ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ НА 31.12.2025
И
ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 год
(ТЫС.РУБ)

Общества с ограниченной ответственностью «Карвен»

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Карвен» за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Все суммы представлены в тыс. рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Полное фирменное наименование организации – **Общество с ограниченной ответственностью «Карвен»**

Сокращенное наименование – ООО "Карвен"

Основной государственный регистрационный номер 1137746096685 от 08.02.3013 года

Местонахождение исполнительного органа: 119619 Москва, Проспект Вернадского, д.41, этаж 5, ком.5.18

Форма собственности: Собственность иностранных юридических лиц.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7710932307

Код причины постановки на учет (КПП): 772901001

Генеральный директор: Жук Елена Петровна

Главный бухгалтер: Письменная Инна Геннадьевна

Филиалы и представительства: не имеет

Отраслевая принадлежность: Код отраслевых направлений деятельности (ОКВЭД) 68.20

Сведения об участниках общества и их доли – Черемисин Игорь Владимирович 100 тыс.рублей (100%)

Уставный капитал Общества по состоянию на 31 декабря 2025 г. полностью оплачен.

В 2024 году Общество осуществляло следующие виды деятельности:

- Текущая деятельность:

1) Деятельность по сдаче в аренду собственных нежилых помещений в Объекте.

- Финансовая деятельность

Получение и выдача кредитных /заемных средств

В отчетном периоде Общество не осуществляло лицензируемых видов деятельности.

Бухгалтерский и Налоговый учет ведется с применением программного обеспечения 1С «Предприятие – Бухгалтерский учет 8.3».

Численность работающих в Обществе за отчетный период составила 12 чел.

Настоящая отчетность была подписана (утверждена) датой 23 марта 2026 года

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

При ведении бухгалтерского учета Общество руководствуется Федеральным Законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральными стандартами бухгалтерского учета, в том числе ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности
При раскрытии информации Общество учитывало, что показатель статьи баланса признается существенным в сумме, отношение которой к валюте баланса (общему итогу соответствующих данных) за отчетный период составляет не менее 5%. Под итогом соответствующих данных понимается:

- в форме «Бухгалтерский баланс» — валюта баланса;
- в форме «Отчет о финансовых результатах» — сумма доходов и сумма расходов организации;
- в форме «Отчет о движении денежных средств» — общая сумма денежных поступлений (платежей) по каждому из видов деятельности (текущей, инвестиционной, финансовой).

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:

- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;
- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2023 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах Общества

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или срок не установлен. Кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты.
Организация осуществляет перевод долгосрочной кредиторской задолженности (ее части) в краткосрочную, если на отчетную дату срок погашения задолженности (части задолженности) составляет не более 12 месяцев после отчетной даты.
В бухгалтерской (финансовой) отчетности информация о дебиторской и кредиторской задолженности, относящаяся к одному контрагенту, отражается развернуто.
Дебиторская задолженность отражается в Бухгалтерском балансе Организации с учетом (за вычетом) начисленного резерва по сомнительным долгам.
Финансовые вложения и Арендные обязательства классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их

использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражены в отчетности при сроке их списания:

- менее чем через 12 месяцев после отчетного периода – в составе оборотных активов (по статье баланса «Прочие оборотные активы»);
- более 12 месяцев после отчетного периода – в составе внеоборотных активов (по статье баланса «Прочие внеоборотные активы»).

Нематериальные активы (НМА)

В соответствии с п. 4 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» критериями признания НМА являются:

- нет материально-вещественной формы, предназначен для использования в обычной деятельности (например: передачи во временное пользование за плату или управленческих нужд),
- СПИ или обычный операционный цикл использования > 12 мес.,
- приносит выгоды, на которые есть право и можно ограничить доступ к ним иных лиц,
- объект можно выделить (идентифицировать) или отделить от других активов (имеет ценность отдельно от физического носителя.

Активы стоимостью свыше 100 тыс рублей признаются НМА (п.7 ФСБУ 14/2022).

Если объект отвечает признакам НМА, но его СПИ =<12 мес, такой актив не признается НМА по ФСБУ 14, а считается краткосрочным НМА (КНМА). Учитывать стоимость краткосрочных НМА в расходах нужно пропорционально сроку использования БМЦ (Рекомендация №163/2001 КпР «Краткосрочные права»).

Если объект отвечает признакам НМА, но его стоимостью до 100 тыс. руб, такой актив не признается НМА по ФСБУ 14/2022, а считается малоценными НМА (МНМА). Затраты на их приобретение или создание включаются в расходы того периода, когда завершены капвложения в них (п. 7 ФСБУ 14/2022).

Учет ведется отдельно по каждому инвентарному объекту. После признания объект НМА оценивается в бухгалтерском учете: по первоначальной стоимости (п. 11, 21 ФСБУ 14/2022). Амортизация начисляется ежемесячно с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания НМА в бухучете, линейным способом по всем объектам (п. 38, 40 ФСБУ 14/2022).

Стоимость КНМА списывается равномерно на основании принципа соответствия доходов и расходов. В Бухгалтерском балансе остаток отражается в составе Оборотных активов (дебиторская задолженность).

Если РБП по неисключительным правам не относится к НМА по какому-либо критерию, в том числе по сроку действия, то пользуясь принципом рациональности остатки по таким активам продолжают учитываться в расходах равномерно. В Бухгалтерском балансе остаток отражается в составе Оборотных активов (дебиторская задолженность).

