



общество с ограниченной ответственностью

105062, город Москва, Подсосенский переулок, д.26, стр.3, Помещение I (мансарда)
комната №4 телефон (495) 720 50 73, www.madoks.ru

Пояснения

к годовой бухгалтерской отчетности за 2025 г.

Настоящий документ составлен в целях предоставления информации о деятельности и финансовом положении **ООО «МЭДОКС»** (здесь и далее Организация), об основных положениях её учётной политики и существенных показателях бухгалтерской отчетности.

1. Сведения об Организации.

Организационно – правовая форма и полное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью «МЭДОКС».

Сокращенное наименование: ООО «МЭДОКС».

Общество с ограниченной ответственностью «МЭДОКС» зарегистрировано Московской регистрационной палатой 13 июня 1995 года (свидетельство № серия АЗ №000276), Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 77 №008158602 от 10.11.2002 года, ОГРН 1027700409318.

Местонахождение Организации: 105062, город Москва, Подсосенский переулок, д.26, стр.3, Помещение I (мансарда) комната №4 Коды ОКПО – 40295407, ОКАТО - 45268554000, ОКОГУ - 4210014, ОКВЭД –68.20, 65.23.3, ОКФС – 16, ОКОПФ – 12300 (подтвержденные Уведомлением Федеральной службы государственной статистики). ИНН 7730066857 (присвоен Свидетельством о постановке на учёт в налоговом органе юридического лица серии 77 № 000807178 от 15.12.2002 г.).

Уставный капитал Организации составляет 1 056 790 тыс. рублей, полностью оплачен.

Единственным Участником Общества является ООО «СМАРТ ХОЛДИНГ» (ОГРН 1137746761822)

Единоличным исполнительным органом Организации является генеральный директор – Торопов Михаил Евгеньевич.

По состоянию на 31.12.2025г. Организация имеет бессрочную лицензию №77-Б/03933 от 15.07.2016 г. на осуществление деятельности по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений.

Основным видом деятельности организации является «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом» ОКВЭД 68.20

Общество имеет Обособленные подразделения:

Обособленное подразделение ООО "МЭДОКС" – Калининград (КПП 390045001)

10.02.2026 г. снято с учета

Среднесписочная численность работающих за отчетный период составила 124 чел.

(2024 г. – 142 чел.)

2. Основные положения учетной политики.

Учетная политика для целей бухгалтерского учета сформирована, исходя из норм и правил бухгалтерского учета, действующих на территории Российской Федерации в соответствии с требованиями законодательства РФ и принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерский учет в организации ведется бухгалтерской службой, возглавляемой Главным бухгалтером.

Все хозяйственные операции, оформляются оправдательными документами – первичными учетными документами, на основании которых производится запись на счетах бухгалтерского учета в программе «1С: Предприятие», версия 8.3, формируются регистры бухгалтерского учета на бумажных и электронных носителях. Кассовая книга, книга покупок и книга продаж формируются с использованием компьютерной программы и оформляются в соответствии с порядком, установленным законодательством РФ.

Указание Банка России от 11.03.2014 N 3210-У (с последующими изменениями и дополнениями);

"О порядке ведения кассовых операций юридическими лицами и упрощенном порядке ведения кассовых операций индивидуальными предпринимателями и субъектами малого предпринимательства"

Выручка от обычных видов деятельности в бухгалтерском учете определяется по мере оказания услуг, выполнения работ и отгрузки товаров.

При продаже недвижимого имущества, подлежащего обязательной государственной регистрации, доходы в бухгалтерском учете отражаются на счете № 91.1 «Прочие доходы», по дате акта приема-передачи недвижимого имущества, который является неотъемлемой частью договора.

При приобретении объектов недвижимого имущества, подлежащих государственной регистрации, включение в состав основных средств происходит по дате Акта приема-передачи недвижимого имущества, который является неотъемлемой частью Договора купли-продажи.

Активы, для которых выполняются условия отнесения этих активов к основным средствам на основании п.4 ФСБУ 6/2020, но имеют стоимость не выше 100 тыс. рублей включительно, признаются расходами периода, в котором они понесены, с учетом затрат на приобретение и создание таких активов, на основании п.5 ФСБУ 6/2020.

В бухгалтерском учете по дебету счета 20 «Основное производство» отражаются прямые расходы, связанные с обычными видами деятельности Общества, приносящие доход.

К таким расходам относятся:

- Амортизация зданий и имущества;
- Арендные платежи (за землю, аренду помещений для договоров субаренды);
- Расходы на оплату сотрудников, связанных с обычными видами деятельности и страховые взносы начисленные на з/плату.
- Коммунальные расходы;
- Эксплуатационные расходы

- Расходы по добровольному страхованию имущества;
- Материальные расходы;
- Услуги охраны;
- Расходы на ремонт;
- Земельный налог;
- Другие расходы непосредственно связанные с обычными видами деятельности.

По дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы» учитываются управленческие расходы, и другие общехозяйственные расходы.

Затраты по полученным займам и кредитам, непосредственно относящиеся к приобретению или строительству инвестиционного актива включаются в стоимость этого актива и погашаются посредством начисления амортизации, под инвестиционным активом понимается объект недвижимого имущества.

