

Пояснения
К бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах
за 2025 год

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«КОСИНСКОЕ»

Москва, 2026 г.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ АКЦИОНЕРНОМ ОБЩЕСТВЕ

Полное фирменное наименование	<i>Акционерное общество «КОСИНСКОЕ»</i>
Сокращенное фирменное наименование	<i>АО «КОСИНСКОЕ»</i>
Дата и номер государственной регистрации	<i>АО «КОСИНСКОЕ» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве</i>
Место нахождения	<i>111621, г.Москва, ул.Салтыковская, д.8, стр.2</i>
Номера контактных телефонов	Тел.: <u><i>(495) 700-10-35</i></u>
ИНН	<i>7720737440</i>
Аудитор	<p><i>Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «РЕШЕНИЕ»</i></p> <p><i>Адрес местонахождения: 630132, г.Новосибирск, проспект Димитрова 7, оф.532</i></p> <p><i>Почтовый адрес: 600001, г.Новосибирск, 132, а/я 350</i></p> <p><i>Тел./Факс: 8(383) 292-06-23, 8(383)246-05-31</i></p> <p><i>Адрес в Интернете: af_reshenie@mail.ru</i></p> <p><i>Свидетельство о государственной регистрации серии 54№003548720</i></p> <p><i>Дата выдачи: 18.06.2009г. Зарегистрировано ИФНС по Дзержинскому району г.Новосибирска за основным государственным номером 1095401005908</i></p> <p><i>Членство в саморегулируемой организации аудиторов: Саморегулирующая организация аудиторов Ассоциация «Содружество», запись в реестре СРО ААС сделана 20.03.2020г. за ОРН312006113218</i></p>
Реестродержатель	<p>Регистратор:</p> <p><i>Полное фирменное наименование: Закрытое акционерное общество "РДЦ ПАРИТЕТ"</i></p> <p><i>Сокращенное фирменное наименование: ЗАО "РДЦ ПАРИТЕТ"</i></p> <p><i>Место нахождения: 115114, г.Москванаб.Шлюзовая, д.6, стр.4</i></p> <p><i>Тел.: 495-994-72-75 Факс: 994-72-76</i></p> <p><i>Адрес электронной почты: office@paritet.ru</i></p> <p>Лицензия:</p> <p><i>Номер лицензии: 10-000-1-00294</i></p> <p><i>Дата выдачи: 16.01.2004г.</i></p> <p><i>Срок действия: без ограничения срока действия</i></p> <p><i>Орган, выдавший лицензию: Федеральная служба по финансовым рынкам</i></p> <p><i>Иные сведения о ведении реестра владельцев именных ценных бумаг Общества отсутствуют.</i></p>

Размер Уставного капитала	128 732,40 руб.
Сведения о ценных бумагах: Количество обыкновенных акций Номинальная стоимость обыкновенных акций	Категория акций: обыкновенные Количество ценных бумаг выпуска: 64 366 201 Номинальная стоимость одной ценной бумаги выпуска: 0,002 руб. Способ размещения: распределение акций созданного при выделении акционерного общества среди акционеров акционерного общества, реорганизованного путем такого выделения Государственный регистрационный номер: 1-01-14885-А Дата государственной регистрации: 21.02.2012 г.
Количество акционеров в реестре на 31.12.2025 года	499

1.Краткая характеристика деятельности АО «КОСИНСКОЕ»

Акционерное общество «Косинское» создано путем реорганизации в форме выделения из Закрытого акционерного общества Агрофирма «Косино». Общество является правопреемником ЗАО Агрофирма «Косино».

Устав Общества в новой редакции утвержден внеочередным Общим собранием акционеров 30.11.2016 г. (протокол б/н) и зарегистрирован Межрайонной ИФНС № 46 по г. Москве 09.12.2016 г.

Полное фирменное наименование Общества: Акционерное общество «Косинское».

