

**Акционерное Общество
«Дойче Финанс Восток»**

**Бухгалтерская отчетность и
Аудиторское заключение
независимого аудитора**

31 декабря 2025 года

СОДЕРЖАНИЕ

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2025 года.....	1
Отчет о финансовых результатах за 2025 год.....	2
Отчет об изменениях капитала за 2025 год.....	3
Отчет о движении денежных средств за 2025 год.....	4
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах	5
I. Общие сведения	5
1. Информация об Обществе.....	5
2. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность	6
II. Учетная политика	7
1. Основа составления бухгалтерской отчетности	7
2. Чистая стоимость инвестиции в аренду.....	7
3. Материально-производственные запасы (МПЗ).....	9
4. Долгосрочные активы к продаже	9
5. Основные средства.....	9
6. Аренда.....	10
7. Задолженность покупателей и заказчиков.....	11
8. Уставный, добавочный и резервный капитал	11
9. Кредиты и займы полученные	12
10. Отложенные налоги	12
11. Признание доходов	12
12. Отчет о движении денежных средств	12
13. Корректировки показателей бухгалтерской отчетности за прошлые отчетные периоды	13
III. Раскрытие существенных показателей	14
1. Анализ и оценка структуры баланса	14
2. Денежные средства и их эквиваленты	14
3. Дебиторская задолженность и прочие внеоборотные активы.....	14
4. Аренда	15
5. Ожидаемые кредитные убытки и оценочные резервы	16
6. Уставный, Добавочный и Резервный капитал	17
7. Займы и кредиты	17
8. Кредиторская задолженность	18
9. Налог на прибыль.....	18
10. Прибыль от продаж.....	18
11. Затраты	19
12. Информация о связанных сторонах	19
13. Прибыль на акцию	20
14. Информация о рисках хозяйственной деятельности	20
15. Условные факты хозяйственной деятельности	22

I. Общие сведения

1. Информация об Обществе

Настоящие пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (далее – «пояснения») являются составной частью бухгалтерской отчетности Акционерного общества «Дойче Финанс Восток» (далее – «Общество») по состоянию на 31 декабря 2025 года и за 2025 год.

Пояснения составлены в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральными стандартами бухгалтерского учета и другими нормативными документами по бухгалтерскому учету.

Основным видом деятельности Общества является финансовая аренда (лизинг). Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2025 года составила 66 человек (31 декабря 2024 года – 70 человек, 31 декабря 2023 года – 53 человека).

Акционером Общества до 28 апреля 2023 года являлось «Дойче Шпаркассен Лизинг АГ и КоКГ» (Германия).

Уставный капитал полностью оплачен учредителями.

Акционером Общества с 28 апреля 2023 года является ООО «ВЕСТСАЙД». Бенефициарным владельцем Общества является Ревер Светлана Константиновна.

С 16 февраля 2007 года Общество зарегистрировано по адресу: 125252, г. Москва, Чапаевский пер., д. 14. Регистрационное свидетельство № Р-12724.17 от 15 декабря 1999 года.

Генеральным директором Общества является Ревер Йонас. В Обществе функционирует Совет директоров.

Дочерняя компания ООО «ДФВ Сервис» была зарегистрирована 10 декабря 2024 года. Доля Общества в уставном капитале 99,99%.

В 2025 году Общество имело следующие обособленные подразделения:

- зарегистрированное в 2007 году:
 - Представительство Акционерного общества «Дойче Финанс Восток» в Санкт-Петербурге, расположенное по адресу 190031 г. Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, д. 75-79, литер «Б».

На дату подписания отчетности исполняющей обязанности Генерального директора является Рагулина Янина Александровна.

2. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность

Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований.

В 2025 году сохраняется значительная геополитическая напряженность, продолжающаяся с февраля 2022 года в результате дальнейшего развития ситуации, связанной с Украиной. Были введены и продолжают вводиться санкции и ограничения в отношении множества российских организаций, включая прекращение доступа к рынкам евро и долларов США, международной системе SWIFT и многие другие. Ряд транснациональных групп приостановили или прекратили свою деловую активность в Российской Федерации. Странами ЕС и рядом стран за пределами ЕС ранее были введены ограничения на предельный уровень цен на поставки российской нефти и российского газа, эмбарго на морские поставки российской нефти и нефтепродуктов. В июле 2025 года предельная цена на российскую нефть была снижена с ранее установленных 60 до 47,6 долларов США за баррель с возможностью пересмотра каждые шесть месяцев, чтобы поддерживать ее на уровне 15% ниже средней рыночной цены. Финансовые рынки продолжают демонстрировать нестабильность. В 2025 году валютные курсы по отношению к рублю снизились по сравнению с уровнем по состоянию на 31 декабря 2024 года. Ключевая ставка Банка России в июне 2025 года была снижена до 20%, в июле 2025 года – до 18%, в сентябре 2025 года – до 17%, а в октябре – до 16,5% и в декабре – до 16 %, в феврале 2026 года – до 15,5%, в марте 2025 года – до 15%.

