ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО "БН-КОГ" ЗА 2025 ГОД

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО "БН-КОГ" (далее –«Общество») за 2025 год. Настоящая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Бухгалтерская отчетность ООО "БН-КОГ" подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

В данных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах, если не указано иное, стоимостные показатели представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

Полное наименование общества: Общество с ограниченной ответственностью "БН-КОГ"

Сокращенное и фирменное наименование общества: ООО "БН-КОГ ".

Местонахождение: 119331, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Ломоносовский, пр-кт Вернадского, дом 21, корпус 3

Банковские реквизиты: р/с 40702810900002037930 в ПАО "МТС-БАНК" г. Москва
к/с 30101810600000000232, БИК 044525232

Идентификационный номер налогоплательщика: 7736367579

Код причины постановки на учет: 773601001

Регистрационный номер: 1257700096620

Дата государственной регистрации: 28.02.2025

Наименование регистрирующего органа: МИФНС № 46 по г. Москве

Коды идентификации по общероссийским классификаторам: ОКПО 72556401, ОКТМО 45904000000, ОКФС 16, ОКОПФ 12300

ОКВЭД

68.32 - Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;
41.20 - Строительство жилых и нежилых зданий;
43.11 - Снос или разборка зданий и сооружений;
43.29 - Производство прочих строительно-монтажных работ;
43.99 – Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки;
68.20 – Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

Общество создано 28.02.2025 в результате реорганизации АО "БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ" в форме выделения.

Уставный капитал Общества составляет 100 000,00 рублей.

Основными видами деятельности ООО "БН-КОГ" являются:

- управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

Общество действует в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Уставом Общества.

С 28.02.2025 по 31.12.2025 г. полномочия единоличного исполнительного органа Общества выполняло АО «Бизнес-Недвижимость» по договору № ЕИО-02/25 от 28.02.2025.

Среднесписочная численность работающих в Обществе за 2025 год составила 0 и 0 человек соответственно.

Бухгалтерская отчётность организации за 2025 год не подлежит обязательному аудиту.

В ООО "БН-КОГ" высший орган управления – Общее собрание участников.

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Ведение бухгалтерского и налогового учета, составление бухгалтерской, налоговой и иной отчетности в 2025 году осуществлялось: АО "БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ" на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества № ЕИО-02/25 от 28.02.2025 г.

3. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА

Настоящая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики. Изменения в настоящую учетную политику не вносились.

3.1.Оборотные и внеоборотные активы и обязательства

Активы, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе оборотных, предполагаются к использованию в производственной и иной деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты. Обязательства, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе краткосрочных, предполагаются к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

3.2. Учет основных средств

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

В первоначальную стоимость основных средств включаются фактические затраты на доставку объектов и доведение их до состояния, пригодного к использованию.

В случаях, предусмотренных п. 2 ст. 170 НК РФ, суммы НДС, предъявленные при покупке основных средств, учитываются в составе их первоначальной стоимости в порядке раздельного учета НДС.

Активы стоимостью, превышающей 100 000 (ста тысяч) руб., в отношении которых выполняются одновременно условия, предусмотренные п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н), принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств.

Активы, характеризующиеся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н), но имеющих стоимость ниже установленного лимита, с учетом существенности информации о таких активах, отражаются на счетах учета «Материалы» с последующим отражением в составе расходов периода, в котором они были понесены. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав основных средств, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет на сч. МЦ.04.

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления Обществом за плату во временное владение и пользование с целью получения дохода, отражаются в составе доходных вложений в материальные ценности.

Изменение первоначальной стоимости объекта основных средств, по которой он был принят к учету, происходит в случае улучшения состояния объекта, которое характеризуется продлением срока его полезного использования и/ или повышением производительности сверх первоначально рассчитанных нормативных показателей. Следовательно, такие затраты приводят к получению Обществом дополнительных будущих экономических выгод от использования объекта основных средств.

Общество начисляет амортизацию основных средств линейным способом исходя из сроков полезного использования каждой группы основных средств, которые рассчитываются на основе следующих факторов:

- ожидаемый срок использования объекта;

- ожидаемый физический износ объекта, который зависит от факторов производства и эксплуатации объекта;
- моральный износ объекта в силу перемен или улучшений в производственном процессе или изменений рыночного спроса на продукт или услуги, предоставляемые данным объектом;
- юридические и другие ограничения на использование объекта, такие, например, как срок окончания соответствующего договора аренды.