Включение затрат по полученным займам и кредитам в первоначальную стоимость инвестиционного актива прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия актива к бухгалтерскому учету в качестве объекта основных средств или фактического начала эксплуатации инвестиционного актива.

В конце года, по результатам проведенной инвентаризации создается резерв по сомнительным долгам и резерв по предстоящей оплате отпусков.

Резерв на оплату отпусков создается ежемесячно, автоматически программой 1С ЗУП, программа рассчитывает по каждому сотруднику на последнюю дату месяца количество не отгулянных дней отпуска, использование резерва происходит по факту ухода сотрудника в отпуск.

Расходы по страхованию признаются равномерно в течении срока действия договора пропорционально количеству календарных дней приходящихся на отчетный период (квартал, полугодие, 9 месяцев, год).

Учёт финансовых вложений.

Для учета финансовых вложений применяется ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденное приказом Минфина РФ №126н от 10 декабря 2002 года.

Финансовые вложения принимаются к учету по первоначальной стоимости.

При выбытии акций, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений (способ ФИФО)

При реализации доли в уставном капитале, доходы от реализации доли уменьшаются на сумму вклада в уставный капитал и на сумму расходов, связанных с реализацией этой доли.

3. Инвентаризация имущества и обязательств

Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности, инвентаризация имущества и финансовых обязательств проводится в конце года перед составлением годовой бухгалтерской отчетности (Приказ о проведении инвентаризации №1-2 от 03.02.2025), в ходе которых проверяется и документально подтверждается их наличие, состояние и оценка. По окончании инвентаризации готовится Приказ об утверждении результатов инвентаризации о выявлении или не выявлении расхождений входе проведения инвентаризации.

Инвентаризация основных средств производится один раз в три года.

Отчетным годом считается период с 1 января по 31 декабря.

Бухгалтерская отчетность за 2025 г. подготовлена исходя из концепции подготовки бухгалтерской отчетности, разработанной в соответствии с законами и нормативными актами,

действующими в РФ и российскими стандартами бухгалтерского учета, а также исходя из принципа непрерывности.

Существенные отступления от действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности у Общества отсутствуют.

При раскрытии информации в отчетности, применяется следующий уровень существенности:

- При заполнении показателей баланса, активов и обязательств, существенным считается показатель, если его сумма составляет более 5% от общей суммы валюты баланса.
- При заполнении Отчета о финансовых результатах, показатель считается существенным, если он превышает 5% от общей суммы доходов или расходов.

4. Раскрытие информации об Основных средствах

Общество имеет на балансе Основные средства по состоянию на 31.12.2025 г. общей стоимостью 1 635 475 тыс. руб. (по состоянию на 01.01.2025 г. – 1 139 812 тыс. руб.), в том числе недвижимое имущество, которое сдается в аренду:

тыс. руб.			
№ п/п	Наименование недвижимого имущества	Балансовая стоимость на 01.01.2025	Балансовая стоимость на 31.12.2025
1.	Здание 1-й Спасоналивковский пер., д. 6, М11.000051	3 673	3 546
2.	Здание Подсосенский пер., д.21, стр.2, М11.000047	40 403	38 859
3.	Здание Подсосенский пер., д.26, стр.2, 00001183	15 778	15 121
4.	Здание Подсосенский пер., д.26, стр.3, М11.000049	10 028	9 673
5.	Здание Подсосенский пер., д.7, стр.4, 00002280	98 500	94 907
6.	Здание ул. 5-я Ямского поля, д.23А, 00002728	168 565	162 284
7.	Здание ул. 5-я Ямского поля, д.25, 00-0000015	181 226	177 027
8.	Здание ул. 5-я Ямского поля, д.25А, 00-0000016	178 280	174 181
9.	Здание ул. Большая Полянка, д. 21, стр. 1, М11.000041	5 674	5 429
10.	Здание ул. Большая Полянка, д. 21, стр. 4, М11.000042	1 927	1 844
11.	Здание ул. Большая Полянка, д. 23, стр. 1, М11.000043	14 426	13 801
12.	Здание ул. Большая Полянка, д. 23, стр. 3, М11.000044	10 657	10 223
13.	Здание ул.Рочдельская, д.30, М11.000038	171 481	165 207
14.	Здание ул.Садовническая, д.44 стр.1, М11.000050	17 399	16 651
15.	Нежилое помещение Мясницкая ул., д.13, стр.3, 00002727	89 312	85 963
16.	Здание Б.Трехгорный пер., д.4, стр.1, 00-0000028		269 898
17.	Здание Б.Трехгорный пер., д.4, стр.2, 00-0000029		259 902
ИТОГО:		1 007 329	1 504 516

Общество имеет Земельные участки, включая ППА:

№ п/п	Наименование недвижимого имущества	Балансовая стоимость на 01.01.2025	Балансовая стоимость на 31.12.2025
1.	Земельный участок Б.Полянка, 21 (1, 4), 23 (1, 3), 00002569	28 254	28 254
2.	Земельный участок Подсосенский пер., вл.21, стр.2, 00002565	9 036	9 036
3.	Земельный участок Подсосенский пер., вл.26, стр.3, 00002570	9 969	9 969
4.	Земельный участок Подсосенский пер., вл.7, стр.4, 00002480	3 481	3 481
5.	Земельный участок ул.Рочдельская, влад.30, 00002503	53 734	53 734
6.	Земельный участок Подсосенский пер., вл.26, стр.2, 00002644	6 527	6 527
7.	Земельный участок Садовническая ул., вл.44, стр.1, 00002663	5 172	5 172
8.	Земельный участок Спасоналивковский пер., вл.6, 00002664	8 606	8 606
9.	Зем. участок-5-я ул.Ямск.поля, вл.23-25, стр.2 (д.25) 77:09:0004020:157, 00-0000017	1 418	1 617
10.	Зем. участок-5-я ул.Ямск.поля, вл.23-25, стр.3 (д.25А) 77:09:0004020:156, 00-0000018	1 207	1 374
11.	Зем. участок-5-я ул.Ямск.поля, вл.23-25, стр.5 77:09:0004020:155, 00002396	1 677	1 868
12.	Зем. участок-Б.Трехгорный пер., вл.4, стр.1; 77:01:0004031:1005, 00-0000033		27 944
13.	Зем. участок-Б.Трехгорный пер., вл.4, стр.2; 77:01:0004031:1007, 00-0000034		22 419
ИТОГО:		129081	180 001

5. Раскрытие информации о капитальных вложениях

На балансе общества имеются капитальные вложения, связанные с нематериальными активами.
тыс. руб.

№ п/п	Наименование недвижимого имущества	Балансовая стоимость на 01.01.2025	Балансовая стоимость на 31.12.2025
1.	БИТ.ФИНАНС.ПРОФ для "1С:Бухгалтерия 8 КОРП"		278
ИТОГО:		362 862	112

6. Состав показателей отдельных строк Баланса

В составе дебиторской задолженности (строка 1230) числятся авансы, выданные поставщикам и подрядчикам в сумме 5 634 тыс. руб., сумма оплаченная поставщикам в размере 1 096 тыс. руб. НДС не облагается. Сумма оплаченная поставщикам в размере 4 538 тыс. руб. в том числе НДС 756 тыс. руб.

В составе кредиторской задолженности (строка 1520) числятся авансы, полученные от покупателей и заказчиков в сумме 24 348 тыс. руб., данная сумма отражена за вычетом НДС с авансов полученных в размере 4 870 тыс. руб., сумма которых отражена на счете 76.АВ.

По состоянию на 31.12.2025 г. просроченная дебиторская и кредиторская задолженность отсутствует.

В составе Прочих обязательств (строка 1450) и (строка 1520) отражены обязательства по аренде, в связи с применением ФСБУ 25/2018.

В составе Оценочных обязательств (строка 1540) отражены начисленные резервы по отпускам в сумме 19375 тыс. руб.

Показатели Отчета о финансовых результатах

- Выручка по результатам деятельности Общества составила – 594 031 тыс. руб.; (в 2024 г. – 566 837 тыс. руб.), в том числе:
 - Выручка от сдачи в аренду недвижимого имущества 333 088 тыс. руб. (в 2024 г. – 304 670 тыс. руб.)
 - Выручка от переменной части арендной платы 22 453 тыс. руб. (в 2024 г. – 20 673 тыс. руб.)
 - Выручка от сдачи в аренду прочего имущества 286 тыс. руб. (в 2024 г. – 286 тыс. руб.)
 - Выручка от прочих услуг 46 679 тыс. руб. (в 2024 г. – 12405 тыс. руб.)
 - Выручка от оказания услуг по техэксплуатации и клининга 168 573 тыс. руб. (в 2024 г. – 196 417 тыс. руб.)
 - Выручка от оказания услуг по доп. работам 22 761 тыс. руб. (в 2024 г. – 32 303 тыс. руб.)
 - Реализация товаров 191 тыс. руб. (в 2024 г. - 83 тыс. руб.)

- Себестоимость продаж по результатам деятельности Общества составила – (241861) тыс. руб.; (в 2024 г. – (239174) тыс. руб.) в том числе:

- Расходы от сдачи в аренду недвижимого имущества (172 892) тыс. руб. (в 2024 г. – (155 064) тыс. руб.)
 - Расходы от сдачи в аренду прочего имущества (12) тыс. руб. (в 2024 г. – (6) тыс. руб.)
 - Расходы от прочих услуг (1 797) тыс. руб. (в 2024 г. – (1 425) тыс. руб.)
 - Расходы от оказания услуг по техэксплуатации и клининга (61710) тыс. руб. (в 2024 г. – (71 240) тыс. руб.)
 - Расходы от оказания услуг по доп. работам (5 334) тыс. руб. (в 2024 г. – (8 789) тыс. руб.)
 - Стоимость реальных покупок товаров (116) тыс. руб. (в 2024 г. – (2 650) тыс. руб.)
- Управленческие расходы по результатам деятельности Общества составили – (183 773) тыс. руб.; (в 2024 г. – (143 443) тыс. руб.)
 - Прибыль от продаж по результату деятельности Общества составила 168 397 тыс. руб. (в 2024 г. – 184 220 тыс. руб.)
 - Доходы от участия в российских организациях по результатам деятельности Общества составили – 7 300 тыс. руб.; (в 2024 г. – 46 800 тыс. руб.)
 - Проценты к получению по результату деятельности Общества составили – 4 398 тыс. руб. (в 2024 г. – 4 327 тыс. руб.)
 - Проценты к уплате по результату деятельности Общества составили - (21 887) тыс. руб. (в 2024 г. – (28 085) тыс. руб.) в том числе: процентные расходы по аренде (1 185) тыс. руб. (в 2024 г. – (600) тыс. руб.)
 - Прочие доходы составили – 775 тыс. руб. (в 2024 г. – 1 820 тыс. руб.), в том числе:
 - Доходы, от реализацией основных средств – 28 тыс. руб. (в 2024 г. – 0 тыс. руб.)
 - Доходы от реализации прочего имущества – 82 тыс. руб. (в 2024 г. – 4 тыс. руб.)
 - Доходы от штрафов, пеней – 6 тыс. руб. (в 2024 г. – 0 тыс. руб.)
 - Иные внереализационные доходы – 659 тыс. руб. (в 2024 г. – 1 тыс. руб.)
 - Доходы в связи с оспариванием Кадастровой стоимости для расчета Земельного налога – 0 тыс. руб. (в 2024 г. – 1 174 тыс. руб.)
 - Изменение стоимости предметов аренды, в связи с прекращением аренды ЗУ – 0 тыс. руб. (в 2024 г. – 641 тыс. руб.)

- Прочие расходы составили - (71 255) тыс. руб. (в 2024 г. – (71 045) тыс. руб.), в том числе :
 - Расходы, связанные с ликвидацией основных средств – (4) тыс. руб. (в 2024 г. –(69) тыс. руб.)
 - Расходы от реализацией имущественных прав, кроме права требования – (0) тыс. руб. (в 2024 г. – (15) тыс. руб.)
 - Расходы на услуги банков – (348) тыс. руб. (в 2024 г. – (984) тыс. руб.)
 - Налоги и сборы - (70 402) тыс. руб. (в 2024 г. – (69 638) тыс. руб.)
 - Иные внереализационные расходы - (493) тыс. руб. (в 2024 г. – (161) тыс. руб.)
 - Дебиторская задолженность безнадежная к взысканию (8) тыс. руб. (в 2024 г. – (0) тыс. руб.)
 - Расходы от реализации ОС (0) тыс. руб. (в 2024 г. – (174) тыс. руб.)
 - Расходы от штрафов, пеней (0) тыс. руб. (в 2024 г. – (4) тыс. руб.)
 -

Прибыль(убыток) до налогообложения Общества за отчетный период составил – 87 728 тыс. руб.; (в 2024 г. – 138 037 тыс. руб.)

При этом, в налоговом учете прибыль составила 98 463 тыс. руб. (в 2024 г. - 137 636 тыс. руб.), в том числе в виде дохода от участия в других организациях 7 300 тыс. руб. (в 2024 г. – 46 800 тыс. руб.)

Налог на прибыль составил – (20904) тыс. руб. (в 2024 г. - (18265) тыс. руб.), в том числе:

- Текущий налог (22 791) тыс. руб. (в 2024 г. - (18164) тыс. руб.)
 - Отложенный налог на прибыль – 1 886 тыс. руб. (в 2024 г. – (101) тыс. руб.), включая ОНО и ОНА.
- Отложенные налоговые обязательства составил – 476 тыс. руб. (в 2024 г. – (494) тыс. руб.), в том числе
- 476 тыс. руб. (в 2024 г. – 654 тыс. руб.) погашено ОНО по амортизации ОС;
 - 0 тыс. руб. (в 2024 г. –(1 148) тыс. руб.) начислено ОНО по внеоборотным активам;
- Отложенные налоговые активы составили – 1 410 тыс. руб. (в 2024 г. 393 тыс. руб.), в том числе:
- 1 450 тыс. руб. (в 2024 г. 449 тыс. руб.) начисление ОНА в части оценочного обязательства по созданию резерва на оплату отпусков;
 - (62) тыс. руб. (в 2024 г. (71 тыс. руб.) – по прочим расходам;

- 22 тыс. руб. (в 2024 г. 15 тыс. руб.) – по Арендным обязательствам.

- В составе строки 2460 «Прочее» - 1 тыс. руб.:

- доначислен отложенного налогового актив 1 тыс. руб.

7. Информация о связанных сторонах.

Аффилированными лицами для ООО «МЭДОКС» являются компании, которые имеют одного и того же участника ООО «СМАРТ ХОЛДИНГ»:

- **ООО «МосОтель»**, доля владения 99,9%, в 2025 году были осуществлены следующие операции:

Оказаны услуги по Договору Аренда нежилого помещения-Договор №19-Под/21 от 01.06.2006 г. в сумме 166 тыс. руб. с учетом НДС, оплачено 163 тыс. руб.
Задолженность по данному договору на 31.12.2025 г. составляет 14 тыс. руб.