Сокращенное фирменное наименование Общества: АО «Косинское».

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице серии 77 № 011953842 от 15 декабря 2011 г., зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5117746025690 Решением Арбитражного суда города Москвы от 28.04.2017 по делу А40-53873/17-187-69 «Б» Акционерное общество «Косинское» (111673, Москва, ул. Салтыковская, дом 8, стр. 2, ИНН 7720737440) признано несостоятельным (банкротом), и в отношении него открыто конкурсное производство с применением положений параграфа 7 главы IX ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» о банкротстве застройщиков.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 22 октября 2018 года по делу А40-53873/17-187-69 «Б», связи с ненадлежащим исполнением своих обязанностей, отстранен от исполнения обязанностей конкурсный управляющий АО «Косинское» Веснин Е.В., конкурсным управляющим АО «Косинское» утверждена Мочалина Любовь Павловна (ИНН 753500120133)(ИНН 753500120133, СНИЛС 035-852-427-62, для корреспонденции 117042 г. Москва, а/я 108) - член Ассоциация «УрСО АУ» (ОГРН 1025402478980, ИНН 5406240676, адрес: 644112, г Омск, ул. 5 Армии, д. 4, оф. 1).

Определением Арбитражного суда города Москвы по делу А40-53873/17 от 01.08.2022 г. (Резолютивная часть определения объявлена 30 июня 2022 года), удовлетворена Жалоба АКБ «ПЕРЕСВЕТ» (ПАО) на действие (бездействие) конкурсного управляющего АО «Косинское» Мочалиной Любови Павловны. Арбитражный управляющий Мочалина Л.П. отстранена от исполнения обязанностей конкурсного управляющего АО «Косинское».

Определением Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-53873/2017 187-69"Б" от 25.08.2022 конкурсным управляющим АО «Косинское» утверждена Греб Евгения Сергеевна (302004, г. Орел, ул. 3-я Курская, д. 15, 3 этаж, каб. 3, тел. (4862) 54-21-95, e-mail: kuaizhk@yandex.ru , ИНН 781436612701, СНИЛС 160-381-303 30), член Ассоциации МСРО «Содействие» (302004, г. Орел, ул. 3-я Курская, д. 15, пом. 6, оф. 14, ИНН 5752030226, ОГРН 1025700780071

Согласно Устава основными видами деятельности Общества является:

- подготовка строительного участка;
- строительство зданий и сооружений;
- монтаж инженерного оборудования зданий и сооружений;
- подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- сдача внаем собственного недвижимого имущества;
- деятельность в области права, бухгалтерского учета и аудита;
- консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;

Основной вид деятельности по строительству жилых и нежилых зданий Обществом фактически не осуществляется в связи с тем, что сделки по продаже имущества, расположенного на месте будущего долевого строительства, признаны недействительными. Обществом осуществляется предоставление имущества в аренду.

В АО «Косинское» фактически не применяются положения ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 5/2019 «Запасы», не применяется ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» балансовая стоимость основных средств и прав пользования активом (ППА), а также обязательства по аренде (ОПА) на начало и конец 2025г. года не сформированы.

В связи с неприменением Обществом ФСБУ (ПБУ) 18/02, в учете отсутствует информация об отложенных налоговых активах (ОНА).

Все показатели настоящего отчета приводятся **с 01 января 2025г. по 31 декабря 2025 г.**

Основным направлением хозяйственной деятельности АО «КОСИНСКОЕ» является сдача в наем собственного недвижимого имущества, включая предоставление коммунальных услуг:

обеспечение электроэнергией, отпуск воды и прием сточных вод, вывоз мусора.

2. Имущество АО «КОСИНСКОЕ»

Балансовая стоимость основных средств на начало отчетного составляла 120,5 млн. руб., на конец отчетного периода – 120,5 млн. руб.

Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Переоценка		На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	За 2025 г.	120 965	(429)	-	-	120 965	(436)
	За 2024 г.						(433)
		120 965	(426)	-	-	120 965	
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	3 719	(11)	-	-	3 719	-
	За 2024 г.						-
		3 719	(7)	-	-	3 719	
Транспортные средства	За 2025 г.	189	(189)	-	-	189	-
	За 2024 г.	189	(189)	-	-	189	-
Офисное оборудование	За 2025 г.	229	(229)	-	-	229	(18)
	За 2024 г.	229	(229)	-	-	229	(14)
Здания	За 2025 г.	113 907	-	-	-	113 907	(229)
	За 2024 г.	113 907	-	-	-	113 907	(229)
Сооружения	За 2025 г.	2 920	-	-	-	2 920	(189)
	За 2024 г.	2 920	-	-	-	2 920	(189)

Способ начисления амортизации и в налоговом и в бухгалтерском учете – линейный по всем группам основных средств.

Капитальное строительство, достройка, модернизация, дооборудование и реконструкция основных средств за отчетный период не производились.

Нематериальные активы не приобретались и не создавались.

Совместную деятельность с другими организациями АО «КОСИНСКОЕ» в отчетном периоде не вело.

АО «КОСИНСКОЕ» не экспортирует свою продукцию (услуги).

АО «КОСИНСКОЕ» не имеет дочерних/зависимых обществ, иные финансовые вложения не осуществлялись.

Оценочные обязательства и резервы не создавались.

3. Экономические и финансовые показатели деятельности АО «КОСИНСКОЕ»

Выручка

Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг Общества, отраженная по строке 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах, представляет собой

тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателей	за январь-декабрь 2025 года	за январь-декабрь 2024 года
1	Выручка от аренды постоянная часть	27 840,00	32 617,00
2	Выручка от аренды переменная часть: коммунальные услуги электроэнергия	13 715,00	12 025,00
3	Выручка от аренды переменная часть: отпуск воды и прием сточных вод	1 187,00	1 230,00
4	Выручка от аренды переменная часть: вывоз мусора	1 025,00	1 217,00
х	ИТОГО строка 2110	43 767,00	47 089,00

Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	48	-
Затраты на оплату труда	5 230	4 107
Отчисления на социальные нужды	1 594	1 255
Амортизация	4	4
Прочие затраты	308 802	252 176
Итого по элементам	315 678	257 542
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности строка (2120)	315 678	257 542

Себестоимость продаж

Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг Общества, отраженная по строке 2120 «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах, представляет собой:

тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателей	за январь-декабрь 2025 года	за январь-декабрь 2024 года
1	Себестоимость продаж по основной деятельности	315678,0	257 542,0
х	ИТОГО строка 2120	315678,0	257542,0

Расшифровка в Приложении 6

Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и расходы Общества, отражённые соответственно по строкам 2340 «Прочие доходы» и 2350 «Прочие расходы» отчёта о финансовых результатах, представляют собой:

тыс. руб.

№ п/п	За январь-декабрь 2025 года			
	Наименование прочих доходов	Сумма	Наименование прочих расходов	Сумма
1	Пени ,штрафы и неустойки по хозяйственным договорам к получению	497	Госпошлина	(191,0)
2			Услуги банков	(30,0)
3			Списание дебиторской задолженности	(511,0)
4			Пени ,штрафы и неустойки по хозяйственным договорам к уплате	(96,0)
5			Расходы не принимаемые в НУ	(0,0)
6			Пени, штрафы по налогам и сборам	(18,0)
7			Иск Госинспекции по недвижимости о взыскании убытков Арбитражный суд г.Москвы от 03.06.2025г. по делу№А40-2044/25-23-10	(7340)
8			Прочие	(51,0)
<i>x</i>	ИТОГО строка 2340	497	ИТОГО строка 2350	(8237,0)