Основные средства и капитальные вложения

Бухгалтерский учет объектов основных средств осуществляется в соответствии с:
- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Прика-зом Минфина России от 17.09.2020 № 204н;
- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.
Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.
Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды (Основание: п. 8 ФСБУ 6/2020). Ожидаемый период эксплуатации объекта с учетом производительности или мощности определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1. При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

В учете выделяются следующие виды однородных объектов ОС:
- объекты благоустройства;
- здания (сооружения);
- машины и оборудование (кроме офисного);
- компьютерная и прочая офисная техника;
- мебель;
- прочее имущество;

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по группам:
- Недвижимое имущество;
- Инвестиционная недвижимость;
- Имущество для оборудования инвестиционной недвижимости;
- Движимое имущество.

Инвестиционная недвижимость отражается в бухгалтерском учете на счете 03 "Доходные вложения в материальные ценности".
Кроме того, на 03 «Доходные вложения» учитывается имущество (мебель), которым оборудован объект инвестиционной недвижимости.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета. По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Учет аренды

ФСБУ 25/2018 применяется Организацией, являющейся стороной договоров аренды, субаренды и иных договоров, по которым имущество предоставляется во временное пользование. Организацией, являющейся стороной договора лизинга применяет ФСБУ 25/2018 вне зависимости от наличия в договоре условия о том, на чьем балансе учитывается имущество.

Порядок перехода на ФСБУ 25/2018 – альтернативный (п. 50 ФСБУ 25/2018) с внесением изменений (дополнений) в Бухгалтерской отчетности за 2022 год во входящие показатели по состоянию на 31 декабря 2021 года.

Арендатор

Арендатор не признает предмет аренды в качестве ППА и не признает ОА и арендные платежи признаются ежемесячно в качестве расхода равномерно в течение срока аренды, при выполнении условий, установленных п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018, в любом из следующих случаев:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. (в т. ч. если суммарная величина таких договоров является существенной), и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;
- арендатор относится к экономическим субъектам, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

При этом должны быть выполнены следующие условия:

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

Сроком аренды является период, который не может быть досрочно прекращен и в течение, которого у арендатора имеется возможность использовать базовый актив, в том числе опциональные периоды аренды, когда организация имеет разумную уверенность в том, что она сможет продлить (либо не прекращать) аренду.
Если в действующем договоре аренды, в т.ч. заключенным сроком 11 месяцев отсутствуют какие-либо указания на возможность пролонгации или безусловного перезаключения договора по инициативе арендатора, то по формальным признакам договор должен быть классифицирован как краткосрочная аренда.
Применительно к договорам аренды, в которых установлен короткий срок действия (11 месяцев), когда Организация имеет преимущественное право на продление аренды в соответствии с законодательством, но арендодатель вправе ответить отказом, срок аренды квалифицируется как не превышающий срок действия, указанный в договоре.
Если же в действующем договоре аренды, в т. ч. заключенным сроком 11 месяцев присутствуют какие-либо условия, говорящие о возможности пролонгации или перезаключения договора (не только автоматической пролонгации, но и по инициативе арендатора), которые могли бы быть истолкованы как «опцион на продление», то договор может быть классифицирован как долгосрочная аренда.

Арендатор признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве ППА с одновременным признанием ОА по аренде.
ППА оценивается по фактической стоимости. После первоначального признания договора аренды стоимость ППА погашается путем амортизации ежемесячно. Срок полезного использования соответствует сроку аренды, при этом учитываются возможности сторон изменять указанные сроки и условия и намерения реализации таких возможностей. ППА земельным участком так же подлежит амортизации, так как установлен срок аренды.

Обязательство по аренде оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на эту дату.
Арендные платежи необходимо дисконтировать с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, если такая ставка может быть легко определена.
Если такая ставка не может быть легко определена, арендатор использует:

- по договорам аренды со сроком от 1 года до 3 лет включительно– справочную средневзвешенную ставку по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям (Статистический бюллетень Банка России на соответствующий месяц получения имущества аренду);
- по договорам аренды со сроком свыше 3 лет - средневзвешенную ставку по заемным и кредитным договорам (исключая полученные займы от взаимозависимых организаций), привлеченным на сопоставимый срок;
- по договорам аренды с продолжительным сроком пользования объектом аренды (свыше 20 лет) - средневзвешенную ставка по заемным и кредитным договорам (исключая полученные займы от взаимозависимых организаций) с датой погашения свыше 4 (четырех) лет с даты выдачи.

Расчет сумм процентных расходов по обязательству определяется при дисконтировании арендных платежей при первоначальной оценке обязательства исходя из планового графика арендных платежей и ставки дисконтирования. После даты начала аренды обязательство по аренде увеличивается на сумму процентов на дату арендного платежа, предусмотренную графиком, и на отчетную дату. Сумма процентов за период начисления должна быть равна сумме процентов, рассчитанных при дисконтировании арендных платежей при последней оценке обязательства.

Фактическая стоимость ППА и величина ОА пересматриваются (п. 21 ФСБУ 25/2018):

- при изменении намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды;
- при изменении величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде.

При изменении величины ОА пересматривается ставка дисконтирования, определяется новая ставка в соответствии с правилами утвержденной Учетной политики Общества.

Пересмотр ППА и ОА осуществляться на дату изменения условий договора аренды.