Возврат по Договору займа от 19.04.2024 в сумме 3 000 тыс. руб.
Расчеты завершены.

Принято Решение о распределении прибыли от 31.07.2025 в сумме 7 300 тыс. руб.
Расчеты завершены.

- **ООО «БЭЛ Девелопмент»**, ООО «СМАРТ ХОЛДИНГ», является участником Общества 0,0006547759436%, в 2025 году были осуществлены следующие операции:

Оказаны услуги по Договору Аренда нежилого помещения-Договор №01-Под/21-22 от 01.05.2022 г. в сумме 23 928 тыс. руб. с учетом НДС, оплачено 25 528 тыс. руб.
Задолженность по данному договору на 31.12.2025 г. составляет 159 тыс. руб.

Оказаны услуги по Договору Аренда нежилого помещения-Договор №02-23/Под-7 от 28.03.2023 г. в сумме 4 601 тыс. руб. с учетом НДС, оплачено 4 917 тыс. руб.
Задолженность по данному договору на 31.12.2025 г. составляет 23 тыс. руб.

Получены услуги, связанные с доступом к информационным базам «Консультант» и DIRECTUM на общую сумму 914 тыс. руб.
Задолженность по данному договору на 31.12.2025 г. составляет 152 тыс. руб.

Оказаны информационно-консультационные услуги в сумме 188 тыс. руб., оплачено 196 тыс. руб. Задолженность по данному договору на 31.12.2025 г. составляет 37 тыс. руб.

- **ООО «Чистота и порядок»**, Участник в УК ООО «СМАРТ ХОЛДИНГ» 24%, в 2025 году были осуществлены следующие операции:

Оказаны услуги по Договору Аренда нежилого помещения-Договор №08/19-Под/26-3 от 17.06.2019 г. в сумме 374 тыс. руб. с учетом НДС, оплачено 395 тыс. руб.
Расчеты завершены.

Оказаны услуги по Договору Аренда нежилого помещения-Договор №02-24-Под-7 от 01.11.2024 г. в сумме 192 тыс. руб. с учетом НДС., оплачено 224
Расчеты завершены.

Оказаны консультационно- информационные услуги в сумме 5 400 тыс. руб.
Оплачено 5 400 тыс. руб.
Расчеты завершены.

Оказаны услуги по ТО противопожарных систем в сумме 1 464 тыс. руб., оплачено 1 650 тыс. руб.
Расчеты завершены.

Возврат по Договору займа от 19.04.2024 в сумме 500 тыс. руб.,
Задолженность по данному договору на 31.12.2025 г. составляет 6 500 тыс. руб.

Завершены расчеты по Договору займа от 14.09.2023 г. в сумме 3 500 тыс. руб.

Оказаны прочие услуги в сумме 8 тыс. руб., оплачено 13 тыс. руб.
Расчеты завершены.

- **ООО «СП Эстейт»**, Участник в УК ООО «СМАРТ ХОЛДИНГ» 25%, в 2025 году были осуществлены следующие операции:

Имеется задолженность по Договору займа от 19.04.2024 в сумме 4 000 тыс. руб.
По состоянию на 31.12.2025 г. расчеты не завершены

Имеется задолженность по Договору уступки права требования долга от 02.03.2017 г. в сумме 10 198 тыс. руб.
По состоянию на 31.12.2025 г. расчеты не завершены.

- **ООО «Эволюция»**, является участником в УК ООО «СМАРТ ХОЛДИНГ» 99,9%, в 2025 году были осуществлены следующие операции:

Оказаны услуги по Договору Аренда нежилого помещения-Договор №05-Под/21-15 от 01.01.2015 г. в сумме 183 тыс. руб. с учетом НДС, оплачено 183 тыс. руб.
Расчеты завершены.

Оказаны услуги по Договору Аренда нежилого помещения-Договор №01/25-Тр/1 от 17.12.2025 г. в сумме 945 тыс. руб. с учетом НДС, коммунальных услуг в сумме 62 тыс. руб.
Задолженность по данному договору на 31.12.2025 г. составляет 1 007 тыс. руб.

Получен займ по Договору от 14.11.2025 в сумме 220 000 тыс. руб.,
Задолженность по данному договору на 31.12.2025 г. составляет 220 569 тыс. руб., в том числе процентов 569 тыс. руб.

- **АО "БАНК АКЦЕПТ"**, владение акциями в кол-ве 548 670 шт.(74,1450%) в 2025 году были осуществлены следующие операции:

По Договорам кредитной линии погашено сумма основного долга 119 738 тыс. руб., выплачено процентов в сумме 10 079 тыс. руб.

Задолженность по состоянию на 31.12.2025 г. составляет 8 802 тыс. руб., в том числе процентов 52 тыс. руб.

Получены проценты от размещения денежных средств на депозитах в сумме 4 376 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025 г. задолженность составляет 57 тыс. руб.

Уплачено банку комиссии в сумме 348 тыс. руб.

Расчеты завершены.

- **ООО «СМАРТ ХОЛДИНГ»**, является единственным участником ООО «МЭДОКС», в 2025 году были осуществлены следующие операции:

Оказаны услуги по Договору Аренда нежилого помещения-Договор №08-Под/21-13 от 23.08.2013 г. в сумме 139 тыс. руб. с учетом НДС, оплачено 137 тыс. руб.

