

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 год в текстовой форме

1. Краткая характеристика деятельности организации

1.1. Сокращенное наименование – ООО "СпектрСтрой».

1.2. Адрес место нахождения (регистрации) 141401, Московская обл, Химки г, Кудрявцева ул, дом 10.

1.3. Дата государственной регистрации 25.01.2005г.

1.4. Основной вид деятельности: ОКВЭД 55.10 «Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания»

1.5. Численность сотрудников:

Наименование подразделения	Численность
Администрация	2

1.6. Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 2.

1.7. Численность работающих на отчетную дату: 2.

1.8. Состав (по фамилиям и должностям) членов исполнительных органов организации:

Генеральный директор Эрматов Махмуджон Машрабович.

1.9. Бенефициар Общества – Гафуров К.Д.

1.10. Уставный капитал составляет 10000 руб.

Участниками являются:

(руб.)

1	ГАФУРОВ КОМРОН ДАВРОНОВИЧ	50%	5000
2	ЕСИОНОВ АНДРЕЙ КИМОВИЧ	20%	2000
3	ЛОСЕВА НАТАЛЬЯ ВАЛЕРЬЕВНА	10%	1000
4	МАМЕТОВ АНВАР ИЛЬШАТОВИЧ	20%	2000

1.11. Сведения о руководстве и главном бухгалтере

Генеральный директор Общества: Эрматов Махмуджон Машрабович с 14.05.2009г.

Главный бухгалтер Общества: Мединцева Ирина Николаевна с 09.11.2021г.

1.12. Информация о сделках со связанными сторонами:

1.12.1. Гафуров Комрон Давронович

Договор №М/Г/СС Уступки права (Договор займа № 01 от 16.10.18) от 31.05.2025

Договор №М/Г/СС Уступки права (Договор займа № 02 от 19.12.18) от 31.05.2025

Договор №М/Г/СС Уступки права (Договор займа №03 от 02.04.19) от 31.05.2025

1.12.2. Есионов А.К.

Договор займа № Е/СС-0621 от 29.06.2021

Простой вексель № СС6/Е-2 от 19.12.2017

Соглашение № СП-АЯ о переводе долга от 01.04.2025

1.12.3. Маметов А.И.

Договор займа № М/СС-0621 от 29.06.2021

Простой вексель № СС6/М-2 от 19.12.2017

Соглашение № СП-АЯ о переводе долга от 01.04.2025

2. Информация об учетной политике

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета РФ. Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились. Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год подготовлена на основе исторической и первоначальной стоимости, за исключением активов и обязательств, которые учитываются по справедливой стоимости и чистой стоимости продажи в силу норм стандартов бухучета и отчетности или выбора учетной политики.

Уровень существенности, применяемый Организацией при раскрытии информации в бухгалтерском учете составляет 5% от показателя статьи отчетности.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета:

- 2.1. Амортизация основных средств осуществляется линейным методом;
- 2.2. Лимит стоимости основных средств – 100 000 рублей, в отношении объектов ниже указанного лимита стоимости не применяется ФСБУ 6/2020 (п. 5 ФСБУ 6/2020). Организация не проводит переоценку основных средств (п.15 ПБУ 6/01).
- 2.3. Единицей бухгалтерского учета товаров является номенклатурный номер материально-производственные запасы учитываются по фактической себестоимости. Фактическая себестоимость материально-производственных запасов формируется непосредственно на счетах 10 "Материалы" и 41 "Товары";
- 2.4. Затраты на приобретение МПЗ, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонения в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются
- 2.5. При отпуске материально-производственных запасов и товаров в производство и ином выбытии их оценка производится - *по средней себестоимости*;
- 2.6. Выручка от реализации продукции (работ, услуг) *определяется методом начисления*;
- 2.7. Способ оценки запасов - *по стоимости приобретения*;
- 2.8. Организация создает (корректирует) резерв под снижение стоимости материалов ежегодно на отчетную дату годовой бухгалтерской отчетности по каждому номенклатурному номеру;
- 2.9. Готовая продукция оценивается по фактическим затратам на ее изготовление. Счет 40 "Выпуск продукции (работ, услуг)" не используется. При отпуске готовой продукции ее оценка производится организацией по себестоимости каждой единицы.
- 2.10. Пересчет в рубли выраженных в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, суммы доходов и расходов производится по официальному курсу этой валюты к рублю, устанавливаемому Банком России и действующему на дату совершения операции в иностранной валюте. Пересчет по среднему курсу за период не производится. Датой определения курсовой разницы является дата совершения операции, а также отчетная дата.
- 2.11. Начисленные проценты по договорам займа и векселям включаются в стоимость инвестиционного актива, непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) созданием инвестиционного актива. Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.
- 2.12. Для учета вексельных обязательств (выданных векселей в обеспечение договора займа) в бухгалтерском учете используется счет 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам», счет 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам», в зависимости от срока погашения векселя. В случае выдачи, получения товарного векселя в бухгалтерском учете используется счет 60.3 «Векселя выданные» и счет 60.2 «Векселя полученные»
- 2.13. Единица учета финансовых вложений: номер договора, номер ценной бумаги. Все фактические затраты, связанные с приобретением ценных бумаг, вне зависимости от их