Ожидаются дальнейшие санкции и ограничения в отношении зарубежной деловой активности российских организаций, а также возможные негативные последствия для российской экономики в целом, но оценить в полной мере степень и масштаб возможных последствий не представляется возможным.

Для оценки уровня ожидаемых убытков от кредитования Общество использует прогнозы макроэкономических показателей. Однако, как и в любых экономических прогнозах, предположения и вероятность их реализации неизбежно связаны с высоким уровнем неопределенности, и фактические результаты могут отличаться от прогнозируемых.

II. Учетная политика

1. Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, федеральных стандартов и иных нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету, утвержденных Министерством финансов Российской Федерации.

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте. Стоимость денежных знаков в кассе Общества, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, ценных бумаг (за исключением акций), средств в расчетах, включая по заемным обязательствам (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты), выраженная в иностранной валюте, отражена в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших по состоянию на отчетную дату.

Курсы иностранных валют

Наименование	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
За 1 доллар США	78,2267	101,6797	89,6883
За 1 евро	92,0938	106,1028	99,1919

Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета в рубли (в том числе по состоянию на отчетную дату) выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте или рублях, отнесены на финансовые результаты как прочие расходы или доходы.

Курсовая разница, связанная с расчетами с участником по вкладам в уставный капитал, зачисляется в добавочный капитал Общества.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая чистую стоимость инвестиции в аренду, задолженность по кредитам и займам, обязательства по аренде, оценочные обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

Общество не формирует табличные пояснения, раскрывающие движения по дебиторской и кредиторской задолженности.

2. Чистая стоимость инвестиции в аренду

Чистая стоимость инвестиции в аренду:

- определяется путем дисконтирования ее валовой стоимости по процентной ставке, при использовании которой приведенная валовая стоимость инвестиции в аренду на дату предоставления предмета аренды равна сумме справедливой стоимости предмета аренды и понесенных арендодателем затрат в связи с договором аренды. Процентная ставка определяется таким образом, чтобы приведенная валовая стоимость инвестиции в аренду на дату предоставления предмета аренды стала равна сумме справедливой стоимости предмета аренды и понесенных Обществом затрат в связи с договором аренды;

- после даты предоставления предмета аренды увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически полученных арендных платежей.

Чистая стоимость инвестиции в аренду представляется в бухгалтерском балансе в составе строк 1190 «Прочие внеоборотные активы» (долгосрочная часть) и 1230 «Дебиторская задолженность» (краткосрочная часть).

Чистая стоимость инвестиции в аренду проверяется на обесценение в соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и отражается за вычетом оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки.

Общество оценивает ожидаемые кредитные убытки и признает оценочный резерв под кредитные убытки на каждую отчетную дату. Оценка ожидаемых кредитных убытков отражает: (i) непредвзятую и взвешенную с учетом вероятности сумму, определенную путем оценки диапазона возможных результатов, (ii) временную стоимость денег и (iii) всю обоснованную и подтверждаемую информацию о прошлых событиях, текущих условиях и прогнозируемых будущих экономических условиях, доступную на отчетную дату без чрезмерных затрат и усилий. Общество применяет «трехэтапную» модель учета обесценения на основании изменений кредитного качества с момента первоначального признания. Финансовый инструмент, который не является обесцененным при первоначальном признании, классифицируется как относящийся к Этапу 1. Для финансовых активов Этапа 1 ожидаемые кредитные убытки оцениваются в сумме, равной части ожидаемых кредитных убытков за весь срок, которые возникают в результате дефолтов, которые могут произойти в течение следующих 12 месяцев или до даты погашения согласно договору, если она наступает до истечения 12 месяцев («12-месячные ожидаемые кредитные убытки»). Если Общество идентифицирует значительное увеличение кредитного риска с момента первоначального признания, то актив переводится в Этап 2, а ожидаемые кредитные убытки по этому активу оцениваются на основе ожидаемых кредитных убытков за весь срок, то есть до даты погашения согласно договору, но с учетом ожидаемой предоплаты, если она предусмотрена («ожидаемые кредитные убытки за весь срок»). Если Общество определяет, что финансовый актив является обесцененным, актив переводится в Этап 3 и ожидаемые по нему кредитные убытки оцениваются как ожидаемые кредитные убытки за весь срок.

Ожидаемые кредитные убытки оцениваются на коллективной основе или на индивидуальной основе.

Для инвестиций в аренду, которые не обесценились на отчетную дату, ожидаемые кредитные убытки оцениваются на коллективной основе. Оценка производится на уровне портфеля.