Переоценка основных средств не проводится.

3.3.Учет материально-производственных запасов

Фактической себестоимостью материально-производственных запасов (далее – «МПЗ»), приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

МПЗ, изготовленные Обществом, принимаются к бухгалтерскому учету, исходя из фактических затрат, связанных с производством данных запасов.

Учет отпуска МПЗ в производство (реализации, иного выбытия) ведется по методу средневзвешенной себестоимости по скользящей оценке.

Стоимость оборудования к установке, комплектующих и материалов, которые будут использованы для строительства или модернизации объектов основных средств отражаются в бухгалтерской отчетности в составе внеоборотных активов.

3.4. Учет денежных средств и денежных эквивалентов

Высоколиквидные финансовые активы, предназначенные для погашения возникающих обязательств, связанных с текущей операционной деятельностью, а не для целей инвестирования, отражаются в составе строки «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

Условием, указывающим на операционный (не инвестиционный) характер финансовых активов, хотя и не являющимся достаточным для квалификации их в качестве эквивалентов денежных средств, является срок погашения в момент первоначального признания, не превышающий трех месяцев.

3.5. Учет доходов

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности его подразделяются на:

(а) доходы от обычных видов деятельности;

(б) прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности относятся доходы связанные с осуществлением деятельности по сдаче в аренду и эксплуатации объектов недвижимости, выполнение прочих работ, оказание посреднических, агентских услуг, услуг единоличного исполнительного органа.

К прочим доходам относятся:

- доходы от восстановления ранее признанного резерва под обесценение активов (в том числе финансовых вложения, дебиторской задолженности);
- доходы, связанные с отражением результатов инвентаризации;
- доходы, связанные с возмещением причиненных Обществу убытков, суммы штрафов/пеней, причитающихся к получению;
- доходы в виде процентов по договорам займа и иным аналогичным договорам (иным долговым обязательствам, включая ценные бумаги);

- доход от участия в уставных капиталах других организаций;
- доходы от продажи собственных основных средств;
- доходы от уступки прав требования долга;
- другие.

3.6. Учет расходов

Общество выделяет следующие основные виды расходов (по функции затрат):

- себестоимость продаж (услуг по техническому обслуживанию и эксплуатации объектов, дополнительных услуг);
- управленческие (косвенные) расходы;
- коммерческие расходы;
- прочие расходы;

Прямые расходы Общества включают в себя (но не ограничивается) следующие виды расходов:

- расходы на приобретение сырья и материалов;
- аренда земли, нежилых помещений производственного характера;
- расходы на аренду производственных ресурсов;
- прочие прямые расходы.

К управленческим (косвенным) расходам относятся следующие расходы:

- на стационарную, мобильную и прочие услуги связи;
- аренда помещений непроизводственного характера;
- расходы по управлению Обществом Управляющей компанией;
- прочие административные расходы.

К прочим операционным расходам относятся расходы:

- госпошлина, уплаченная при обращении в суд;
- убытки по результатам инвентаризации;
- проценты по полученным займам;
- на ведение и обслуживание расчетного счета;
- штрафные санкции за нарушение договорных обязательств;
- признанные в текущем году убытки прошлых лет;
- суммы дебиторской задолженности с истекшим сроком давности;
- списание сумм выделенного НДС;
- безвозмездная передача;
- штрафы, пени по налогам и сборам;
- иные расходы.

К коммерческим расходам относятся расходы на:

- рекламу и маркетинг;
- прочие коммерческие расходы

3.7.Учет затрат по кредитам и займам

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н.

- долгосрочная задолженность по кредитам и займам переводится в краткосрочную в момент, когда по условиям договора займа или кредита до возврата основной суммы остается 365 дней.
- затраты по полученным кредитам и займам признаются прочими расходами текущего периода, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.
- проценты (к уплате) по кредитам и займам включаются в состав прочих расходов текущего периода.