существенности включаются в первоначальную стоимость приобретенных финансовых вложений. Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

2.14. Перечень видов деятельности, по которым отражается выручка в составе доходов:

- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- Продажа недвижимого имущества;
- Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания.

2.15. Резервный фонд не создается.

2.16. Резерв по сомнительным долгам создается в порядке, установленном ст. 266 НК РФ:

- на всю сумму задолженности, если просрочка в ее погашении превышает 90 календарных дней;
- на 50 процентов суммы задолженности, если просрочка в ее погашении составляет от 45 до 90 календарных дней. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично

2.17. Оценочное обязательство формируется в отношении расходов на предстоящую оплату отпусков работникам; Обществом для создания резерва предстоящих отпусков используется Метод обязательств (МСФО) – расчет по остаткам отпусков, установленный в используемом программном обеспечении 1С ЗУП.

2.18. Обществом оцениваются предстоящие расходы по судебным делам и претензиям, непредвиденные расходы, при возникновении которых формируется резерв.

2.19. Создание резерва под снижение стоимости финансовых вложений осуществляется при наличии задолженности с низкой степенью вероятности погашения и резервируется в размере 100%.

2.20. Доходы будущих периодов:

В состав доходов будущих периодов включаются поступления (субсчет 98.2) в виде денежных средств и активов полученные организацией безвозмездно. Суммы, учтенные на счете 98 "Доходы будущих периодов", списываются с этого счета в кредит счета 91 "Прочие доходы и расходы" по безвозмездно полученным материальным ценностям - по мере списания на счета учета затрат на производство (расходов на продажу).

2.21. Обществом применяется учет расчетов по налогу на прибыль согласно ПБУ 18/02 балансовый с отражением постоянных и временных разниц.

Допущения при формировании учетной политики, отличные от принятых п.5 ПБУ 1/2008 (п.19 ПБУ 1/2008)

Ведение бухгалтерского учета в 2025г. осуществлялось в соответствии со способами, отраженными в учетной политике. Изменения по способам отражения доходов и расходов отсутствуют.

Общество применяет ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская отчетность», ФСБУ 25/2018ФСБУ 5/2019 «Запасы», ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 25/2018г. «Бухгалтерский учет аренды» в отношении договоров аренды, исполнение которых начинается с 1 января 2022 года, ФСБУ 27/2021 Документы и документооборот в бухгалтерском учете, ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»

Иные допущения, чем установленные п. 5 ПБУ 1/2008, которые учитываются при формировании учетной политики, отсутствуют.

3. Прочая информация, раскрываемая в бухгалтерской отчетности.

Порядок указания перекрестных ссылок в раскрытии информации:

Раскрытие информации представлено в табличных формах и текстовом пояснении.

Пояснения в формах бухгалтерской отчетности отражают ссылку на раздел табличного раскрытия и текстового раскрытия.