При расчете ожидаемых кредитных убытков на коллективной основе резерв рассчитывается на основе следующих переменных:

- вероятность дефолта контрагента (PD);
- размер убытка в случае дефолта, или убыток с учетом дефолта (LGD);
- сумма, подверженная риску в случае дефолта, или сумма обязательств при дефолте (EAD).

Для инвестиций в аренду, обесцененных на отчетную дату, ожидаемые кредитные убытки оцениваются на индивидуальной основе. Оценка основывается на вероятности погашения долга и рассчитывается как разница между чистой стоимостью инвестиций в аренду и справедливой стоимостью лизингового оборудования, скорректированной на предположительный срок реализации изъятых объектов.

3. Материально-производственные запасы (МПЗ)

К МПЗ относятся активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

4. Долгосрочные активы к продаже

Долгосрочные активы к продаже представляют:

- объекты основных средств или других внеоборотных активов (за исключением финансовых вложений), использование которых прекращено в связи с принятием решения о их продаже и имеется подтверждение того, что возобновление использования этих объектов не предполагается (принято соответствующее решение руководства, начаты действия по подготовке актива к продаже, заключено соглашение о продаже, другое);
- предназначенные для продажи материальные ценности, остающиеся от выбытия, в том числе частичного, внеоборотных активов или извлекаемые в процессе их текущего содержания, ремонта, модернизации, реконструкции, за исключением случая, когда такие ценности классифицируются в качестве запасов.

Общество изымает объекты финансовой аренды в результате прекращения действия договора из-за неисполнения обязательств лизингополучателем. Изъятые объекты финансовой аренды переквалифицируются в долгосрочные активы к продаже (ДАП). Основными видами активов являются строительная техника, транспортные средства, а также прочее оборудование.

Долгосрочный актив к продаже оценивается по балансовой стоимости соответствующего основного средства или иного внеоборотного актива на момент его переклассификации в долгосрочный актив к продаже. Последующая оценка долгосрочного актива к продаже осуществляется в порядке, предусмотренном для оценки запасов. На сумму обесценения долгосрочных активов к продаже образован резерв, отнесенный на увеличение прочих расходов Общества.

5. Основные средства

Объектом основных средств признается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование либо для управленческих нужд;
- предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить организации экономические выгоды (доход).

В составе основных средств отражены оборудование, транспортные средства и другие соответствующие объекты со сроком службы более 12 месяцев.

Объекты основных средств приняты к учету по фактическим затратам на приобретение (сооружение).

В отчетности основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Амортизация основных средств, используемых организацией для собственных нужд, производится линейным способом. Срок полезного использования определяется исходя из предполагаемого срока полезного использования объекта.

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

6. Аренда

Объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при одновременном выполнении следующих условий:

- арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
- предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды договором не предусмотрено);
- арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;
- арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды.

6.1. Договоры аренды, где Общество является арендатором

Общество как арендатор признает предмет аренды на дату его предоставления в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде.

Не признаются предмет аренды в качестве ППА и обязательство по аренде в следующих случаях:

- срок аренды группы однородных по характеру и способу использования предметов аренды не превышает 12 месяцев на дату их предоставления;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом Общество имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

При этом одновременно выполняются следующие условия:

- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к Обществу и отсутствует возможность выкупа Обществом предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

Право пользования активом признается по фактической стоимости, включающей:

- величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;
- затраты Общества в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей, определяемой путем дисконтирования их номинальных величин с применением ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды. В случае невозможности определения ставки дисконтирования применяется ставка, по которой Общество привлекает или могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.

Переоценка прав пользования активами не производится. Стоимость ППА амортизируется линейным способом аналогично амортизации схожих по характеру использования активов.

6.2. Договоры аренды, где Общество является арендодателем

Объекты учета аренды классифицируются Обществом в качестве объектов учета финансовой аренды, если экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности Общества на предмет аренды, переходят к арендатору. В остальных случаях аренда классифицируется как операционная.

Учет аренды описан в разделе II.2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

7. Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом НДС.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

8. Уставный, добавочный и резервный капитал

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости обыкновенных акций, приобретенных акционерами. Величина уставного капитала соответствует установленной в уставе Общества.

Добавочный капитал Общества включает сумму эмиссионного дохода, полученного в результате продажи акций Общества по цене, превышающей их номинальную стоимость, а также сумму переоценки доходных вложений Общества.

9. Кредиты и займы полученные

Остаток обязательств по привлеченным долгосрочным банковским кредитам с учетом начисленных и невыплаченных банковских процентов на 31 декабря в отчетности показан с разбивкой по срокам погашения как краткосрочные обязательства и долгосрочные обязательства.

10. Отложенные налоги

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности отложенный налог на прибыль (отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые активы и обязательства), т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах. Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражены в бухгалтерском балансе сальдировано (свёрнуто).