3.8. Учет расходов будущих периодов

Учет расходов будущих периодов осуществляется на счете 97 «Расходы будущих периодов» по фактически произведенным затратам. Списание расходов будущих периодов осуществляется ежемесячно в дебет счетов учета расходов в течение срока, определенного в соответствующих документах (договорах и т.п.). В случае если из соответствующих документов невозможно сделать вывод о сроке, то он определяется комиссией, состав которой утверждается генеральным директором Общества.

В состав расходов будущих периодов включаются расходы на приобретение неисключительного права пользования нематериальных активов в течение нескольких отчетных периодов (в том числе расходы на лицензионное программное обеспечение).

Список статей РБП является открытым. Расходы будущих периодов списываются на счета учета затрат в бухгалтерском учете пропорционально количеству календарных дней.

Расходы на приобретение неисключительного права пользования нематериальным активом списываются на затраты в течение срока, указанного в договоре. Если в договоре срок использования не указан, списание расходов производится в течение 60 месяцев. Если в договоре указано, что он является бессрочным, расходы списываются в течение срока, который Общество установит самостоятельно, исходя из предполагаемого срока использования программного обеспечения, но не более срока действия исключительного права на программное обеспечение.

Расходы будущих периодов отражаются в бухгалтерском балансе в составе прочих оборотных активов и прочих внеоборотных активов в зависимости от ожидаемого срока полезного использования в момент приобретения соответствующего актива.

3.9. Учет прочих внеоборотных активов

Прочие внеоборотные активы принимаются к учету исходя из фактически произведенных затрат на их приобретение. Списание прочих внеоборотных активов осуществляется ежемесячно в дебет счетов учета расходов в течение срока, определенного в соответствующих документах (лицензиях, договорах и т.п.). Если в договоре срок использования не указан, списание расходов производится в течение 60 месяцев. Если в договоре указано, что он является бессрочным, расходы списываются в течение срока, который Общество установит самостоятельно, исходя из предполагаемого срока использования программного обеспечения, но не более срока действия исключительного права на программное обеспечение.

Общество включает в состав прочих внеоборотных активов суммы выданных авансов по приобретению основных средств и под капитальное строительство, а также фактические затраты по приобретению стройматериалов, предназначенных для целей строительства, реконструкции или модернизации основных средств.

Дебиторская задолженность в части авансов, выданных поставщикам и подрядчикам по приобретению основных средств и под капитальное строительство, отражается в отчетности за минусом суммы НДС, подлежащей вычету (принятой к вычету) в соответствии с налоговым законодательством. Сумма НДС, независимо от уровня существенности, отражается в составе прочих оборотных активов.

3.10. Отложенный налог на прибыль

В соответствии ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», утвержденного Приказом Минфина России от 19.11.2020г №114н (в ред. Приказов Минфина России от 11.02.2008 N 23н, от 25.10.2010 N 132н, от 24.12.2010 N 186н, от 06.04.2015 N 57н, от 20.11.2018 N 236н) в бухгалтерском учете и отчетности отражается текущий и отложенный налог на прибыль (отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства), т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в последующих отчетных периодах.

Отложенные налоговые активы (далее – ОНА) и отложенные налоговые обязательства (далее – ОНО) рассчитываются в отношении временных разниц с использованием балансового метода.

ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА И ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

4. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

ОБЪЕКТОВ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ В ОБЩЕСТВЕ В 2025 ГОДУ НЕ ЧИСЛИТСЯ.

5. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.

5.1. Движение объектов инвестиционной недвижимости представлено следующим образом:

(тыс. руб.)

5. Инвестиционная недвижимость

5.1. Наличие и движение инвестиционной недвижимости

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период										На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная)	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимост	накопленные амортиза ция и			
Инвестиционная недвижимость - всего	За 28.02.2025 - декабрь 2025 г.	649 072	(140 527)	-	-	-	(23 071)	-	-	-	-	-		649 072	(163 598)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
в том числе: Здания	За 28.02.2025 - декабрь 2025 г.	509 240	(75 984)	-	-	-	(7 306)	-	-	-	-	-		509 240	(83 290)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
Сооружения	За 28.02.2025 - декабрь 2025 г.	72 578	(35 535)	-	-	-	(8 827)	-	-	-	-	-		72 578	(44 363)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 28.02.2025 - декабрь 2025 г.	63 936	(27 883)	-	-	-	(6 642)	-	-	-	-	-		63 936	(34 524)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 28.02.2025 - декабрь 2025 г.	268	(167)				(44)							268	(211)
	За 2024 г.														
Другие виды основных средств	За 28.02.2025 - декабрь 2025 г.	3 049	(958)	-	-	-	(252)	-	-	-	-	-		3 049	(1 210)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-

Обесценения объектов инвестиционной недвижимости в отчетном периоде не выявлено.