С целью прозрачности и читаемости отчетности принято указание ссылки на табличные пояснения отражаются с префиксом «т», текстовые пояснения указаны в соответствии с нумерацией пунктов текстовых пояснений.

Основные характеристики объектов, числящихся в бухгалтерском учете в 2025г.:

3.1. Основные средства.

В составе основных средств по строке 1160 «Инвестиционная недвижимость» баланса числятся:

А) Собственные объекты основных средств, предоставленные в аренду за вознаграждение по группам на сумму:

Амортизационная группа	На конец периода		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Группа учета ОС			
Основное средство, Инвентарный номер, Первоначальная стоимость			
Первая группа (от 1 года до 2 лет включительно)	420 959,25	420 959,25	
Машины и оборудование (кроме офисного)	420 959,25	420 959,25	
Вторая группа (свыше 2 лет до 3 лет включительно)	231 950,62	231 950,62	
Машины и оборудование (кроме офисного)	231 950,62	231 950,62	
Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)	27 835 064,13	27 835 064,13	
Машины и оборудование (кроме офисного)	24 194 597,11	24 194 597,11	
Производственный и хозяйственный инвентарь	3 640 467,02	3 640 467,02	
Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	38 113 748,01	33 115 224,44	4 998 523,57
Здания	18 793 345,50	16 328 644,42	2 464 701,08
Машины и оборудование (кроме офисного)	2 422 040,11	2 104 395,46	317 644,65
Производственный и хозяйственный инвентарь	16 898 362,40	14 682 184,56	2 216 177,84
Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	17 820 825,19	11 188 437,29	6 632 387,90
Машины и оборудование (кроме офисного)	17 820 825,19	11 188 437,29	6 632 387,90
Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	50 639 620,85	18 674 086,57	31 965 534,28
Здания	30 262 308,79	9 242 118,52	21 020 190,27
Машины и оборудование (кроме офисного)	20 191 802,46	9 350 711,97	10 841 090,49
Производственный и хозяйственный инвентарь	185 509,60	81 256,08	104 253,52
Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	35 126 278,20	10 593 234,24	24 533 043,96
Здания	35 126 278,20	10 593 234,24	24 533 043,96
Десятая группа (свыше 30 лет)	1 570 123 349,90	242 801 003,56	1 327 322 346,34
Здания	1 570 123 349,90	242 801 003,56	1 327 322 346,34
Итого	1 740 311 796,15	344 859 960,10	1 395 451 836,05

Б) Арендованные объекты имущества, отраженные за балансом:

ПП	Наименование объекта	Адрес	Контрагент	Реквизиты договора	Срок аренды
1	Аренда помещения	141401, М.О.Химки г, Кудрявцева ул, дом 10	ОАО «МАЯК»	№ 01/02-22 от 01.02.2022	11 месяцев с пролонгацией

3.2 Нематериальные активы отсутствуют.

3.3. Запасы

В составе запасов числятся:

- сырьё, материалы;
- инструменты, инвентарь;
- готовая продукция (объекты недвижимого имущества для продажи).

3.4. Финансовые вложения

В состав финансовых вложений включены:

- процентные займы:

(руб.)

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры						
С.Т.З ООО	2 000 000,00				2 000 000,00	
СС/СТЗ-01/19 от 05.09.2019	2 000 000,00				2 000 000,00	
ФИН.КОМ ООО	750 000,00				750 000,00	
Договор займа СС/ФК-01/17	750 000,00				750 000,00	
ФинСат ООО			52 000 000,00	52 000 000,00		
Договор займа № СС/ФС-17/25 от 17.01.2025 (20,5%)			52 000 000,00	52 000 000,00		
Итого	2 750 000,00		52 000 000,00	52 000 000,00	2 750 000,00	

3.5. Расходы будущих периодов:

В состав расходов будущих периодов включены программные продукты, которые используются на основании неисключительных прав пользования:

Наименование	Суммовая оценка на 31.12.2025г. (руб.)
Программное обеспечение системы управления гостиницей	95 334,49

3.6. Денежные средства на конец отчетного периода:

- расчетный счет: 2 750 000 руб.
- депозитный счет (краткосрочный, менее 1 месяца): 60 257 994 руб.