11. Признание доходов

Проценты, начисляемые по чистой инвестиции в аренду, признаются Обществом в качестве доходов периода, за который они начислены, в составе выручки. Для расчета процентного дохода чистая стоимость инвестиции в аренду на начало периода, за который рассчитывается доход, умножается на процентную ставку за такой период.

В составе прочих доходов включены доходы, полученные при конверсии валюты, доходы от реализации объектов основных средств, доходы от переоценки счетов, выраженных в иностранной валюте, полученные штрафы и пени и прочие доходы.

12. Отчет о движении денежных средств

В отчете о движении денежных средств движения денежных средств в иностранной валюте показаны по курсу на дату платежа. Валютные остатки денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец года переоцениваются по курсу, действовавшему на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года соответственно.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- поступления денежных средств от покупателей, подлежащие перечислению комитентам/принципалам (если Общество выступает в качестве комиссионера/агента);
- платежи и поступления от операций, связанных с покупкой и продажей финансовых вложений (в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата);
- поступления заемных средств в виде банковского овердрафта и их погашение (кроме начисленных процентов);
- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС.

В строку отчёта о движении денежных средств 4119 «Прочие поступления» входят поступления по штрафам и взаиморасчётам, премии, бонусы, субсидии и возвраты от поставщиков.

В строку отчёта о движении денежных средств 4129 «Прочие платежи» входят платежи в бюджет, комиссии банка и платежи по страхованию.

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трёх месяцев.

13. **Корректировки показателей бухгалтерской отчетности за прошлые отчетные периоды**

В сравнительные данные бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2024 года были внесены изменения по представлению в бухгалтерском балансе строки 1210 «Запасы», связанные с началом применения Обществом с 2025 года ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

До 2025 года в бухгалтерском балансе показатель строки 1210 «Запасы» включал в себя также стоимость изъятого лизингового имущества. Общество приняло решение начиная с бухгалтерской отчетности за 2025 год отражать стоимость изъятого лизингового имущества в бухгалтерском балансе в показателе строки 1215 «Долгосрочные активы к продаже».

Эффект ретроспективной реклассификации сравнительных показателей бухгалтерского баланса приведен в таблице ниже:

тыс. руб.				
Код строки	Наименование строки	Сумма до реклассификации	Корректировка	Сумма после реклассификации
Реклассификация показателей 2023 г.				
1210	Запасы	152 908	(152 206)	702
1215	Долгосрочные активы к продаже	-	152 206	152 206
Реклассификация показателей 2024 г.				
1210	Запасы	58 949	(56 998)	1 951
1215	Долгосрочные активы к продаже	-	56 998	56 998

В «Отчете о финансовых результатах» показатель прибыли (убытка) на акцию (строки 2900, 2910) подлежит представлению в рублях и копейках.

III. Раскрытие существенных показателей

1. Анализ и оценка структуры баланса

В структуре актива баланса Общества, как и любой другой лизинговой компании, большой удельный вес составляют внеоборотные активы (59% от валюты баланса на 31 декабря 2025 года, 61% – на 31 декабря 2024 года и 50% – на 31.12.2023). В структуре пассива баланса большой удельный вес составляют привлеченные средства (80% пассива баланса на 31 декабря 2025 года – это привлекаемые займы и кредиты; на 31 декабря 2024 года – 73%; на 31 декабря 2023 года – 59%).

2. Денежные средства и их эквиваленты

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

Наименование банка	тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
АО «Альфа-Банк»	302 294	385 660	659 722
ПАО «Совкомбанк»	221 153	910	-
АО «КОММЕРЦБАНК (ЕВРАЗИЯ)»	643	1 334	2 841
ОАО «Райффайзенбанк»	-	13	206
ИТОГО:	524 089	387 917	662 769

3. Дебиторская задолженность и прочие внеоборотные активы

Структура дебиторской задолженности (строка 1230):

Структура дебиторской задолженности	тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Краткосрочная часть инвестиций в аренду за минусом резерва под ожидаемые кредитные убытки	5 313 527	5 027 273	4 484 643
Задолженность лизингополучателей по лизинговым платежам	841 140	331 200	533 547
Ожидаемые кредитные убытки	(378 101)	(166 429)	(451 888)
Расчеты по претензиям и прочая дебиторская задолженность	59 559	76 415	136 904
Резервы по претензиям и прочей дебиторской задолженности	(57 810)	(72 719)	(136 904)
Прочая дебиторская задолженность	88 283	229 673	77 587
Итого Дебиторская задолженность (строка 1230)	5 866 598	5 425 413	4 643 889

Раскрытие резерва расшифровано в п. 5 «Ожидаемые кредитные убытки и оценочные резервы».