5.2. Амортизируемые и неамортизируемые инвестиционные объекты

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.
Амортизируемые основные средства - всего	649 072
в том числе: Здания	509 240
Сооружения	72 578
Машины и оборудование (кроме офисного)	63 937
Производственный и хозяйственный инвентарь	268
Другие виды основных средств	3 049
Неамортизируемые основные средства - всего	-

В Обществе в отчетном периоде за 2025 г. объекты инвестиционной недвижимости амортизируются линейным способом, объекты, находящиеся на консервации, отсутствуют.

5.3. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

(тыс.руб)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	***За 28.02.2025 - декабрь 2025 г.***		-	-	-	-		-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	***За 28.02.2025 - декабрь 2025 г.***	***218 213***	-	-	-	-	***218 213***	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Никитский б-р д.5_Нежилое помещение 10,2 кв.м.Подвал №0 к.н. 77:01:0001063:4270_БН-К	За 28.02.2025 - декабрь 2025 г.	2 378	-	-	-	-	2 378	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Никитский б-р д.5_Нежилое помещение 161,2 кв.м.Этаж №4 к.н. 77:01:0001063:4274_БН-К	За 28.02.2025 - декабрь 2025 г.	36 281	-	-	-	-	36 281	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Никитский б-р д.5_Нежилое помещение 198,5 кв.м.Этаж №2 к.н. 77:01:0001063:4272_БН-К	За 28.02.2025 - декабрь 2025 г.	44 655	-	-	-	-	44 655	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Никитский б-р д.5_Нежилое помещение 199,8 кв.м.Этаж №5 к.н. 77:01:0001063:4269_БН-К	За 28.02.2025 - декабрь 2025 г.	44 947	-	-	-	-	44 947	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Никитский б-р д.5_Нежилое помещение 21,5 кв.м.Подвал №0 к.н. 77:01:0001063:4266_БН-К	За 28.02.2025 - декабрь 2025 г.	4 915	-	-	-	-	4 915	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Никитский б-р д.5_Нежилое помещение 25,5 кв.м.Подвал №0 к.н. 77:01:0001063:4271_БН-К	За 28.02.2025 - декабрь 2025 г.	5 813	-	-	-	-	5 813	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

Никитский б-р д.5_Нежилое помещение 26,9 кв.м.Подвал №0 к.н. 77:01:0001063:4267_БН-К	За 28.02.2025 - декабрь 2025 г.	6 127	-	-	-	-	6 127	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Никитский б-р д.5_Нежилое помещение 272,2 кв.м.Этаж №4,№3 к.н. 77:01:0001063:4273_БН-К	За 28.02.2025 - декабрь 2025 г.	61 203	-	-	-	-	61 203	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Никитский б-р д.5_Нежилое помещение 46,8 кв.м.Подвал №0 к.н. 77:01:0001063:4275_БН-К	За 28.02.2025 - декабрь 2025 г.	10 595	-	-	-	-	10 595	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Никитский б-р д.5_Нежилое помещение 5,4 кв.м.Подвал №0 к.н. 77:01:0001063:4268_БН-К	За 28.02.2025 - декабрь 2025 г.	1 300	-	-	-	-	1 300	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-

Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость Обществом в 2025 г. не осуществлялись, получены в рамках реорганизации в формате выделения от АО "БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ".

5.4. Арендованные объекты основных средств на 31 декабря 2025 года представлены следующим образом:

(тыс. руб.)

	31.12.2025 г.
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом,	988
в том числе аренда земельных участков	988
Итого	**988**

6. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Долгосрочные финансовые вложения на 31 декабря 2025 в дочерние общества представлены следующим образом:

(тыс. руб.)