Задолженность по данному договору на 31.12.2025 г. составляет 12 тыс. руб.

Принято Решение о вкладе в имущество ООО «МЭДОКС» в общей сумме 293 000 тыс. руб.

Расчеты завершены.

Принято Решение о вкладе в имущество ООО «МЭДОКС» в общей сумме 356 000 тыс. руб.

Расчеты завершены.

На основании Решений, участнику выплачены дивиденды в общей сумме 26 900 тыс. руб.

Расчеты завершены.

- **ООО «Полярон»**, является участником в УК ООО «СМАРТ ХОЛДИНГ» в размере 0,0000001585051%

Оказаны услуги по Договору Аренда нежилого помещения-Договор №02/25-Тр/1 от 17.12.2025 г. в сумме 250 тыс. руб. с учетом НДС, коммунальных услуг в сумме 16 тыс. руб.

Задолженность по данному договору на 31.12.2025 г. составляет 266 тыс. руб.

Контролируемых сделок с аффилированными лицами за отчетный период нет.

В настоящее время конечными бенефициарами ООО «МЭДОКС» являются:

Сморчков Иван Иванович (Гражданство Российская Федерация ИНН -235606947763) и
Плотникова Юлия Владимировна (Гражданство Российская Федерация ИНН-637601276509)

8. Информация о арендованных ОС.

По состоянию на 31.12.2025 г. Общество арендует земельные участки у Департамента городского имущества города Москвы, в том числе:

- Земельный участок-ул.Рочдельская вл.30 (благоустройство), кадастровая стоимость составляет 36 880 тыс. руб. (77:01:0004032:76)
- Зем. участок-5-я ул.Ямск.поля, вл.23-25, стр.2 (д.25) 77:09:0004020:157, (Применяется ФСБУ 25/2018)
- Зем. участок-5-я ул.Ямск.поля, вл.23-25, стр.3 (д.25А) 77:09:0004020:156, (Применяется ФСБУ 25/2018)
- Зем. участок-5-я ул.Ямск.поля, вл.23-25, стр.5 77:09:0004020:155 (Применяется ФСБУ 25/2018)
- Зем. участок-Б.Трехгорный пер., вл.4, стр.1; 77:01:0004031:1005 (Применяется ФСБУ 25/2018)
- Зем. участок-Б.Трехгорный пер., вл.4, стр.2; 77:01:0004031:1007 (Применяется ФСБУ 25/2018)

По арендованным земельным участкам, по которым применяется ФСБУ 25/2018 применяется ставка дисконтирования.

Ставка дисконтирования по уплате будущих арендных платежей определяется как сумма значения ключевой ставки ЦБ РФ плюс 5 процентов на дату возникновения арендного обязательства.

- Автомобиль TOYOTA CAMRY VIN XW7BF4FK60S026378, ГРЗ Т646КС123, стоимость 156 тыс. руб.
- Автомобиль TOYOTA HIGHLANDER VIN JTEES42A902191236, ГРЗ Н623ВУ123, стоимость 271 тыс. руб.
- Автомат для очистки обуви POLIFIX 2, сер.№ 89100, стоимость 225 тыс. руб.

9. Информация о выданных обеспечениях по обязательствам Общества и третьих лиц.

По состоянию на 31.12.2025 г. у Общества имеется Договор ипотеки 174/309/310-КЛ от 29.12.2022 на сумму 184 156 тыс. руб. с АО «Банк Акцепт», в обеспечение обязательств по Договору кредитной линии №309-КЛ от 07.06.2022 г. (Обязательства по Договору погашено 26.03.2025 г.) и Договору кредитной линии №310-КЛ от 13.12.2022 г. с АО «Банк Акцепт». (Обязательства по договору погашено 13.01.2026 г.)

27.01.2026 г. погашена запись по Договору ипотеки 174/309/310-КЛ от 29.12.2022

Предметом залога являлись:

- Нежилое здание, наименование: культурно-просветительский центр. Площадь 1 419,7 кв. м. Адрес (местоположение): г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Беговой, ул. 5-я Ямского Поля, д.23А. Кадастровый номер 77:09:0004020:8846. Остаточная стоимость здания по Бухгалтерскому учету на 31.12.2024 г. составляет 168 565 тыс. руб.
- Право аренды земельного участка. Площадь 490 кв. м. Адрес (местоположение): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, 5-я улица Ямского Поля, вл.23-25, стр.5. Кадастровый номер 77:09:0004020:155. В рамках применения ФСБУ 25/2018 арендуемый земельный участок включен в строку 11503 «Права пользования активами» в сумме 1 677 тыс. руб.

10. Информация о средствах на счетах в банке.

По состоянию на 31.12.2025 г. Общество имеет на расчетном счете остаток денежных средств в сумме 422 тыс. руб. в следующих банках:

- АО «Банк Акцепт» - 385 тыс. руб.
- АО «Банк Инго»- 36 тыс. руб.
- ПАО «Промсвязьбанк» – 1 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025 г. размещено на депозитном счете в АО «Банк Акцепт» сумма в размере 29 000 тыс. руб. :

- Сумма 14 000 тыс. руб. – 14,6 % годовых
- Сумма 11 000 тыс. руб. – 14,5 % годовых
- Сумма 4 000 тыс. руб. – 14,2 % годовых

Срок размещения менее одного месяца.