Прочие внеоборотные активы (строка 1190)

Наименование показателя	тыс. руб.		
	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Расходы будущих периодов	-	-	10 364
Незавершенные капитальные вложения	-	22 050	26 207
Авансы выданные	1 124 256	947 173	280 002
Резервы под авансы выданные	(557 580)	(309 767)	-
Инвестиции в аренду	8 945 680	8 518 534	4 954 543
Итого (строка 1190)	9 512 356	9 177 990	5 271 116

4. Аренда

4.1. Договоры аренды, где Общество является арендатором

На 31 декабря 2025 года у Общества в аренде находятся два офисных помещения. Предмет аренды отражен в основных средствах в качестве Права пользования активом согласно ФСБУ 25/2018.

Договор аренды, как правило, заключается первоначально на срок 5 лет с правом его последующего продления. Арендные платежи по АО «БТК девелопмент» пересматриваются не чаще одного раза в год соответствии с рыночными ставками аренды. Некоторые договоры аренды предусматривают дополнительные платежи, основанные на изменениях локального индекса цены. В 2024 году было подписано соглашение об изменении валюты договора аренды из евро в рубли. Изменение стоимости аренды показано по стр. 2340 Отчета о финансовых результатах и составляет 26 421 тыс. руб.

4.2. Права пользования активами

Остатки на 31.12.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023 и движение прав пользования активами в 2025 и 2024 годах составляли следующие величины:

	тыс. руб.
Наименование показателя	Аренда офисов
Остаток на 31.12.2023	85 842
Поступило в 2024 г.	46 025
Списано в 2024 г.	(69 151)
Амортизация за 2024 г.	(22 706)
Остаток на 31.12.2024	40 010
Поступило в 2025 г.	482
Амортизация за 2025 г.	(20 095)
Остаток на 31.12.2025	20 397

4.3. Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам

Величина процентов, начисленных на задолженность по арендным платежам, составила в 2025 году 4 333 тыс. руб., в 2024 году 7 013 тыс. руб.

Процентная ставка сопоставима со ставкой, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.

4.4. Договоры аренды, где Общество является арендодателем

Общество сдает в аренду строительную и дорожно-строительную технику, сельскохозяйственную технику, полиграфическое оборудование, энергетическое оборудование, медицинскую технику и фармацевтическое оборудование, погрузчики складские и складское оборудование, грузовой автотранспорт и прочее имущество, принадлежащее Обществу на праве собственности. Все договоры аренды с позиций арендодателя классифицируются как финансовая аренда.

4.5. Анализ недисконтированных арендных платежей по срокам погашения и сверка валовой и чистой стоимости инвестиции в финансовую аренду

	тыс. руб.		
Наименование показателя	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Платежи к получению по финансовой аренде, в том числе:			
менее 1 года	8 289 165	7 675 454	5 636 212
от 1 года до 2 лет	5 958 222	5 535 731	3 160 658
от 2 до 3 лет	3 722 724	3 437 963	1 741 874
от 3 до 4 лет	1 777 932	1 757 373	577 002
от 4 до 5 лет	626 856	707 268	268 730
более 5 лет	13 419	95 489	25 711
Незаработанный финансовый доход	(5 580 840)	(5 447 810)	(1 790 098)
Чистая инвестиция в аренду	14 807 478	13 761 468	9 620 089
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(548 271)	(215 661)	(180 903)
Чистая инвестиция в аренду за вычетом резервов под ожидаемые кредитные убытки, в т.ч	14 259 207	13 545 807	9 439 186
Краткосрочная часть чистых инвестиций в аренду	5 313 527	5 027 273	4 484 643
Долгосрочная часть чистых инвестиций в аренду	8 945 680	8 518 534	4 954 543

4.6. Проценты, начисленные по инвестициям в финансовую аренду

Величина процентов, начисленных по инвестициям в аренду, составила в 2025 году 2 993 045 тыс. руб., в 2024 году 1 941 572 тыс. руб.

4.7. Основания и порядок расчета процентной ставки

Процентная ставка рассчитывается с учетом, что при ее использовании приведенная валовая стоимость инвестиции в аренду на дату предоставления предмета аренды равна сумме справедливой стоимости предмета аренды и понесенных Обществом затрат в связи с договором аренды.

4.8. Доходы и расходы от выбытия предмета аренды

	тыс. руб.	
Наименование показателя	2025 г.	2024 г.
Доходы (в составе строки 2110)	349 796	187 370
Расходы (в составе строки 2120)	(587 871)	(124 333)
Итого:	(238 075)	63 037

5. Ожидаемые кредитные убытки и оценочные резервы

Движение ожидаемых кредитных убытков по дебиторской задолженности, по чистым инвестициям в аренду и движение резерва по авансам выданным, по претензиям и прочей дебиторской задолженности и под снижение стоимости материальных ценностей представлено следующим образом:

тыс. руб.