	31.12.2025 г.
Инвестиции в дочерние общества	
Паи	3 458 175
Выданные займы	2 290 960
Итого	**5 749 135 ₽**

7. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Дебиторская задолженность на 31 декабря 2025 года представлена следующим образом:

	(тыс. руб.) 31.12.2025 г.
Дебиторская задолженность	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	715
Расчеты с покупателями и заказчиками	90
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	541 337
Итого	**542 142**

Резервы по сомнительной дебиторской задолженности в 2025 году не создавались.

8. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства и денежные эквиваленты на 31 декабря 2025 года представлены следующим образом:

	(тыс. руб.) 31.12.2025 г.
Денежные средства и денежные эквиваленты	
Денежные средства на расчетных счетах в банках	973
Депозитные счета	0
Итого	**973**

9. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие оборотные активы на 31 декабря 2025 года представлены следующим образом:

	(тыс. руб.) 31.12.2025 г.
Прочие оборотные активы	
НДС с авансов выданных	
Расходы будущих периодов	62
Итого	**62**

10. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

Уставный и Добавочный капитал Общества по состоянию на 31 декабря 2025 года представлен следующим образом:

	(тыс. руб.) 31.12.2025 г.
Уставный капитал	100
Добавочный капитал	6 184 978
Итого	**6 185 078**

На 31.12.2025 величина чистых активов составляет 6 357 095 тыс. руб.

11. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Задолженность по займам, включая проценты, представлена по состоянию на 31 декабря 2025 года следующим образом:

Сроки погашения задолженности по заемным средствам по состоянию на 31 декабря 2025 года представлены следующим образом:

(тыс. руб.)

Заемные средства	До 1 года	1 год – 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Займы	566 917	0	0	566 917
Итого	**566 917**	**0**	**0**	**566 917**

(тыс. руб.)

	31.12.2025 г.
Задолженность по займам и процентам	618 490
Итого	**618 490**

12. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Кредиторская задолженность Общества на 31 декабря 2025 года представлена следующим образом:

(тыс. руб.)

Кредиторская задолженность	31.12.2025 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	9 836
Расчеты с покупателями и заказчиками	
Расчеты по налогам и сборам	15 720
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	5
Итого	**25 560**

13. ВЫРУЧКА

Выручка в разрезе ключевых видов деятельности за 2025 год представлена следующим образом:

(тыс. руб.)

	2025 г.
Выручка	
Доходы от сдачи в аренду объектов недвижимости	542
Итого	**542**

14. РАСХОДЫ

Расходы по обычным видам деятельности (себестоимость продаж) по элементам затрат за 2025 год представлены следующим образом:

(тыс. руб.)

	2025 г.
Амортизация основных средств	23 071

Аренда земли	904
Водоснабжение/водоотведение зданий/помещений	2 001
Расходы на санитарные мероприятия	24
Налог на имущество	8 830
Прочие эксплуатационные расходы	13
Прочий ремонт и техобслуживание (кроме транспорта и оргтехники)	71
Расходы на телекоммуникационные услуги (кроме мобильной связи)	3
Ремонт и техобслуживание инженерных сетей	2 824
Страхование недвижимого имущества	34
Теплоснабжение зданий/помещений	2 360
Техническое обслуживание и ремонт лифтов и лифтовых шахт	131
Услуги подрядчиков по дополнительным услугам	364
Электроснабжение зданий/помещений	3 660
Итого	**44 290**

Управленческие расходы Общества за 2025 год составили 10 727 тыс. руб.

15. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ

15.1. Проценты к получению за 2025 год представлены следующим образом:

	(тыс. руб.) 2025 г.
Проценты к получению	
Проценты к получению	325 341
Итого	**325 341**

16. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

16.1. Проценты к уплате

	2025 г.
Проценты к уплате	51 573
Итого	**51 573**

16.2. Прочие расходы

Прочие расходы за 2025 год представлены следующим образом:

	(тыс. руб.) 2025 г.
Прочие доходы и расходы	**770**
Штрафные санкции за нарушение условий хоз. договоров	**154**
Пени по налогам и сборам	**85**
Расходы на государственную пошлину	**2 362**
Расходы по оплате банковских услуг	**29**
Резервы по сомнительным долгам	**60**
Итого	**3 461**

17. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

Данные по налогу на прибыль представлены следующим образом:

(тыс. руб.)