Изменение размера ППА и ОА при пересмотре суммы будущих арендных платежей и/или ставки дисконтирования признается изменением оценочных значений согласно п. 2 ПБУ 21/2008 (так как изменение связано с получением арендатором новой информации о размере арендной платы). Согласно п. 4 ПБУ 21/2008, изменение оценочного значения подлежит признанию в бухгалтерском учете путем включения в доходы или расходы организации (то есть перспективно). Поэтому не пересчитываются прошлые периоды, в которых амортизация ППА и начисление процентов на ОА осуществлялось, исходя из ранее установленных ставок арендной платы и ставки дисконтирования. Показатели, которые рассчитаны до даты изменения договора, не пересматриваются.

ППА отражается в составе «Основные средства» или «Доходные вложения», в зависимости от классификации полученного в аренду актива, и обособленно по каждому договору аренды.

Арендодатель

Объекты учета аренды у арендодателя зависят от классификации договора аренды (**операционная аренда** или **неоперационная (финансовая) аренда**) (п. 24 ФСБУ 25/2018). Классификация производится арендодателем по каждому договору аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой (п.24 ФСБУ 25/2018). Критерии, которые необходимо учитывать при классификации договора аренды, содержатся в п.25 и п.26 ФСБУ 25/2018.

При операционной аренде арендодатель не изменяет прежний принятый порядок учета актива в связи с его передачей в аренду (п. 41 ФСБУ 25/2018), актив учитывается в соответствии с правилами, установленными иными Стандартами (например, ФСБУ 6/2020).
Доходы по операционной аренде признаются в течение срока действия договора равномерно (п. 42 ФСБУ 25/2018).

При неоперационной (финансовой) аренде арендодатель признает инвестицию в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды (п. 32 ФСБУ 25/2018). Инвестиция в аренду оценивается в размере ее чистой стоимости (п. 33 ФСБУ 25/2018). В течение действия договора аренды чистая стоимость инвестиции в аренду, отраженная в бухгалтерском учете (п. 36 ФСБУ 25/2018) увеличивается на сумму начисляемых и признанных в доходах процентов (процентный доход) и уменьшается на величину фактически полученных арендных платежей (без НДС).

Основываясь на результатах анализа договоров аренды, проводимого в целях квалификации видов аренды, определено, что все имеющиеся договоры аренды относятся к операционной аренде.

Объекты учета субаренды классифицируются арендатором (промежуточным арендодателем) исходя из соответствующих условий договора аренды. При этом если промежуточный арендодатель в качестве арендатора определил первоначальную оценку обязательства по аренде как сумму номинальных величин будущих арендных платежей на дату этой оценки (согласно п. 14 ФСБУ 25/2018), соответствующие объекты учета субаренды классифицируются как объекты учета операционной аренды (п. 27 ПБУ 25/2018).

Активы и обязательства в иностранной валюте (условных единицах)

При учете хозяйственных операций, выраженных в условных единицах, привязанных к курсу иностранной валюты, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции. Стоимость средств в расчетах, 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 на 31 декабря 2022 года. Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета (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 доходы или расходы. Метод среднего курса не применяется.

Финансовые вложения

Финансовые вложения подразделяются организацией в учете на долгосрочные и краткосрочные исходя из соответствия его на момент признания установленным определениям финансовых вложений и критериям признания их.

Проценты по выданным займам начисляются ежемесячно, исходя из процентной ставки, указанной в договоре. Проценты к получению по выданным займам учитываются на отдельно и отражаются в Бухгалтерском балансе в составе дебиторской задолженности. Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

Запасы

Учет ТМЦ ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019, утвержденное Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н. При приобретении сырья,

материалов, товаров и иных запасов фактическая себестоимость формируется исходя из всех затрат на приобретение, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования. При признании в бухгалтерском учете запасы оцениваются по фактической себестоимости. Оценка материалов при отпуске в производство и ином выбытии производится по себестоимости каждой единицы. Правила ФСБУ 5/2019 не применяется в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд и для обеспечения функционирования офиса. Контроль наличия и движения запасов, переданных в производство (эксплуатацию) (кроме запасов для управленческих нужд и обеспечения функционирования офиса), ведется с использованием забалансового счета

Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (наценок) и НДС. Выданные беспроцентные займы, остаток РБП отражаются в составе дебиторской задолженности.

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов.

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации. [Пункт 70 Приказа 34н в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н]
Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.
Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва сомнительных долгов, этот резерв в какой-либо части не будет использован, то неизрасходованные суммы присоединяются при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года к финансовым результатам. [Пункт 70 Приказа 34н в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н]

Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску

изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев

Поток денежных средств в 2024 году распределяется по трем направлениям – от текущих, инвестиционных и финансовых операций. Распределение потоков в Отчете о движении денежных средств производилось в соответствии с указанной классификацией:

Классификация денежных потоков	**Поступления денежных средств и денежных эквивалентов**	**Выплаты денежных средств и денежных эквивалентов**
Денежный поток от текущих операций	– поступления от оказания услуг; – поступление процентов по дебиторской задолженности покупателей (заказчиков);	– платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы или услуги;
		– оплата труда работников, а также платежи в их пользу третьим лицам; – уплаченные суммы НДФЛ, связанные с оплатой труда, причем разделения на потоки от текущих и инвестиционных операций не производится; – уплаченные суммы страховых взносов, связанные с оплатой труда;
	– поступления комиссионных и иных аналогичных платежей;	
	– поступления от продажи прочего имущества, за исключением внеоборотных активов; – поступления от оплаты претензий, штрафных санкций за нарушение условий договоров;	– платежи налога на прибыль организаций (за исключением случаев, когда налог на прибыль непосредственно связан с денежными потоками от инвестиционных или финансовых операций);
		– платежи прочих налогов и сборов, в том числе санкций за нарушения налогового законодательства;
		– уплата претензий, штрафных санкций за нарушение условий договоров; – выплаты социального и благотворительного характера; – выплаты подотчетным лицам на хозяйственно-административные цели и служебные командировки
	– прочие поступления по текущим операциям;	– прочие выплаты по текущим операциям;
	– свернутый денежный поток НДС, если он является положительным;	– свернутый денежный поток НДС, если он является отрицательным;
	– поступления, которые не могут быть однозначно классифицированы.	– выплаты, которые не могут быть однозначно классифицированы.

Классификация денежных потоков	Поступления денежных средств и денежных эквивалентов	Выплаты денежных средств и денежных эквивалентов
Денежный поток от инвестиционных операций	– поступления от продажи основных средств и иных внеоборотных активов;	- платежи поставщикам (подрядчикам) и работникам в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов ,включая проценты по займам, кредитам, направленным на строительство инвестиционного объекта.
	– возврат займов, предоставленных Обществом другим лицам, в том числе беспроцентных;	– предоставление займов другим лицам, в том числе беспроцентных;
		– платежи налога на прибыль организаций в случае, когда налог на прибыль непосредственно связан с денежными потоками от инвестиционных операций;
	– прочие поступления от инвестиционных операций.	– прочие выплаты по инвестиционным операциям.
Денежный поток от финансовых операций	– денежные вклады собственников (участников);	– платежи собственникам (участникам) в связи с выкупом у них долей участия или их выходом из состава участников;
	– поступления от увеличения долей участия);	– уплата дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников);
		– платежи налога на прибыль организаций в случае, когда 76 непосредственно связан с денежными потоками от финансовых операций;
	– прочие поступления от финансовых операций.	– прочие выплаты по финансовым операциям.

Согласно ПБУ 23/2011 косвенные налоги (НДС) в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджет или возмещение из него, показаны свернуто.

Кредиты и займы полученные

Обязательства по полученным долгосрочным и краткосрочным займам учитываются в сумме фактически полученных по договору займа и непогашенных на отчетную дату денежных. В бухгалтерском балансе отражаются в составе кредиторской задолженности
Перевод долгосрочной задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную задолженность производится обществом в момент, когда по условиям договора займа или кредита до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней.
К дополнительным расходам по займам и кредитам относятся:
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги;
- суммы, уплачиваемые за экспертизу договора займа (кредитного договора);
- иные расходы, непосредственно связанные с получением займов (кредитов).

Дополнительные расходы отражаются в состав прочих расходов единовременно. В случае если кредитными соглашениями предусмотрено возмещение Обществом расходов, осуществленных кредитными организациями в ходе текущей экспертизы деятельности Общества в качестве заемщика, данные расходы признаются в составе прочих единовременно.

Проценты должны включаться в состав прочих расходов или в стоимость инвестиционного актива равномерно независимо от условий предоставления займа или кредита.
В стоимость инвестиционного актива включаются проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива.
Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.
На конец отчетного периода отражаются как задолженность по полученным займам и кредитам, так и причитающиеся непогашенные проценты.

Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства
Общество признает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы». Общество создает резерв по предстоящей оплате отпусков.

Условные обязательства и условные активы
Условное обязательство раскрывается в пояснениях к отчетности, кроме случаев, когда уменьшение связанных с ним экономических выгод маловероятно. Условный актив раскрывается в пояснениях, когда связанные с ним поступления являются вероятными.

Условное обязательство (условный актив) возникает вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, когда существование у Общества обязательства (актива) на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом (п. 9 и 13 ПБУ 8/2010).

К условным обязательствам относится также существующее на отчетную дату оценочное обязательство, которое не признается в бухгалтерском учете в связи с невыполнением обязательных условий – если оценочное обязательство не может быть оценено или пока точно нельзя сказать, что у компании произойдет уменьшение экономических выгод.

Условные обязательства и условные активы не признаются в бухгалтерском учете (п. 14 ПБУ 8/2010).

Задолженность Общества перед бюджетом по налогу на прибыль включается в показатель 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Задолженность бюджета перед Обществом по налогу на прибыль включается в показатель 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса.
Величина списанных в отчетном периоде отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств включена в показатель строки 2412 «Отложенный налог на прибыль» отчета о финансовых результатах.

Доходы

Доходы за отчетный период отражены в отчете о финансовых результатах с делением на доходы по обычным видам деятельности и прочие доходы.
Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг признавалась по мере отгрузки товаров, продукции, работ, услуг покупателям и предъявления им расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Расходы

Себестоимость включает расходы, связанные с реализацией товаров, выполнением работ, оказанием услуг, за исключением управленческих расходов.
В состав управленческих расходов включаются расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом и с товаров, работ, услуг.
Управленческие расходы полностью включаются в себестоимость продаж в отчетном периоде их признания.

В составе прочих расходов Общества учитываются:

- расходы, связанные с продажей и прочим выбытием основных средств;
- расходы, связанные с продажей ценных бумаг и иностранной валюты;
- отрицательные курсовые разницы;
- прочие расходы, признаваемые таковыми в соответствии с положениями ПБУ 10/99 «Расходы организации».