Наименование показателя	ОКУ по инвестициям в аренду	ОКУ по дебиторской задолженности	Резервы по авансам выданным	Резервы по претензиям и прочей дебиторской задолженности	Резерв под снижение стоимости материальных ценностей	Итого
Баланс на 31.12.2023	(180 903)	(451 888)	-	(136 904)	(16 585)	(786 280)
Создание резерва под ожидаемые кредитные убытки в течение отчетного периода	(34 758)	27 463	(309 767)	(48 969)	(55 914)	(421 945)
Списание	-	257 996	-	113 154	-	371 150
Баланс на 31.12.2024	(215 661)	(166 429)	(309 767)	(72 719)	(72 499)	(837 075)
Создание резерва под ожидаемые кредитные убытки в течение отчетного периода	(332 610)	(278 641)	(247 813)	(19 750)	(71 087)	(949 902)
Списание	-	66 969	-	19 615	-	86 584
Баланс на 31.12.2025	(548 271)	(378 101)	(557 580)	(72 854)	(143 586)	(1 700 393)

6. Уставный, Добавочный и Резервный капитал

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости обыкновенных акций, приобретенных акционерами. Величина уставного капитала соответствует установленной в уставе Общества. В течение 2010 года произошла эмиссия акций: количество акций увеличилось со 100 шт. до 331 шт. На 31 декабря 2025 года величина Уставного капитала составляет 259 272 тыс. руб., на 31 декабря 2024 года и на 31 декабря 2023 года величина Уставного капитала составляла 259 272 тыс. руб.

Добавочный капитал Общества включает сумму эмиссионного дохода, полученного в результате переоценки валюты при оплате акций Долларами США, равную 2 130 тыс. руб.

В соответствии с законодательством резервный капитал создается в размере не менее 5% от уставного капитала. В течение 2025 года сумма Резервного капитала не менялась и на конец 2025 года составила 81 603 тыс. руб. На 31 декабря 2024 года и на 31 декабря 2023 года сумма Резервного капитала также составляла 81 603 тыс. руб.

7. Займы и кредиты

Остаток задолженности по привлеченным банковским кредитам и займам составляет:

тыс. руб.

Наименование банка	Валюта кредита	Остаток на 31.12.2025	Остаток на 31.12.2024	Остаток на 31.12.2023
АО «АЛЬФА-БАНК»	RUR	12 500 000	10 904 656	6 394 717
ООО «АТОЛЛ КАПИТАЛ»	RUR	200 000	-	-
ПАО «Совкомбанк»	RUR	181 138	13 400	-
Начисленные % на конец года	RUR	140 260	121 948	46 258
Итого кредиты и займы		13 021 398	11 040 004	6 440 975

Займы и кредиты по срокам погашения

Дата	тыс. руб.		
	До 3-х месяцев	3-12 месяцев	1 год-5лет
на 31.12.2025	1 542 718	3 640 744	7 837 936
на 31.12.2024	898 658	3 172 872	6 968 474
на 31.12.2023	947 642	2 132 487	3 360 846

8. Кредиторская задолженность

Структура кредиторской задолженности

Наименование показателя	тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Авансы полученные	367 909	319 915	224 231
Задолженность поставщикам	104 365	6 534	5 474
Задолженность перед бюджетом	5 578	176 913	160 633
Прочая задолженность	55 267	32 025	14 981
Итого Кредиторская задолженность (строка 1520 Бухгалтерского баланса)	533 119	535 387	405 319

9. Налог на прибыль

Текущий налог на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02 за 2025 год и 2024 год соотносится с прибылью до налогообложения следующим образом:

Наименование показателя	тыс. руб.	
	2025 г.	2024 г.
Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения (строка 2300 Отчета о финансовых результатах)	(577 679)	160 431
Условный расход по налогу на прибыль по ставке 20%	-	(32 086)
Условный доход по налогу на прибыль по ставке 25%	144 420	-
Постоянные налоговые расходы	(1 110)	(659)
Увеличение/(уменьшение) отложенного налогового обязательства в отчетном году (строка 2412)	(143 310)	128 203
Сумма увеличения отложенных налоговых обязательств в результате увеличения ставки налога на прибыль с 2025 года (строка 2412)	-	(119 978)
Итого Текущий налог на прибыль организаций (строка 2411)	-	(24 520)

В отчетном году сумма постоянных разниц, повлиявших на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета (текущего налога на прибыль), составила 4 441 тыс. руб. (2024 год – 3 300 тыс. руб.). Указанные постоянные разницы связаны с различиями в признании в бухгалтерском учете и налогообложении отдельных видов расходов.

10. Прибыль от продаж

Единственным видом деятельности Общества является осуществление операций финансового лизинга. Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг по договорам лизинга (за минусом налога на добавленную стоимость (код строки 2110 Отчета о финансовых результатах) за 2025 г. составила 3 378 112 тыс. руб. (2 129 638 тыс. руб. – за 2024 год).