4. Основные характеристики обязательств, числящихся в бухгалтерском учете в 2025г

4.1. Расчеты с контрагентами за 2025г. представлены в табличном варианте в приложениях 5 и 6 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Основные контрагенты:

(руб.)

Наименование контрагента	Сумма дебиторской задолженности на 31.12.2025г.	Сумма кредиторской задолженности на 31.12.2025г.	
ООО "НОВОСИСТЕМ"	2 000,00		
ООО "Онлайн Трейд"	427,00		
ООО "СТ-ЦЕНТР"	45 826,00		
ООО "БИЗНЕС И ПРАВО"	33 024 577,99		
ООО "360 МУВИ"		1 848 252,12	
ОАО "МАЯК"		230 400,00	
ИТОГО:	33 072 830,99	2 078 652,12	

Информация о полученных замах и кредитах на отчетную дату 31.12.2025г.

4.2. Займы и кредиты полученные.

А) Долгосрочные:

Счета бух.учета, учета кредитов, займов, процентов.	Контрагенты	Остаток обязательств на конец периода
67.01, Долгосрочные кредиты.	Маметов А. И	6 872 795,77
67.02, Проценты по долгосрочным кредитам	Есионов А.К.	20 591 997,55
	Маметов А. И.	21 208 031,71
	Гафуров Комрон Давронович	83 399 988,00
	Есионов А.К.	232 500 000,00
	Маметов А. И.	232 500 000,00
67.03, Долгосрочные займы	САТ ДЕВЕЛОПМЕНТ УСН	24 851 607,48
	УК АДМИРАЛ ООО (ФЛАГМАН)	16 828 000,00
	ЦЕНТР ЗАКАЗЧИК ООО	2 000 000,00
	Гафуров Комрон Давронович	46 908 895,79
	Есионов А.К.	47 083 561,67
	Маметов А. И.	47 083 561,67
67.04, Проценты по долгосрочным займам	САТ ДЕВЕЛОПМЕНТ УСН	8 177 445,39
	УК АДМИРАЛ ООО (ФЛАГМАН)	6 173 909,22
	ФинСат ООО	2 245 596,45
	ЦЕНТР ЗАКАЗЧИК ООО	862 822,04
67.05, Долгосрочные долговые ценные бумаги	Есионов А.К.	231 271 066,19
	Маметов А.И.	239 935 318,42
67.06, Проценты по долгосрочным долговым ценным бумагам	Есионов А.К.	154 114 482,11
	Маметов А.И.	154 189 665,90
67.25, Долгосрочные долговые ценные бумаги (в валюте)	LIBERTA CORPORATION LLP	339 371 051,41
	(USD)	4 338 302,03
67.26, Проценты по долгосрочным долговым ценным бумагам (в валюте)	LIBERTA CORPORATION LLP	218 090 048,22
	(USD)	2 787 923,41

(руб.)

4.3.

Краткосрочные кредиты и займы полученные отсутствуют.

5. Резервы.

5.1. Резерв сомнительных долгов не создан, сомнительной задолженности не установлено.

5.2. Резерв предстоящих расходов и платежей не создан, отсутствует вероятность негативных последствий по расчетам с контрагентами.

5.3. Резерв под снижение стоимости финансовых вложений не создан в отсутствии обесценения и сомнений в невозвратности.

5.4. Резерв под снижение стоимости запасов не создан. Анализ на обесценение запасов не установил снижения их стоимости на рынке.

6. Расчет по налогу на прибыль организаций (ПБУ 18/02)

6.1. Организация применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» для расчета налога на прибыль (п.2 ПБУ 18/02).