	2025 г.
Прибыль (убыток) до налогообложения	**215 832**
Отложенный налоговый актив на конец периода:	
Доходным вложениям в материальные ценности	12 655
Основные средства	1 382
Расходы будущих периодов	3
Резервы сомнительных долгов	1
Итого	**14 041**
Отложенное налоговое обязательство на конец периода:	
Доходные вложения в материальные ценности	4 635
Внеоборотные активы	55
Итого	**4 690**
Отложенный налог за отчетный период:	**9 351**
Текущий налог на прибыль:	**53 167**
Чистая прибыль (убыток)	**172 016**

18. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

18.1. Сведения о бенефициарном владельце

Состав участников Общества на 31 декабря 2025 г. представлен следующим образом:
ООО "СИСТЕМА ТЕЛЕКОМ АКТИВЫ" – 19,89%;
ПАО "АКЦИОНЕРНАЯ ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ «СИСТЕМА»" – 80,11%.

По состоянию на 31 декабря 2025 года основным участником ООО "БН-КОГ" являлась ПАО "АКЦИОНЕРНАЯ ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ «СИСТЕМА»".

Связанными сторонами ООО "БН-КОГ" являются основные участники Общества, дочерние и зависимые компании, лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, члены Совета Директоров, а также основной управленческий персонал Общества (единоличный исполнительный орган Общества).

Перечень связанных сторон не приводится в Пояснениях, а операции с ними приводятся в ограниченном объеме на основании п. 16 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах».

18.2. Операции со связанными сторонами:

18.2.1. Приобретение оборудования, товаров, услуг и работ (без НДС)

(тыс. руб.)

	Вид операции	2025 г.
Прочие связанные стороны	Приобретение товаров, работ, услуг	17 048
Итого:		**17 048**

18.2.2. Реализация оборудования, товаров, работ и услуг (без НДС)

Наименование контрагента	2025г.
Прочие связанные стороны	84
Итого	**84**

18.2.3. Расчеты с прочими покупателями и заказчиками (без НДС)

Наименование контрагента	2025г.
Прочие связанные стороны	0
Итого	**0**

18.2.4. Процентный расход по займам полученным

(тыс. руб.)

	2025 г.
Прочие связанные стороны	11 467
Итого	**11 467**

18.2.5. Дебиторская задолженность

(тыс. руб.)

	Вид операции	31.12.2025 г.
Прочие связанные стороны	Приобретение товаров, работ, услуг	392
	Реализация товаров, работ, услуг	90
Итого		**482**

18.2.6. Кредиторская задолженность

Общество не заключало договоры с негосударственными пенсионными фондами в течение 2025 года.

(тыс.руб.)

Вид операции		2025
Прочие связанные стороны	Приобретение товаров, работ услуг	9830
Итого		**9830**
Прочие связанные стороны	Реализация товаров, работ, услуг	0

Итого	**0**

18.2.7. Денежные потоки со связанными сторонами

(тыс. руб.)

	2025 г.
Движение денежных средств по текущей деятельности	
поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг (стр. 4111 ОДДС)	0
поступление от арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных платежей (стр. 4112 ОДДС)	0
на оплату товаров, работ, услуг (стр. 4121 ОДДС)	(6408)
процентов по долговым обязательствам (стр. 4123 ОДДС)	
прочие поступления (стр. 4119 ОДДС)	
прочие платежи (стр. 4129 ОДДС)	(4611)
Движение денежных средств по финансовой деятельности	
Предоставление займов другим лицам (стр. 4223 ОДДС)	(501524)
Получение кредитов и займов (стр. 4311 ОДДС)	566917

Краткосрочных, долгосрочных и иных выплат управленческому персоналу в 2025 году не было.

19. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год отсутствуют.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР УПРАВЛЯЮЩЕЙ
ОРГАНИЗАЦИИ АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

_____/Кучеренко А.О./

«16» марта 2026 года