Наименование показателя	тыс. руб.	
	2025 г.	2024 г.
Выручка от лизинговых операций	3 378 112	2 129 638
Себестоимость лизинговых услуг	(611 447)	(131 827)
Коммерческие расходы	(2 524)	(1 209)
Управленческие расходы	(451 001)	(371 214)
Прибыль от продаж	2 313 140	1 625 388

11. Затраты

Статьи «Себестоимость продаж», «Коммерческие расходы» и «Управленческие расходы» за 2025 и 2024 годы представлены следующим образом:

Наименование показателя	тыс. руб.	
	2025 г.	2024 г.
Расходы на оплату труда	277 805	221 986
Себестоимость изъятого имущества	587 871	124 333
Отчисления на социальные нужды	73 826	57 155
Расходы на обслуживание программного обеспечения	22 558	19 848
Амортизация прав пользования активами и прочие расходы по аренде	21 247	24 578
Амортизация	12 798	8 284
Юридические услуги	106	4 205
Прочие затраты	68 761	43 861
Итого	1 064 972	504 250

Величина вознаграждения аудиторской организации за аудит бухгалтерской отчетности по РСБУ и консолидированной финансовой отчетности по МСФО: за 2025 год – 7 500 тыс. руб., за 2024 год – 7 650 тыс. руб.

Величина вознаграждения аудиторской организации за оказанные Обществу в отчетном году иные аудиторские услуги и прочие, связанные с аудиторской деятельностью услуги – 32 тыс. руб., в 2024 году – 1 004 тыс. руб.

12. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами для Общества по состоянию на 31.12.2025 являются:

- Акционер;
- Основной кредитор, оказывающий существенное влияние на Общество;
- Генеральный директор Йонас Ревер;
- Дочернее общество.

Перечень связанных сторон	Виды сделок	Сумма сделки	Примечания
ООО «ВЕСТСАЙД»	Выплата дивидендов, выдача займа	В 2025 г. был выдан займ на сумму 185 565 тыс. руб, объявлены дивиденды на сумму 350 370 тыс. руб. и выплачены дивиденды на сумму 164 805 тыс. руб.	Займ на 185 565 тыс. руб. был погашен в апреле 2025 года взаимозачетом за счет выплаты дивидендов
АО «Альфа-Банк»	Выдача кредитов и займов	Остаток задолженности по основному долгу и процентам: В 2025 г. – 12 636 878 тыс. руб., в 2024 г. – 11 026 604 тыс. руб.	Сумма процентных расходов в 2025 г. – 2 060 959 тыс. руб., в 2024 г. – 1 351 977 тыс. руб.

Перечень связанных сторон	Виды сделок	Сумма сделки	Примечания
Основной управленческий персонал	Денежное вознаграждение (с учетом налогов и сборов)	2025 г. – 19 502 тыс. руб., в 2024 г. – 30 274 тыс. руб.	Денежные вознаграждения директору компании в 2025 году носили краткосрочный характер
ООО «ДФВ Сервис»	- Субаренда помещения; - Договор беспроцентного займа Б/Н от 20.12.2024	2025 г. – получено субарендных платежей 660 тыс. руб.; 2025 г. – 250 тыс. руб. получена полная оплата займа; 2024 г. – выдан заем в размере 250 тыс. руб.	Задолженности и аванса на 31.12.2025 по субаренде не имеет

По состоянию на 31 декабря 2025 года, 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года Общество не имело перед Учредителем каких-либо неисполненных (просроченных) обязательств.

По состоянию на 31 декабря 2025 года имеется выданное поручительство за ООО «ВЕСТСАЙД» в размере остатка долга, равного 126 000 тыс. руб., и начисленных процентов, равных 9 528 тыс. руб.

Создание резервов под ожидаемые кредитные убытки за 2025 и 2024 годы, а также списание дебиторской задолженности в отношении сделок со связанными сторонами не производилось.

13. Прибыль на акцию

Базовая прибыль на акцию отражает часть прибыли отчетного периода, которая потенциально может быть распределена среди акционеров – владельцев обыкновенных акций. Она рассчитана как отношение базовой прибыли за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года. Базовая прибыль равна чистой прибыли отчетного года (строка 2400 отчета о финансовых результатах) за вычетом дивидендов по кумулятивным привилегированным акциям.

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.
Базовая прибыль за отчетный год, тыс. руб.	(434 369)	7 708
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года, шт.	331	331
Базовая прибыль (убыток) на акцию, в рублях и копейках (строка 2900)	(1 312 293,63)	23 288,51

Номинальная стоимость акций Общества 783 300 руб. за 1 шт. Каждая обыкновенная акция Общества предоставляет акционеру – ее владельцу – одинаковый объем прав.

14. Информация о рисках хозяйственной деятельности

14.1. Кредитный риск

Общество подвержено кредитному риску, то есть риску того, что контрагент не сможет полностью погасить задолженность в установленный срок и понесет финансовые потери.