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете

6.2. Расчет текущего и отложенного налога на прибыль

Код*	Показатель Порядок расчета	Сумма (руб.)
А	Прибыль до налогообложения	133 710 249,89
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода	112 740 051,81
	Сальдо на начало периода по дебету счета 09	
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода	85 007 020,89
	Сальдо на начало периода по кредиту счета 77	
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода**	114 238 961,96
	Сальдо на конец периода по дебету счета 09	
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода**	80 672 679,47
	Сальдо на конец периода по кредиту счета 77	
Е	Постоянная разница за период	-157 043 256,13
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91 (данные по учету постоянных разниц)	

1	Отложенный налог на начало периода(Б) - (В)	27 733 030,92
2	Отложенный налог на конец периода(Г) - (Д)	33 566 282,49
3	Отложенный налог за отчетный период(2) - (1)	5 833 251,57
4	Текущий налог на прибыль	-
	Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 68.04.2 (со знаком "минус")	
5	Доход по налогу за отчетный период(3) + (4)	5 833 251,57
6	Условный расход по налогу- (А) * 25%	-33 427 562,47
7	Постоянный налоговый доход- (Е) * 25%	39 260 814,03
8	Чистая прибыль(А) + (5)	139 543 501,46

* Расчет основан на Приложении к ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций".

** Детальный расчет отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства приведен в Справке-расчете отложенного налога

6.3. Объекты разниц, возникшие разницы. Возникшие обязательства.

**Справка-расчет отложенного налога на прибыль за 2025 г.
(руб.)**

Вид активов и обязательств	На 01.01.2025, по ставке 25%				На 01.01.2026, по ставке 25%			
	Вычитаемая временная разница	Налогооблагаемая временная разница	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства	Вычитаемая временная разница	Налогооблагаемая временная разница	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Готовая продукция		8 964 943,93		2 241 235,98		8 964 943,93		2 241 235,98
Доходные вложения в материальные ценности	1 388 197,64	331 063 139,62	347 049,41	82 765 784,91	2 284 465,69	313 725 773,97	571 116,42	78 431 443,49
Расходы будущих периодов	189 462 685,43		47 365 671,36		188 190 172,79		47 047 543,20	
Убытки прошлых лет	260 109 324,16		65 027 331,04		266 481 209,34		66 620 302,34	
Итого	450 960 207,23	340 028 083,55	112 740 051,81	85 007 020,89	456 955 847,82	322 690 717,90	114 238 961,96	80 672 679,47
Эффект изменения вычитаемых временных разниц, по ставке 25%			Эффект изменения налогооблагаемых временных разниц, по ставке 25%					
Изменение разниц	Отложенный налоговый актив		Изменение разниц	Отложенное налоговое обязательство				
	Признание	Погашение		Признание	Погашение			
10	10а	10б	11	11а	11б			
					0,01			
896 268,05	224 067,01		-17 337 365,65		4 334 341,43			
-1 272 512,64		318 128,16						
6 371 885,18	1 592 971,30							
5 995 640,59	1 817 038,31	318 128,16	-17 337 365,65		4 334 341,44			

Гр. 8, 9. Отложенные налоговые активы и обязательства на 01.01.2026

Гр. 8 = гр. 6 * 25%

Гр. 9 = гр. 7 * 25%

Гр. 10, 11. Изменение временных разниц

Гр. 10 = гр. 6 - гр. 2

Гр. 11 = гр. 7 - гр. 3

Гр. 10а, 10б. Изменение отложенного налогового актива (проводки по счету 09)

Если гр. 10 > 0, то гр. 10а = гр. 10 * 25%. Проводка: Дт 09 Кт 68

Если гр. 10 < 0, то гр. 10б = -гр. 10 * 25%. Проводка: Дт 68 Кт 09

Гр. 11а, 11б. Изменение отложенного налогового обязательства (проводки по счету 77)

Если гр. 11 > 0, то гр. 11а = гр. 11 * 25%. Проводка: Дт 68 Кт 77

Если гр. 11 < 0, то гр. 11б = -гр. 11 * 25%. Проводка: Дт 77 Кт 68

Связь между величинами отложенных активов (обязательств) на отчетные даты и их изменением за период раскрыта в Справке-расчете эффекта изменения ставок налога на прибыль.