3. КОРРЕКТИРОВКИ И ПРОЧИЕ ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТЕ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ПРЕДЫДУЩИМ ПЕРИОДАМ

В 2024 году исправление существенных ошибок прошлых лет не производилось (не выявлено).

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
На 31 декабря 2024 г.				
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Прочие внеоборотные активы	1190	-	82 606	82 606
Итого по разделу I	**1100**	**7 252 005**	**82 606**	**7 334 611**
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Дебиторская задолженность	1230	550 971	(85 724)	**465 247**
Прочие оборотные активы	1260	-	3 118	**3 118**
Итого по разделу II	**1200**	**682 029**	**-**	**596 305**
БАЛАНС	**1600**	**7 934 034**	**-**	**7 934 034**

4. ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА и ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

1.1. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

В составе строки баланса Основные средства включены:

1) Остаточная стоимость основных средств (Таблица 2.1.)
2) Незавершенные капитальные вложения в основные средства (Таблица 2.2.1)

Информация о наличии и движении основных средств представлена в Пояснениях 2.1 «Наличие и движение основных средств» к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 год.

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	***За 2025 г.***	***30 516***	***(13 668)***	***1 494***	***(260)***	***260***	***(2 516)***	***-***	***-***	***-***	***-***	***-***	***31 751***	***(15 925)***
	За 2024 г.	***32 307***	***(12 009)***	***102***	***(1 893)***	***1 893***	***(3 552)***	***-***	***-***	***-***	***-***	***-***	***30 516***	***(13 668)***
в том числе:														
Сооружения	За 2025 г.	20 166	(6 792)	-	-	-	(1 367)	-	-	-	-	-	20 166	(8 158)
	За 2024 г.	20 166	(5 425)	-	-	-	(1 367)	-	-	-	-	-	20 166	(6 792)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	4 642	(2 720)	-	-	-	(877)	-	-	-	-	-	4 642	(3 598)
	За 2024 г.	4 642	(1 843)	-	-	-	(877)	-	-	-	-	-	4 642	(2 720)

Офисное оборудование	За 2025 г.	102	(28)	-	-	-	(34)	-	-	-	-	-	102	(62)
	За 2024 г.	-	-	102	-	-	(28)	-	-	-	-	-	102	(28)
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	260	(209)	1 494	(260)	260	(51)	-	-	-	-	-	1 494	-
	За 2024 г.	260	(158)	-	-	-	(51)	-	-	-	-	-	260	(209)
Другие виды основных средств	За 2025 г.	5 347	(3 919)	-	-	-	(187)	-	-	-	-	-	5 347	(4 106)
	За 2024 г.	7 240	(4 584)	-	(1 893)	1 893	(1 228)	-	-	-	-	-	5 347	(3 919)

Информация о наличии и движении незавершенных капитальных вложений в основные средства представлена в Пояснениях 2.2.1 «Незавершенные капитальные вложения в основные средства к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 год.

2.2.1. Незавершенные капитальные вложения в основные средства

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	***За 2025 г.***	-	-	***1 494***	***-***	***(1 340)***	***(154)***	***-***	***-***
	За 2024 г.	-	-	***102***	***-***	***-***	***(102)***	***-***	***-***
в том числе: Оборудование (объекты основных средств)	За 2025 г.	-	-	1 494	-	(1 340)	(154)	-	-
	За 2024 г.	-	-	102	-	-	(102)	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	1 340	-	-	(1 340)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Диван BOCA COSMO 3500*2400мм	За 2025 г.	-	-	1 023	-	-	(1 023)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Диван BOCA COSMO 1700*1100мм	За 2025 г.	-	-	317	-	-	(317)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

Переоценка основных средств за текущий отчетный, а также за предыдущие отчетные периоды не производилась

1.2. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.

В составе инвестиционной недвижимости показана остаточная стоимость объекта (БЦ «Академик») и имущества, которым укомплектован объект БЦ «Академик» в целях передачи в аренду.

Так же в составе Инвестиционной недвижимости отражено Право пользования активом арендованным у Департамента городского имущества г.Москва земельным участком кадастровый номер 77:07:0013007:151 площадью 5750 кв.м, расположенному по адресу г. Москва, пр-кт Вернадского вл.41 под построенным объектом БЦ «Академик» (см. раздел Аренда).

Информация о наличии и движении инвестиционной недвижимости представлена в Пояснениях 2.1.1. «Наличие и движение инвестиционной недвижимости» к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 год.

2.1.1 Наличие и движение инвестиционной недвижимости

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано			переоценка		переклассифицировано				
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Инвестиционная недвижимость - всего	***За 2025 г.***	***6 631 670***	***(1 013 514)***	-	-	-	***(219 727)***	-	-	-	-	-	***6 631 670***	***(1 233 241)***
	За 2024 г.	***6 631 670***	***(793 787)***	-	-	-	***(219 727)***	-	-	-	-	-	***6 631 670***	***(1 013 514)***
в том числе: Здания	За 2025 г.	6 627 162	(1 010 262)	-	-	-	(218 840)	-	-	-	-	-	6 627 162	(1 229 103)
	За 2024 г.	6 627 162	(791 422)	-	-	-	(218 840)	-	-	-	-	-	6 627 162	(1 010 262)
Офисное оборудование	За 2025 г.	190	(137)	-	-	-	(37)	-	-	-	-	-	190	(174)
	За 2024 г.	190	(100)	-	-	-	(37)	-	-	-	-	-	190	(137)
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	4 318	(3 114)	-	-	-	(849)	-	-	-	-	-	4 318	(3 964)
	За 2024 г.	4 318	(2 265)	-	-	-	(849)	-	-	-	-	-	4 318	(3 114)