№ п/п	За январь-декабрь 2024 года			
	Наименование прочих доходов	Сумма	Наименование прочих расходов	Сумма
1	Корректировка поступления эл.энергии за 2023г. АО «Мосэнергосбыт»	1069,0	Списание дебиторской задолженности	(86,0)
2			Пени ,штрафы и неустойки по хозяйственным договорам к уплате (Пени по аренде земли)	(12498,0)
3			Услуги банков	(2,6)
4			Иск ООО «ПРАКСИДА» о несостоятельном обогащении Решение Верховного суда 20.03.2024 по делу№А40-161341/22-180-1222	(286613,0)
5			Госпошлина	(211,6)
6			Отражено требование об оплате задолженности от Мочалиной Л.П. Опр.АГСМ от 05.11.2024г. по делу№А40-53873/17	(120,0)
7			Отражение суммы проведения экспертизы ООО «Международное агентство строительная экспертиза» Опред. Верховного суда от10.12.2024г.по Делу №А40-53873/17	(170,0)
8			Прочие	(164,0)
	ИТОГО строка 2340	1069,0	ИТОГО строка 2350	(299 866,0)

В 2025 году доходы (выручка от сдачи имущества в аренду) АО «КОСИНСКОЕ» составили

43 767,00 тыс. руб., по сравнению с 2024 годом выручка уменьшилась на 3 322,00 тыс. руб.

(47 089,00 -43 767,00 тыс. руб.) это связано с расторжением договоров аренды с арендаторами.

За анализируемый период от хозяйственно-финансовой деятельности получен убыток, который сложился полностью за счет косвенных расходов, на содержание и охрану имущества общества, в частности налога на имущество в сумме 174 447 тыс.руб., арендных обязательств в сумме 104 903 тыс.руб. в год, штрафных санкций (пени) за невыполнение условий по арендным платежам.

Основные поставщики

Основными поставщиками Общества являются поставщики электроэнергии, воды, организации сохранности имущества.

Полное фирменное наименование поставщика	Доля в общем объеме поставок	
	Объем, тыс. руб.	Доля, %%
ПАО "Мосэнергосбыт" (поставка электроэнергии)	14 588,00	50,0
АО «Мосводоканал»	1820,00	6,25
Группа БОС ООО ЧОО	2 380,00	8,15
Бонтранс ООО	2 742,50	9,15
ИП Давыдкин Н.В.	1 840,00	6,00
ЗАО «РДЦ ПАРИТЕТ»	136,5	0,50
ПОЖТЕХНАДЗОР ООО	96,0	0,25
СОЮЗ ООО ЧОО	1 080,00	3,70
ТАТЭКОТРАНС ООО	1 672,00	6,00
ГРИЗЛИ ООО ЧОО	1 038,20	4,00
Прочие	1735,00	6,00
ИТОГО	29 128,00	100,0

В отчетном периоде потребителями услуг Общества являлись 45 организаций и индивидуальных предпринимателей.

Показатели финансово-экономической деятельности акционерного общества

Показатели	2025		2024	
	Значение	Изменение	Значение	Изменение
Выручка	43 766 632	-7 %	47 088 847	
Себестоимость	-315 677 692	-23%	-257 541 651	
Валовая прибыль	-271 911 060	-29%	-210 452 805	
Прибыль (убыток) от продаж	-271 911 060	-29 %	-210 452 805	
Рентабельность продаж	-621		-447	
Прочие доходы	1 651 776	54%	1 069 486	
Прочие расходы	-9391 764	97 %	-299 865 580	
Прибыль (убыток) до налогообложения	-279 651 049	45 %	-509 248 899	

Налог на прибыль			
Прочее			
Чистая прибыль	-279 651 049	-509 248 899	45 %
Всего доходов	48 418 407	48 158 333	-6 %
Всего расходов	-325 069 456	557 407 231	-42 %

Низкие показатели рентабельности, свидетельствуют о низкой эффективности финансово-экономической деятельности в отчетном периоде.