7. Инвентаризация

Объект учета	Дата проведения инвентаризации	Примечания
Основные средства	29.12.25	-
Запасы	30.12.25	-
Финансовые вложения	29.12.25	-
Остаток денежных средств на расчетных счетах	30.12.25	-
Остаток денежных средств в кассе	30.12.25	-
Расходы будущих периодов	29.12.25	-
Имущество находящееся на хранении у третьих лиц	29.12.25	-
Расчеты с поставщиками и заказчиками	30.12.25	-
Расчеты с прочими контрагентами	29.12.25	-
Расчеты с бюджетом	30.12.25	-
Расчеты по кредитам и займам	30.12.25	-
Оценочные обязательства	30.12.25	-
Отложенные налоговые активы и обязательства	30.12.25	-

В ходе инвентаризации недостач и излишков не установлено.

8. Основные факторы, повлиявшие на результаты деятельности

8.1. Выручка организации за отчетный период получена от услуг по предоставлению помещений в аренду и составила 174 350 тыс. руб., что ниже аналогичного показателя прошлого года. Уменьшение (увеличение) данного показателя связано с тем, что в предыдущем периоде общество реализовывало объекты имущества. В 2025г. выручка формируется за счет услуг аренды.

8.2. Управленческие расходы составили 104 154 тыс.руб. в том числе:

(руб.)

Статьи затрат	Сумма
Амортизация	68 483 972,58
Аренда помещения	28 922,04
Взносы в ФСС от НС и ПЗ	5 611,06
Имущественные налоги	31 339 780,00
Консультационные услуги	25 920,00
Малоценное оборудование и запасы	308 750,36
Материальные расходы	125,00
Оплата труда	2 805 528,58
Программное обеспечение	381 337,98
Страховые взносы	542 005,29
Управленческие расходы	414,36
Услуги ИТС	44 558,00
Услуги нотариуса	107 800,00
Услуги по кассовому аппарату	20 100,00
Электронная отчетность	59 126,00
Итого	104 153 951,25

8.3. Проценты к получению:

Вид процентов	Сумма (руб.)
Проценты за пользование займом(кредитом)	495 465,77
Проценты к получению (депозиты, займы выданные)	784 074,98
Проценты по депозитам полученные	4 714 606,27
Итого	5 994 147,02

8.4. Проценты к уплате составили 99 960 тыс.руб., в том числе:

Вид процентов	Сумма (руб.)
Процентные расходы (аренда, лизинг)	5 287 300,53
Проценты за пользование займом(кредитом)	28 627 115,77
Проценты к уплате (кредиты, займы полученные)	21 691 243,50
Проценты к уплате (кредиты, займы полученные) не принимаемые к НУ	3 317 547,25
Проценты по векселям, принимаемые в НУ	41 037 026,97
Итого	99 960 234,06

8.5. Прочие доходы составили 201 806 тыс.руб., в том числе:

Статьи прочих доходов и расходов	Сумма (руб.)
Курсовые разницы	201 646 377,66
Списание невостребованной дебиторской (кредиторской)	159 500,00
Итого	201 805 877,66

8.6. Прочие расходы составили 44 325 тыс.руб., в том числе:

Прочие доходы и расходы	Сумма (руб.)
Аренда земельного участка	2 931 391,01
Госпошлина	500,00
Курсовые разницы	41 177 274,28
Прочие внереализационные доходы (расходы)	2 800,00
Расходы на услуги банков	212 964,94
Списание невостребованной дебиторской (кредиторской)	0,01
Штрафы по налогам и сборам	500,00
Итого	44 325 430,20

8.7. Прибыль от продолжающейся деятельности в бухгалтерском учете составила 133 711 тыс. руб.

8.8. Отложенный налог на прибыль составил 5 833 тыс. руб.

9. Соблюдение принципа непрерывности деятельности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности. Организация будет продолжать деятельность более 12 месяцев после отчетной даты.

10. События после отчетной даты" (ПБУ 7/98)"

10.Отсутствуют события после отчетной даты, которые могли бы повлиять на угрозу непрерывности деятельности и существенно исказить отчетность.