2.2. 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	За 2025 г.	50 884	(5 134)	14 899	-	-	(2 162)	-	-	-	65 783	(7 296)
	За 2024 г.	50 884	(3 470)	-	-	-	(1 664)	-	-	-	50 884	(5 134)
в том числе:												
Земельный участок	За 2025 г.	50 884	(5 134)	14 899	-	-	(2 162)	-	-	-	65 783	(7 296)
	За 2024 г.	50 884	(3 470)	-	-	-	(1 664)	-	-	-	50 884	(5 134)

1.3. ОТЛОЖЕННЫЙ НАЛОГОВЫЙ АКТИВ

Отложенный налоговый актив – это та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах (п. 14 ПБУ 18/02).

Сформирован исходя из разниц в порядке признания расхода в бухгалтерском и налоговом учете. Показатель состоит отложенного налогового актива от расходов в виде амортизации основных средств с разной оценкой, оценочных резервов по оплате отпусков и налоговых убытков прошлых лет. Остаток отложенного налогового актива составляет:

Наименование	2025 г.	2024 г	2023г.
Отложенные налоговые активы	35 605	131 251	156 410

Подробная информация об остатках и порядку формирования (списания) отложенных налоговых активов приведена в таблице «Изменения Отложенного налогового актива и Отложенного налогового обязательства в 2025 году» в разделе Расчет налога на прибыль.

1.4.ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена в Таблице 3.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

3.1.Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первона-чальная стоимость	накоплен-ная коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первона-чальная стоимость	накоплен-ная коррек-тировка
						первона-чальная стоимость	накоплен-ная коррек-тировка				
Долгосрочные - всего	**5301**	**за 2025г.**	**1 440 000**	**-**		**10 000**	**-**	**249 911**	**-**	**1 430 000**	**-**
	5311	**за 2024г.**	1 440 000	-			-	233 648	-	1 440 000	-
в том числе:											
Долгосрочные займы	5302	за 2025г.	1 440 000	-		10 000	-	209 358	-	1 430 000	-
	5312	за 2024г.	1 440 000	-	-	-	-	233 648	-	1 440 000	-
Краткосрочные - всего	**5305**	**за 2025г.**	**-**	**-**	**40 000**	**10 000**	**-**	**860**	**-**	**30 000**	**-**
	5315	**за 2024г.**	**-**	**-**			**-**		**-**	**-**	**-**
в том числе: Краткосрочный заем	5306	за 2025г.	-	-	40 000	10 000	-	860	-	30 000	-
	5316	за 2024г.	-	-			-		-	-	-
Финансовых вложений - итого	**5300**	**за 2025г.**	**1 440 000**	**-**	**50 000**	**20 000**	**-**	**250 771**	**-**	**1 460 000**	**-**
	5310	**за 2024г.**	1 444 000	-	-	-	-	233 648	-	1 440 000	-

1.5. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

В строку 1190 прочие внеоборотные активы на 31.12.2024 года включены РБП в размере 82 606 тыс рублей, ранее отраженные в строке Дебиторская задолженность (см.в разделе 3).

Расходы будущих периодов на 31 декабря:

Вид расхода будущих периодов	Будет отражено в составе расходов по сроку, превышающий 12 месяцев с даты отчетности		
	2025г.	2024 г.	2023г.
Приобретенное по коммерческой сделке право на заключения договора аренды ЗУ (БЦ Академик)	79 414	82 606	85 685

II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ.

2.1. ЗАПАСЫ

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 4.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

4.1. 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.	-	-	390 212	(390 212)	-	-	X	X	-	-
	За 2024 г.	-	-	375 493	(375 493)	-	-	X	X	-	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	60	(60)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	41	(41)	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	390 152	(390 152)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	375 453	(375 453)	-	-	-	-	-	-

2.2. АРЕНДА

Договор аренды земельного участка № М-07-024065 от 19.06.2003 года с изменениями и дополнениями

Срок аренды – 49 лет с даты заключения договора аренды (до 19.06.2052 года)

Объект аренды - земельный участок с кадастровым номером 77:07:0013007:151 площадью 5750 кв.м, расположенный по адресу г. Москва, пр-кт Вернадского вл.41. Участок был предоставлен для осуществления строительства и дальнейшей эксплуатации объекта недвижимости (БЦ «Академик»).

Арендодатель - Департамента городского имущества г.Москва

Размер арендных платежей составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка.

Оплата производится ежеквартально. НДС не облагается. Амортизация ППА исчисляется исходя из срока действия договора аренды.
В 2025 году произведен пересчет ППА из за изменения кадастровой стоимости объекта аренды.

Информация по учетным данным ФСБУ 25/2018:

Материальные ценности полученные в аренду (право пользования активом)	Период	Балансовая стоимость на начало периода	Пересмотр ППА (с 01.01.2025)	Амортизация	Балансовая стоимость на конец периода
ППА - Аренда земельного участка с кадастровым номером 77:07:0013007:151	За 2025г.	45 750	14 899	(1 233)	58 487
	За 2024г.	47 414		(1 664)	45 750

2.3. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.

