

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Акционерного общества «ТС4»

за период с 22.05.2025 по 31.12.2025

1. Общие сведения

Акционерное общество «ТС4» создано 22.05.2025. Настоящая бухгалтерская отчетность составлена за первый отчетный период деятельности Общества — с 22.05.2025 по 31.12.2025. В связи с этим сравнительные показатели за предыдущие отчетные периоды в бухгалтерской отчетности не приводятся. Основной вид деятельности Общества в отчетном периоде — аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

2. Основа составления отчетности и основные положения учетной политики

Учетная политика для целей бухгалтерского учета утверждена с 22.05.2025. Бухгалтерский учет ведется с применением системы регистров, предусмотренной программой «1С:Бухгалтерия 8», редакция 3.0. Инвентаризация активов и обязательств проводится перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в иных случаях в порядке, установленном действующими правилами бухгалтерского учета. Общество, являясь субъектом малого предпринимательства, применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета и составляет упрощенную бухгалтерскую отчетность, включающую бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах и пояснения к ним.

Объекты основных средств принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Амортизация основных средств начисляется линейным способом с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету. Общество применяет упрощенные способы ведения учета капитальных вложений и основных средств. Учет доходов и расходов ведется методом начисления. Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами.

Общество применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «доходы, уменьшенные на величину расходов», ставка налога — 15%.

3. Пояснения к бухгалтерскому балансу

3.1. Материальные внеоборотные активы

По состоянию на 31.12.2025 материальные внеоборотные активы Общества составили 222 334 тыс. руб.

В составе указанной суммы отражены:

- нежилое здание;
- право пользования активом по долгосрочному договору аренды земельного участка.

В декабре 2025 года Обществом принято к бухгалтерскому учету нежилое здание общей площадью 1439,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Народная, д. 41 Д, корпус 2, кадастровый номер 52:18:0020041:890. Основанием являются договор купли-продажи № 3-2 от 01.12.2025 и акт приема-передачи здания от 30.12.2025. Согласно бухгалтерской справке объект соответствует критериям признания основного средства и готов к использованию по назначению. Первоначальная стоимость объекта в рабочем пакете документов определена в размере 170 000 000 руб.

По долгосрочному договору аренды земельного участка № 18698/02 от 31.01.2025 в бухгалтерском учете признано право пользования активом. По акту о принятии к учету предметов аренды от 24.12.2025 первоначальная стоимость права пользования активом составила 51 994 459,34 руб., срок полезного использования — 577 месяцев.

Недвижимое имущество, приобретенное Обществом по договору купли-продажи, по состоянию на 31.12.2025 находится в залоге у продавца до момента полной оплаты.

3.2. Денежные средства

По состоянию на 31.12.2025 денежные средства и денежные эквиваленты составили 9 тыс. руб.

3.3. Финансовые и другие оборотные активы

По состоянию на 31.12.2025 финансовые и другие оборотные активы составили 435 тыс. руб., в том числе дебиторская задолженность — 435 тыс. руб.

3.4. Капитал

По состоянию на 31.12.2025 капитал Общества составил 58 тыс. руб., в том числе нераспределенная прибыль — 48 тыс. руб.

3.5. Заемные средства

По состоянию на 31.12.2025 долгосрочные заемные средства составили 5 600 тыс. руб. Краткосрочные заемные средства составили 38 тыс. руб.

Задолженность в сумме 5 600 тыс. руб. представляет собой процентный заем, полученный от АО «ТСЗ», срок возврата которого установлен до 31.12.2026. Сумма 38 тыс. руб. представляет собой начисленные проценты по указанному займу.

3.6. Краткосрочные обязательства

По состоянию на 31.12.2025 краткосрочная кредиторская задолженность составила 217 082 тыс. руб., в том числе кредиторская задолженность — 165 013 тыс. руб.

В составе кредиторской задолженности отражена неоплаченная часть обязательства по договору купли-продажи здания. В бухгалтерской справке указано, что неоплаченная часть обязательства по договору на дату принятия объекта к учету составила 165 000 000 руб.

Обязательство по долгосрочному договору аренды земельного участка отражено в бухгалтерском учете отдельно. Договор аренды является долгосрочным, сроком 49 лет.

4. Пояснения к отчету о финансовых результатах

За период с 22.05.2025 по 31.12.2025 выручка Общества составила 435 тыс. руб., расходы по обычным видам деятельности — 348 тыс. руб., проценты к уплате — 38 тыс. руб., прочие расходы — 1 тыс. руб. Чистая прибыль отчетного периода составила 48 тыс. руб. Чистая прибыль отчетного периода соответствует показателю нераспределенной прибыли, отраженному в бухгалтерском балансе на 31.12.2025.

Общество применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «доходы, уменьшенные на величину расходов», ставка — 15%. В бухгалтерской отчетности по строке «Налог на прибыль (доходы) организаций» показатель отсутствует.

5. Связанные стороны

Связанной стороной Общества является АО «ТСЗ».

В отчетном периоде Обществом получен процентный заем от АО «ТСЗ» в сумме 5 600 тыс. руб. Срок возврата займа установлен до 31.12.2026. По состоянию на 31.12.2025 в бухгалтерском балансе отражены:

- долгосрочные заемные средства — 5 600 тыс. руб.;
- краткосрочные заемные средства — 38 тыс. руб., представляющие собой начисленные проценты по указанному займу.

6. Прочая информация

При расчете лимита стоимости основных средств для целей применения УСН по состоянию на 31.12.2025 Общество исходило из того, что в расчет включается стоимость нежилого здания, а права пользования активами, признанные по ФСБУ 25/2018, в расчет лимита не включаются. Согласно рабочему пакету документов по состоянию на 31.12.2025 в расчет лимита включается стоимость нежилого здания в сумме 170 000 000 руб.; при

отсутствии иных учитываемых объектов лимит стоимости основных средств для целей применения УСН не превышен.

Судебные споры у Общества отсутствуют.

События после отчетной даты отсутствуют.

Оценочные обязательства у Общества отсутствуют.

Генеральный директор

АО «ТС4» _____ / Риндевич Дмитрий Андреевич /

Дата: «__» _____ 2026 г.