11. Информация об итогах рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности, формировании финансовых результатов и распределения чистой прибыли

11.1. По итогам бухгалтерской отчетности за 2024г. Обществом получен убыток. Решением участников принято его погасить за счет будущей прибыли.

11.2. За 2025г. Получен финансовый результат от деятельности в размере 139 544 тыс. руб.

11.3. Убыток по состоянию на 31.12.2025г. составляет 909 907 тыс. руб.

11.4. Уставный капитал составляет 10 тыс. руб.

11.5. Общий капитал общества по состоянию на 31.12.2025 г отрицательный и составляет - 909 897 тыс. руб.

12. Информация о финансовых коэффициентах

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения и результатов деятельности за анализируемый период:

- чистые активы значительно меньше уставного капитала более 3-х лет. В 2025г. сформировался положительный финансовый результат, чистые активы выросли на 139 544 тыс.руб.;
- коэффициент текущей ликвидности имеет значение ниже нормы (0,139 при нормативном значении 1,8);
- коэффициент абсолютной ликвидности 0,066, что соответствует средней платежеспособности.
- высокая рентабельность продаж (67,4%% за 2025 год) является индикатором способности контролировать издержки. Сравнение рентабельности продаж со средней по отрасли позволяет сделать вывод о конкурентоспособности и успешности на рынке.;
- рентабельность активов 8,41%, выше средней по отрасли, что говорит об эффективном способе получать прибыль и конкурентоспособности
- чистая прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составила 909 898 тыс. руб. (+139 544 тыс. руб. по сравнению с предшествующим годом);
- Оценка кредитоспособности $S = 2,45$.

Кредитование связано с повышенным риском. Участники общества самостоятельно обеспечивают пополнение оборотных средств с целью продолжения финансово-хозяйственной деятельности общества.

- индекс Альтмана $Z = - 5,697$, высокий риск банкротства, данный показатель изменился в сторону улучшения финансового положения по сравнению с предшествующим отчетным периодом.

Перспективы развития

Основным источником дохода в организации является сдача в аренду Объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Рогожский Вал, вл.12. Договор аренды будущего недвижимого имущества № 1/АО-2020 от 18.05.2020 заключен сроком на 10 лет с даты передачи Объекта.

Руководством Общества принимаются системные меры для развития общества. В дальнейшем планируется реализация машино-мест и увеличение сдачи площадей в аренду, что приведет к увеличению дохода организации.

Дата составления текстовых пояснений

26 марта 2026 года.

Генеральный директор

Эрматов М.М.

4. Основные средства
4.1. Наличие и движение основных средств

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) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	1 740 312	(276 376)	-	-	-	(68 484)	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	1 740 312	(201 879)	-	-	-	(74 497)	-	-	-	-	-	-	(344 860)
в том числе: Здания	3а 2025 г.	1 654 305	(218 729)	-	-	-	(60 236)	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	1 654 305	(158 492)	-	-	-	(60 236)	-	-	-	-	-	-	(278 965)
Машины и оборудование (кроме офисного)	3а 2025 г.	65 282	(42 586)	-	-	-	(4 905)	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	65 282	(32 450)	-	-	-	(10 136)	-	-	-	-	-	-	(47 491)
Производственный и хозяйственный инвентарь	3а 2025 г.	20 724	(15 061)	-	-	-	(3 343)	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	20 724	(10 937)	-	-	-	(4 124)	-	-	-	-	-	-	(18 404)
														(15 061)

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	1 395 452	1 463 936	1 538 433
в том числе:			
Здания	1 375 340	1 435 577	1 495 813
Машины и оборудование (кроме офисного)	17 791	22 696	32 832
Производственный и хозяйственный инвентарь	2 320	5 663	9 787
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
в том числе:			
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы	-	-	-
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются	-	-	-
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

