заключала договоры с негосударственными пенсионными фондами в течение 2025 и 2024 годов.

Компания не участвовала в совместной деятельности в течение 2025 и 2024 годов.

Выплаты основному управленческому персоналу в 2025 и 2024 годах не осуществлялись, так как сотрудники, числящиеся в штате Компании, отсутствовали. Полномочия исполнительного органа переданы управляющей организации АО «ТПС Недвижимость».

14. ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПОЛУЧЕННЫЕ

В соответствии с условиями договоров некоторые арендаторы обязаны предоставить безотзывную банковскую гарантию или гарантию своей материнской компании для покрытия задолженности, а также уплаты штрафных санкций в случае нарушений тех или иных пунктов договора аренды.


По состоянию на 31 декабря 2025 года сумма обеспечений обязательств, полученных по банковским гарантиям составляет 21,326 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2024 года сумма обеспечений обязательств, полученных по банковским гарантиям составляет 35,246 тыс. руб.


По состоянию на 31 декабря 2023 года сумма обеспечений обязательств, полученных по банковским гарантиям, составляет 62,7 тыс. долл. США и 26,850 тыс. руб.

15. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ


Существенные события после отчетной даты 31 декабря 2025 года, которые оказали или могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Компании и которые имели бы место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности, отсутствуют.



Глазырин Е.А.
Директор филиала АО «ТПС Недвижимость»
в г. Краснодар – Управляющей организации
ООО «Регионинвест»
по доверенности № 50_284н от 04.07.2025 г.



Токарева Е.Н.
Руководитель управления – главный бухгалтер
филиала АО «ТПС Недвижимость»
ООО «Регионинвест»
по доверенности № 2-Р/26 от 20.02.2026 г.



20 марта 2026 года