4.Дебиторская и кредиторская задолженность (тыс. руб.)

Наличие и движение дебиторской и кредиторской задолженности

Показатель	Остаток на начало 2025 года	Остаток на конец 2025 года
Дебиторская задолженность (краткосрочная), всего	3429	4007
в том числе:	1673	1689
расчеты с покупателями и заказчиками		
Авансы выданные	5	304
Расчеты по налогам и сборам	-	-
Переплата (пени)ДГИ г.Москвы по договору аренды земли	-	936
Расчеты с персоналом по (возмещение причиненного ущерба)	42	-
Расчеты по претензиям по договорам аренды НИ	808	177
Прочие	901	901

Дебиторскую задолженность покупателей и заказчиков составляет, задолженность за коммунальные услуги за декабрь 2025 года, которая по условиям договора оплачивается по факту оказания услуг в следующем месяце.

В составе авансов выданных – предоплата за потребленную электроэнергию.

Просроченная дебиторская задолженность :

Наименование должника	Сальдо на начало периода	Сальдо на конец периода
	ДТ	ДТ
<i>СОКОВ СЕРГЕЙ ВИКТОРОВИЧ ИП</i>	107 530,00	78 577,00
<i>Фаградян Арцрун Аршакович ИП</i>	33 442,00	33 442,00
<i>ЮРКЕВИЧ ЕВГЕНИЙ СЕРГЕЕВИЧ ИП</i>	23 800,00	23 800,00
<i>АВТО-МАКС ООО</i>	41 161,00	41 161,00
<i>ПЕРЕСВЕТ-РЕГИОН-КУБАНЬ ООО</i>	182 285 720,75	182 285 227,24
<i>ПРОМТОРГ</i>	572 771 222,00	572 771 222,00
<i>СТРИТМАРКЕТ</i>	240 300 000,00	-
<i>ТРЕЙД ООО</i>	601 836,00	-
<i>ПЕРЕСВЕТ-ИНВЕСТ АО</i>	6 773 204 689,51	6 773 204 689,51
	7 769 369 402 ,62	7 528 438 120,19

Показатель	Остаток на начало 2025 года	Остаток на конец 2025 года
Кредиторская задолженность (краткосрочная), всего	18 864 480	19 151 715
в том числе:	748	668
расчеты с поставщиками и подрядчиками		
Расчеты с покупателями и заказчиками	659	953
Расчеты по налогам и сборам (2017г.)	155 622	167 697
Расчеты по социальному обеспечению	132	132
Расчеты по НДС ,не отраженные на ЕСН (2017г.)	14 797	14 797
Сальдо по ЕСН	346 632	509 022
Кредиторы участники долевого строительства требования которых включены в реестр требований кредиторов и прочие кредиторы	18 345 891	18 458 448

Кредиторская задолженность по текущей задолженности составляет задолженность по налогу на имущество за 2022г - 2025г – 509 022,0 тыс. руб., а также полученная по условиям договора от арендаторов предоплата за аренду помещений - 952 тыс. руб. и 667 тыс.руб. за полученные работы и услуги (электроэнергию, вывоз мусора и др.)

Данные о сотрудниках (работниках) акционерного общества

Наименование показателя	за 2025 г.	за 2024 г.
Среднесписочная численность работников, чел.	6	6
Доля сотрудников общества, имеющих высшее профессиональное образование, %	1	1
Объем денежных средств, направленных на оплату труда, тыс. руб.	5 229,7	4 135,5
Объем денежных средств, направленных на социальное обеспечение, тыс. руб.	-	-
Общий объем израсходованных денежных средств, тыс. руб.	5 229,7	4 135,5

В Обществе профсоюзной организации нет.