	На начало года	Изменения за период	На конец периода

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период					На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	2 750	-	52 000	(52 000)	-	-	-	-	2 750	-
	За 2024 г.	2 750	-	-	-	-	-	-	-	2 750	-
в том числе:											
Предоставленные займы	За 2025 г.	2 750	-	52 000	(52 000)	-	-	-	-	2 750	-
	За 2024 г.	2 750	-	-	-	-	-	-	-	2 750	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	609 854	(609 854)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	110 173	(110 173)	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Депозитные счета	За 2025 г.	-	-	609 854	(609 854)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	110 173	(110 173)	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	2 750	-	661 854	(661 854)	-	-	-	-	2 750	-
	За 2024 г.	2 750	-	110 173	(110 173)	-	-	-	-	2 750	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	40 240	-	309	(309)	-	-	X	X	40 240	-
	За 2024 г.	68 355	-	158	(28 272)	-	-	X	X	40 240	-
в том числе:											
Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	309	(309)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	158	(158)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	За 2025 г.	40 240	-	-	-	-	-	-	-	40 240	-
	За 2024 г.	68 355	-	-	(28 115)	-	-	-	-	40 240	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

Наименование показателя	Период	На начало года	признано	списано		На конец периода
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 664 731	-	-	(255 196)	-	-	1 409 535
	За 2024 г.	1 737 010	52 022	-	(124 302)	-	-	1 664 731
в том числе:								
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	65 059	-	-	(58 186)	-	-	6 873
	За 2024 г.	150 360	-	-	(85 302)	-	-	65 059
Долгосрочные займы	За 2025 г.	1 599 672	-	-	(197 010)	-	-	1 402 662
	За 2024 г.	1 586 650	52 022	-	(39 000)	-	-	1 599 672
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 006 282	391 742	-	(318 903)	(160)	-	1 078 962
	За 2024 г.	855 481	151 082	-	(281)	-	-	1 006 282
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	287 810	35	-	(285 607)	(160)	-	2 079
	За 2024 г.	287 845	52	-	(88)	-	-	287 810
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	5	-	-	-	-	-	5
	За 2024 г.	5	-	-	-	-	-	5
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	872	332 591	-	(19)	-	-	333 445
	За 2024 г.	853	19	-	-	-	-	872
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	697 717	59 109	-	(30 096)	-	-	726 730
	За 2024 г.	558 652	139 065	-	-	-	-	697 717
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	7 917	-	-	(327)	-	-	7 590
	За 2024 г.	8 110	-	-	(194)	-	-	7 917
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	11 923	-	-	(2 855)	-	-	9 068
	За 2024 г.	16	11 907	-	-	-	-	11 923
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	38	7	-	-	-	-	45
	За 2024 г.	-	38	-	-	-	-	38
Итого	За 2025 г.	2 671 013	391 742	-	(574 099)	(160)	X	2 488 497
	За 2024 г.	2 592 491	203 104	-	(124 583)	-	X	2 671 013

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Изменения за период	

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	33 259	-	33 583	-	(31 845)	-	-	-	34 998	-
	3а 2024 г.	29 640	-	32 030	-	(28 411)	-	-	-	33 259	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	43	-	46	-	(40)	-	-	-	48	-
	3а 2024 г.	37	-	41	-	(35)	-	-	-	43	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	31 804	-	33 025	-	(31 804)	-	-	-	33 025	-
	3а 2024 г.	28 339	-	31 804	-	(28 339)	-	-	-	31 804	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	772	-	495	-	-	-	-	-	1 267	-
	3а 2024 г.	663	-	145	-	(36)	-	-	-	772	-
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	1	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	640	-	18	-	-	-	-	-	658	-
	3а 2024 г.	601	-	40	-	-	-	-	-	640	-
Итого	3а 2025 г.	33 259	-	33 583	-	(31 845)	-	-	-	34 998	-
	3а 2024 г.	29 640	-	32 030	-	(28 411)	-	-	X	33 259	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-	-	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	309	158
Затраты на оплату труда	2 806	2 568
Отчисления на социальные нужды	548	460
Амортизация	68 484	74 497
Прочие затраты	32 008	34 279
Итого по элементам	104 154	111 962
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	28 115
Итого расходы по обычным видам деятельности	104 154	140 076