11. Информация о займах и кредитах полученных.

У Общества по состоянию на 31.12.2025 г. имеются обязательства по займам и кредитам полученным на общую сумму 239 872 тыс. руб. с учетом причитающихся процентов, в том числе:

- ООО "Чистота и порядок" Договор безпроцентного займа б/н 19.04.2024 г. на 6 500 тыс. руб., срок погашения 01.12.2025 г.
- ООО "СП Эстейт" Договор безпроцентного займа б/н 19.04.2024 г. на 4 000 тыс. руб., срок погашения 01.12.2025 г.
- ООО «Эволюция» Договор займа от 14.11.2025 г. на сумму 220 569 тыс. руб.. в том числе сумма основного долга 220 000 тыс. руб., сумма процентов 569 тыс. руб.

Проценты по займу выплачиваются ежемесячно до 15 числа следующего месяца за отчетным.

- АО «Банк Акцепт» Договор кредитной линии №310-КЛ от 13.12.2022 на сумму 8 802 тыс. руб., в том числе сумма основного долга 8 750 тыс. руб., сумма процентов 52 тыс. руб. Срок погашения 30.06.2026 г. Обязательство погашено досрочно 13.01.2026 г. Проценты по займу выплачиваются ежемесячно в период с 21 по 26 число текущего месяца.

12. Информация о финансовых вложениях.

В составе внеоборотных активах (строка ББ 1170) учитывается долгосрочные финансовые вложения в сумме 749 885 тыс. руб., в виде владения долями следующих компаний:

АО "БАНК АКЦЕПТ"	Договор купли продажи акций от 05.12.2016 г.	398 610 шт.	499 925 тыс. руб.
	Договор купли продажи акций от 23.11.2017 г.	150 000 шт.	150 000 тыс. руб.
	Договор купли продажи акций от 22.12.2023 г.	60 шт.	60 тыс. руб.
ВСЕГО:			649 985 тыс. руб.

ООО "МосОтель"	Договор купли-продажи доли в УК от 12.12.2016 г.	99,9 %	99 900 тыс. руб.
----------------	--	--------	------------------

13. Информация о вознаграждениях управленческого персонала.

Сумма краткосрочных вознаграждений управленческого персонала (Генерального директора, Заместитель генерального директора, Исполнительного директора, Управляющего директора, Коммерческого директора, Финансового директора) и суммы начисленных на них налогов и иных обязательных платежей в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды за 2025 г. составили:

- 33 474 тыс. руб. оплата труда;
- 2 400 тыс. руб. очередной оплачиваемый отпуск;
- 5 303 тыс. руб. удержан НДФЛ
- 5 948 тыс. руб. начисленные обязательные платежи во внебюджетные фонды.

Задолженность по расчетам отсутствует.

14. Данные о затратах на энергоресурсы в 2025 году.

Расходы на электрическую энергию 24 340 тыс. руб.

Расходы на тепловую энергию 7 486 тыс. руб.

Все расчеты за поставленную электрическую и тепловую энергию с ПАО "Московская объединённая энергетическая компания", ОАО "Мосэнергосбыт" производятся в срок, в соответствии и Договорами.

Просроченной задолженности перед ПАО "Московская объединённая энергетическая компания" и ОАО "Мосэнергосбыт" нет.

15. Отчет о движении денежных средств

В Отчете о движении денежных средств за 2025 г. по строке 4126 отражена сумма НДС в размере (105 198) тыс. руб., данная сумма сформировалась из следующих расчетов и перечислений:

- Поступления от покупателей и заказчиков 116 762 тыс. руб.
- Поступления от продажи ОС 40 тыс. руб.
- Перечислено поставщикам и подрядчикам (15 134) тыс. руб.
- Перечислено поставщикам, в связи с приобретением, созданием внеоборотных активов (106 276)
- Перечислено НДС в бюджет (100 590) тыс. руб.

НДС в сумме 116 802 тыс. руб. свернут.

В Отчете о движении денежных средств за 2025 г. также свернуты обороты в сумме 38 215 тыс. руб.:

- сумма возмещаемых коммунальных расходов – 37 365 тыс. руб.
- возврат излишне перечисленных средств от поставщика – 115 тыс. руб.
- возврат денежных средств покупателю – 735 тыс. руб.

В Отчете о движении денежных средств за 2025 г. (строка 4129) Прочие платежи, отражены перечисления денежных средств таких как: штрафы, пени, командировочные, нотариальные, почтовые расходы, перечисления в подотчет, комиссия банка.

Строка 4121 Отчета о движении денежных средств включает в себя перечисления арендных платежей, по договорам аренды земельных участков в сумме 785 тыс. руб.