5. Структура собственного капитала акционерного общества (тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало 2025 г.	На конец 2025 г.
Собственный капитал, всего	(17 952 705)	(18 197 364)
в том числе:		
Уставный капитал, тыс. руб.	129	129
Добавочный капитал, тыс. руб.	-	-
Резервный капитал, тыс. руб.	6	6
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), тыс. руб.	(17 952 840)	(18 197 500)

Уставный капитал АО «КОСИНСКОЕ» разделен на 64 366 201 обыкновенные именные акции. Номинальная стоимость каждой акции составляет 0,002 руб.

В 2025 году размер уставного капитала АО «КОСИНСКОЕ» не изменялся.

Перспективы развития акционерного Общества

Решением Арбитражного суда города Москвы от 28.04.2017 по делу А40-53873/17-187-69 «Б» Акционерное общество «Косинское» (111673, Москва, ул. Салтыковская, дом 8, стр. 2, ИНН 7720737440) признано несостоятельным (банкротом), и в отношении него открыто конкурсное производство с применением положений параграфа 7 главы IX ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» о банкротстве застройщиков.

Цель процедуры банкротства- реализация имущества и удовлетворение требований кредиторов.

Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного Общества

Общее собрание акционеров в 2022-2025 годах не проводилось в связи с нахождением Общества в процедуре банкротства. Конкурсным управляющим опубликовано сообщение о проведении 17.06.2022 г. внеочередного общего собрания акционеров Акционерного общества «Косинское» с повесткой об утверждении мирового соглашения. Кворум по данному вопросу отсутствовал.

В следствии полученных убытков по итогам 2025 года, дивиденды по обыкновенным именным бездокументарным акциям по результатам работы Общества за 2025 год, в 2026 году не начислялись и не выплачивались.

Сведения о дочерних и зависимых обществах акционерного общества

АО «КОСИНСКОЕ» дочерних и зависимых обществ не *имеет*.

Сведения об изменении размера уставного капитала акционерного общества в отчетном году

В 2025 году размер уставного капитала АО «КОСИНСКОЕ» не изменялся. В течение 2025 года уполномоченные органы АО «КОСИНСКОЕ» не принимали решений об изменении размера уставного капитала.

б.Сведения об участии акционерного общества в судебных процессах в отчетном году

1. Иск ДГИ г. Москвы о взыскании задолженности по арендной плате за период с 01.01.2024 по 30.06.2024 в размере 43 647 449,04 руб., пени за несвоевременное внесение арендных платежей за период с 10.01.2024 по 30.06.2024 в сумме 2 874 010,51 руб. по договору аренды земельного участка от 30.05.2013 № М-03-041763.

В удовлетворении исковых требований отказано.

2. Иск ДГИ г. Москвы о взыскании задолженности по арендной плате по договору аренды земельного участка от 19.02.2018 № М-03-051980 за период с 01.01.2024 по 30.06.2024 в размере 3 084 922 руб. 66 коп., неустойки (пени) за период с 10.01.2024 по 30.06.2024 в размере 203 246 руб. 40 коп.

Прекращено производство по делу.

3. Иск Госинспекции по недвижимости о взыскании убытков в размере 6 885 559 руб. 57 коп., процентов за пользование чужими денежными средствами со дня вступления судебного акта в законную силу и по день фактического возмещения убытков.

Требования удовлетворены в полном объеме.

4. Иск ДГИ г. Москвы о взыскании задолженности по арендной плате за период с 01.01.2024 по 30.06.2024 в размере 43 647 449,04 руб., пени за несвоевременное внесение арендных платежей за период с 10.01.2024 по 30.06.2024 в сумме 2 874 010,51 руб. по договору аренды земельного участка от 30.05.2013 № М-03-041763.

В удовлетворении исковых требований отказано.

7. Состав бухгалтерской (финансовой) отчетности

В состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год включены:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- отчет об изменениях капитала
- отчет о движении денежных средств
- пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

8. Дата подписания бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность подписана 2 марта 2026 года.

Конкурсный управляющий



Греб. Е.С.

Главный бухгалтер



Ковалева Т.А.