На 31.12.2025 год создан резерв сомнительных долгов по дебиторской задолженности арендатора, с которым был расторгнут договор аренды, имеется судебное решение о взыскании задолженности и открыто исполнительное производство. Есть основания полагать, что имеется высокая доля вероятности невозврата задолженности в срок.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

5.1. 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	
				поступило	списано			

		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	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	***За 2025 г.***	***469 172***	***(3 925)***	***262 481***	***2 847***	***(15 373)***		***-***	***X***	***716 280***	***(3 925)***
	За 2024 г.	***230 395***	***(3 925)***	***256 343***	***-***	***(17 566)***	***-***	***-***	***X***	***469 172***	***(3 925)***
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	6 650	-	1 697	-	(6 650)	-	-	-	1 697	-
	За 2024 г.	8 610	-	6 638	-	(8 598)	-	-	-	6 650	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	12 060	(3 925)	10 620	-	(7 531)	-	-	-	15 149	(3 925)
	За 2024 г.	10 723	(3 925)	8 136	-	(6 798)	-	-	-	12 060	(3 925)
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	441 756	-	251 029	2 847	-	-	-	-	692 785	-
	За 2024 г.	208 198	-	233 673	-	(115)	-	-	-	441 756	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	1 356	-	-	-	-	-	1 356	-
	За 2024 г.	1 592	-	-	-	(1 592)	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	8 571	-	-	-	(3 380)	-	-	-	5 191	-
	За 2024 г.	1 272	-	7 299	-	-	-	-	-	8 571	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2025 г.	135	-	-	-	(86)	-	-	-	49	-
	За 2024 г.	-	-	135	-	-	-	-	-	135	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	-	-	53	-	-	-	-	-	53	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	469 172	(3 925)	262 481	2 847	(15 373)		-	X	716 280	(3 925)
	За 2024 г.	230 395	(3 925)	256 343	-	(17 566)	-	-	X	469 172	(3 925)

2.4. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства и их эквиваленты включают по состоянию на 31 декабря:

Наименование	2025г.	2024г.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	3 421	11 058
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках		
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса	**3 421**	**11 058**
Денежные эквиваленты (банковские краткосрочные векселя)		
Денежные эквиваленты (средства, размещенные на банковских депозитах	297 700	120 000
Итого денежные средства в составе отчета о движении денежных средств	**301 121**	**131 058**

По состоянию на 31 декабря 2025 г. Обществом были осуществлены следующие депозитные вклады:

Депозиты в разрезе сроков погашения	Сумма	Срок погашения	Процентная ставка
ВТБ	17 700	26.12.2025 на 17 дней	14,77%
ВТБ	280 000	23.12.2025 на 20 дней	14,79%
Итого депозитные вклады	**297 700**		

2.5. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

В строку 1260 прочие оборотные активы на 31.12.2024 года включены РБП в размере 3 118тыс рублей, ранее отраженные в строке Дебиторская задолженность (см.в разделе 3).

Расходы будущих периодов на 31 декабря**:**

Вид расхода будущих периодов	Будет отражено в составе расходов по сроку в течение 12 месяцев с даты отчетности	
	2025г.	2024г.

Приобретенное по коммерческой сделке право на заключения договора аренды ЗУ (БЦ Академик)	3 118	3 118
Итого:	3 118	3 364

III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

3.1. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Сведения об участниках общества и их доли:

Черемисин Игорь Владимирович (РФ)- 100 тыс.руб. (100%)

Уставный капитал Общества по состоянию на 31 декабря 2025 г. полностью оплачен.

3.2. Нераспределенная прибыль (накопленный убыток)

Учет выручки и прочих доходов ведется по методу начисления Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99. № 32н.

По итогам 2025 года была получена прибыль.

Накопленный убыток погашен полностью и нераспределенная прибыль с учетом погашенного убытка прошлых лет составила 691 430 тыс рублей.

Чистые активы.

Расчет чистых активов Общества производился в соответствии с требованиями приказа МинФина РФ от 28 августа 2014 года N 84н «Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов».

Стоимость чистых активов составила на 31.12.2025 – 691 530 тыс руб, 31.12.2024 – 121 328 тыс руб, 31.12.2023 – (258 773)* тыс.руб,

*с учетом корректировок в связи с переходом на ФСБУ 14/2022.

VI. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

4.1. ДОЛГОСРОЧНАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.

Информация о наличии и движении долгосрочной кредиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.3. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

5.3. Наличие и движение долгосрочной кредиторской задолженности.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	**За 2025 г.**	**7 465 276**	**450 372**	**-**	**(900 554)**	**-**	**-**	**7 015 094**
	За 2024 г.	**7 986 598**	**1 376 706**	**-**	**(1 898 028)**	**-**	**-**	**7 465 276**
в том числе:								
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	1 680 644	676	-	(554)	-	-	1 680 766
	За 2024 г.	1 678 403	2 241	-	-	-	-	1 680 644
Расчеты по аренде	За 2025 г.	48 922	13 472	-	-	-	-	62 395
	За 2024 г.	49 474	-	-	(552)	-	-	48 922
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 897 475	-	-	(1 897 475)	-	-	-
Долгосрочные займы	За 2025 г.	4 339 662	-	-	(900 000)	-	-	3 439 662
	За 2024 г.	3 219 662	1 120 000	-	-	-	-	4 339 662
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	1 396 048	436 224	-	-	-	-	1 832 272
	За 2024 г.	1 157 900	254 465	-	(16 317)	-	-	1 396 048