В 2025 году производились расчеты с зависимыми компаниями денежными средствами. Поступило на расчетный счет ООО «МЭДОКС» на общую сумму 919 681 тыс. руб., в том числе от:

- ООО «БЭЛ Девелопмент» на общую сумму 30 634 тыс. руб., в том числе:
 - *За аренду 30 446 тыс. руб. (стр.4111)*

- *За информационно-консультационные услуги 188 тыс. руб. (стр.4111)*
- ООО «Чистота и порядок» на общую сумму 7 888 тыс. руб., в том числе:
 - *За аренду 619 тыс. руб. (стр.4111)*
 - *За ТО противопожарных систем 1 650 тыс. руб. (стр.4111)*
 - *За консультационно-информационные услуги 5 580 тыс. руб. (стр.4111)*
 - *Прочие поступления 39 тыс. руб. (стр.4111)*
- ООО «СМАРТ ХОЛДИНГ» на общую сумму 649 137 тыс. руб.
 - *за аренду 137 тыс. руб. (стр.4111)*
 - *Внесен вклад в имущество 649 000 тыс. руб. (стр.4312)*
- ООО «Эволюция» на общую сумму 220 183 тыс. руб.
 - *За аренду 183 тыс. руб. (стр.4111)*
 - *Займ полученный 220 000 тыс. руб. (стр.4311)*
- ООО «Мосотель» на общую сумму 7 463 тыс. руб.
 - *за аренду 163 тыс. руб. (стр.4111)*
 - *Дивиденды получены 7 300 тыс. руб. (стр.4214)*
- АО "БАНК АКЦЕПТ" на общую сумму 4 376 тыс. руб.
 - *Поступили проценты по депозитному размещению в сумме 4 376 тыс. руб. (стр.4115)*

Перечислено с расчетного счета ООО «МЭДОКС» на общую сумму 134 599 тыс. руб., в том числе:

- ООО «БЭЛ Девелопмент» на общую сумму 935 тыс. руб., в том числе:
 - *За услуги, связанные с доступом к информационным базам «Консультант», DIRECTUM 835 тыс. руб. (стр.4121)*
 - *Прочие платежи 100 тыс. руб. (стр. 4121)*
- ООО «Чистота и порядок» на общую сумму 500 тыс. руб., в том числе:
 - *Возврат займа 500 тыс. руб.(стр.4323)*
- АО "БАНК АКЦЕПТ" на общую сумму 130 164 тыс. руб., в том числе:
 - *Комиссия банка 348 тыс. руб. (стр.4129)*
 - *Проценты по кредиту 10 078 тыс. руб. (стр.4123)*
 - *Возврат кредита 119 738 тыс. руб. (стр.4323)*
- ООО «МосОТЕЛЬ» на общую сумму 3 000 тыс. руб., в том числе:
 - *Возврат займа 3 000 тыс. руб. (стр.4323)*

16. Существенные события 2025 года

Единственным участником ООО «СМАРТ ХОЛДИНГ» внесен вклад в имущество деньгами в сумме 649 000 тыс. руб., в том числе

- Решения единственного участника от 21.03.2025 г. в сумме 293 000 тыс. руб.
- Решения единственного участника от 12.11.2025 г. в сумме 356 000 тыс. руб.

Приобретено два объекта недвижимого имущества

- По Договору купли-продажи нежилого здания № 1 от 20.11.2025, расположенный по адресу: г. Москва, Б.Трехгорный пер., д.4, стр.1
- По Договору купли-продажи нежилого здания № 2 от 20.11.2025, расположенный по адресу: г. Москва, Б.Трехгорный пер., д.4, стр.2

В 4 кв. 2025 г. Общество заявило к возмещению из бюджета сумму в размере 73 964 тыс. руб. по Декларации по НДС.

17. События после отчетной даты

По итогу камеральной проверки Декларации по НДС за 4 кв. 2025 г. сумма в размере 73 964 тыс. руб. полностью подтверждена Решение от 03.03.2026 г., на расчетный счет денежные средства поступили 17.03.2026 г. в АО Банк Инго

18. Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

19. Непрерывность деятельности

Факты, свидетельствующие о нарушении принципа непрерывности деятельности Организации, отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2025 г.:

- Устойчивого и существенного снижения стоимости финансовых вложений не выявлено;
- Просроченной кредиторской задолженности перед бюджетом и внебюджетными фондами нет;
- Все обязательства по налоговым платежам выполнены в соответствии с установленными действующим законодательством сроками;
- Не погашенных в срок кредитов и займов Общество не имеет;
- Чистые активы имеют устойчивую положительную динамику.

Общество работает на рынке более 20 лет и не планирует прекращать свою деятельность на протяжении долгих лет.

На 2025 г. заключены новые хозяйственные договора по сдаче в аренду собственного недвижимого имущества на долгосрочную перспективу и договоры на техническую эксплуатацию и клининг объектов недвижимости Заказчиков.

В связи с обострением геополитической напряжённости с февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на финансовых и товарных рынках. Рядом стран были объявлены новые ограничительные меры, негативно влияющие на экономическую ситуацию в РФ.

По оценкам Общества данные события не окажут существенного негативного влияния на деятельность и финансовое положение Общества, а также на способность Общества продолжать деятельность непрерывно.

Генеральный директор

ООО «МЭДОКС»

25 марта 2026 г.

Торопов М.Е.