Кредитные риски регулируются кредитной политикой Общества и максимально минимизированы на момент заключения сделки, так как Общество проводит тщательную проверку потенциального клиента согласно данной политике.

Низкая кредитоспособность заемщика может быть компенсирована соответствующим обеспечением, в том числе залогами и поручительствами третьих лиц.

Влияние возможного взаимозачета активов и обязательств для снижения потенциального кредитной нагрузки не является существенным.

Чистые инвестиции в аренду полностью обеспечены переданным в лизинг имуществом.

14.2. Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Общество столкнется с трудностями при выполнении обязательств, связанных с финансовыми обязательствами, которые погашаются путем поставки денежных средств или другого финансового актива. Риск ликвидности существует, когда сроки погашения активов и обязательств не совпадают. Совпадение или контролируемое несовпадение сроков погашения и процентных ставок по активам и обязательствам является основополагающим фактором управления ликвидностью.

Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить постоянное наличие достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок, как в нормальных, так и в напряженных условиях, без возникновения неприемлемых убытков или риска нанесения ущерба репутации Общества. Общество стремится минимизировать риски ликвидности путем синхронизации сроков и сумм погашения дебиторской задолженности по лизинговым договорам с соответствующими банковскими кредитами.

Основными источниками финансирования Общества являются кредиты, полученные от российских банков, и собственный капитал. При необходимости дефицит ликвидности может быть покрыт за счет привлечения средств связанных сторон.

Сроки погашения активов и обязательств и способность заменить по приемлемой стоимости процентные обязательства по мере наступления срока их погашения являются важными факторами при оценке ликвидности Общества и его подверженности изменениям процентных и валютных курсов.

14.3. Валютный риск

Валютный риск – это риск того, что изменения валютных курсов повлияют на доходы Общества или стоимость его портфелей финансовых инструментов. Общество стремится снизить валютный риск путем сопоставления валют своих активов и обязательств.

Объем валютного лизингового портфеля Общества на конец 2025 года незначителен (менее 1%) и изменения валютных курсов не оказывают существенного влияния на его доходы/расходы.

Валютная классификация денежных активов и обязательств основана на валюте, в которой они выражены. Валютная классификация материальных активов и предоплаты основана на функциональной валюте, используемой для их учета.

14.4. Процентный риск

Риск изменения процентной ставки – это риск того, что справедливая стоимость или будущие денежные потоки по финансовому инструменту будут колебаться из-за изменений рыночных процентных ставок. Процентная маржа может увеличиться в результате таких изменений, но может и уменьшиться или привести к убыткам в случае непредвиденных изменений.

Общество для минимизации процентного риска по всем договорам, заключенным на условиях «плавающей» процентной ставки, привлекает банковское фондирование на аналогичных условиях, что позволяет сохранить первоначальный размер чистой процентной маржи при изменении ключевой ставки ЦБ РФ. По договорам, заключенным по фиксированной ставке, также предусмотрена возможность ее изменения при существенном изменении ключевой ставки ЦБ РФ.

15. Условные факты хозяйственной деятельности

На момент подписания бухгалтерской отчетности Общество не имеет неразрешенные на отчетную дату разногласия с налоговыми органами по поводу платежей в бюджет; не имеет выданных до отчетной даты гарантий, поручительств и других видов обеспечения обязательств в пользу третьих лиц (кроме указанных в п. 12); каких-либо осуществленных до отчетной даты действий других организаций или лиц, в результате которых Общество должно получить компенсацию, величина которой являлась бы предметом судебного разбирательства.

В соответствии с условиями кредитных договоров Общество обязано соблюдать определенные финансовые и нефинансовые ковенанты, рассчитываемые на основе отчетностей по РСБУ/МСФО.

По состоянию на 31 декабря 2025 года были соблюдены все условия, предусмотренные кредитными договорами, кроме показателя «Качество активов» по договору с основным кредитором (остаток задолженности по основному долгу и процентам: 12 636 878 тыс. руб.). Решение по пересмотру показателя было принято банком 23.12.2025, 19.01.2026 было подписано дополнительное соглашение о пересмотре показателя. После подписания дополнительного соглашения показатель находился в пределах значений, установленных дополнительным соглашением.

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года были соблюдены все условия, предусмотренные кредитными договорами.

По ряду дебиторов-лизингополучателей в 2025 году направлены иски по истребованию задолженности в суды. Для Общества это может привести к частичному либо полному погашению задолженности, либо к расторжению договора, изъятию оборудования с целью его дальнейшей продажи. По данным дебиторам созданы резервы под ожидаемые кредитные убытки.

**Заместитель Генерального директора
АО «Дойче Финанс Восток»**

Рагулина Янина Александровна

25 марта 2026 года