4.2. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Долгосрочные заемные средства по состоянию на 31 декабря 2025 г. имеют следующую структуру:

Наименование	Остаток на 31.12.2025 г.	Остаток на 31.12.2023 г.	Годовая ставка	Срок погашения	Обеспечение
Займы с резидентами	4 910 462	4 010 462	Ключевая ставка ЦБ РФ на дату получения	31.12.2029	
Заем с нерезидентом	196 200	196 200	6%	31.12.2029	
Заем с нерезидентом	133 000	133 000	8,25%	15.06.2030	
Итого заемные средства	**4 339 662**	**4 339 662**			

4.3. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Под отложенным налоговым обязательством понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к увеличению налога на прибыль в последующих отчетных периодах. То есть отложенное налоговое обязательство возникает, если прибыль до налогообложения в бухгалтерском учете больше, чем в налоговом, и эта разница временная. Отложенное налоговое обязательство = временная разница * ставка налога на прибыль.

Показатель сформирован исходя из разниц в порядке признания расхода в бухгалтерском и налоговом учете части процентов, относимых на увеличение инвестиционного актива, процентов по обязательствам (ФСБУ 25/2018), амортизации основных средств и доходных вложений.

Наименование	2025г.	2024г.
Отложенное налоговое обязательство	126 526	130 070

V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

5.1. КРАТКОСРОЧНЫЕ ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

В составе краткосрочных заемных средств на 31.12.2024 года отсутствует задолженность по процентам, начисленные на банковские кредиты, так как кредиты погашены.

Наименование	**Остаток на 31.12.2024 г.**	**Остаток на 31.12.2024 г.**	**Остаток на 31.12.2023 г.**
Остаток задолженности по процентам по банковским кредитам, подлежащий погашению	-	-	16 316

5.2. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наличие и движение краткосрочной кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 5.4 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

5.4. Наличие и движение краткосрочной кредиторской задолженности
5.5.

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		
	За 2025 г.	**210 262**	**136 258**	**-**	**(125 618)**	**-**	**-**	**220 902**

Краткосрочные обязательства - всего	**За 2024 г.**	**125 583**	**188 549**	**-**	**(103 870)**	**-**	**-**	**210 261**
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	9 695	10 264	-	(9 695)	-	-	10 263
	За 2024 г.	6 941	9 695	-	(6 941)	-	-	9 695
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	114 031	120 299	-	(114 025)	-	-	120 299
	За 2024 г.	95 455	114 025	-	(96 267)	-	-	114 031
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	16 316		-	(16 316)	-	-	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	21 244	1 038	-	(1 892)	-	-	20 391
	За 2024 г.	20 753	1 892	-	(1 400)	-	-	21 244
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	64 707	4 543	-	-	-	-	69 251
	За 2024 г.	1 770	62 937	-	-	-	-	64 707
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	584	114	-	-	-	-	698
	За 2024 г.	664	-	-	(80)	-	-	584

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует. Все задолженности погашены в 2026 году в срок, оговоренный в договорах и установленными НК РФ.

5.3. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Показан резерв на выплату отпусков, рассчитанный в соответствии Регламентом по формированию Резервов по оплате предстоящих отпусков, утвержденном Генеральным директором.

Резерв по состоянию на 31 декабря:

Из общей суммы резервов:	**2024г.**	**2023г**
Долгосрочные		-
Краткосрочные	9 285	6 547
Итого	9 285	6 547

5.4. ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

На 31 декабря прочие обязательства состояли из следующих позиций:

Виды обязательств	2025г.		2024 г.	
	Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные
Обеспечительные платежи по долгосрочным договорам аренды	1 680 766		1 680 644	-
Арендные обязательства по договору аренды земельного участка	62 395	1 018	48 922	522
Итого	**1 743 160**	**1 018**	**1 729 566**	**522**

VI. Раскрытие информации по доходам и расходам Общества

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах представлена ниже (ПБУ10/99):

6.1.ВЫРУЧКА

Общество осуществляет следующие виды деятельности, относящиеся к обычным видам деятельности:
1. сдача в аренду нежилых помещений.
2. комиссионное вознаграждение за услуги связи

Выручка (без НДС):

Наименование дохода	2025 год	2024 год
Сдача в аренду помещений в БЦ «Академик»	1 486 429	1 334 360
Комиссионное вознаграждение за услуги связи	1 132	630
Итого	**1 487 561**	**1 334 990**

6.2. СЕБЕСТОИМОСТЬ И УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

В себестоимость продаж относятся прямые расходы, непосредственно связанные с производственным процессом по обычными видами деятельности Общества, поименованных выше, а именно заработная плата и отчисления с заработной платы персонала, амортизация Объекта, расходы по аренде земельного участка под расположенным Объектом, амортизация по основным средствам, используемых в производственном процессе, материальные расходы, эксплуатационные расходы, коммунальные расходы, право на заключение договора на аренду земли, услуги по поиску и подбору арендаторов, прочие расходы, непосредственно связанные со сдачей в аренду нежилых помещений и оказания услуг технического заказчика.

Себестоимость продаж.

Наименование расхода	**2025 год**	**2024 год**
Амортизация	224 336	224 879
Коммунальные расходы	52 305	47 188
Обслуживание здания (работы, услуги)	129	189
Оплата труда	14 955	12 168
Право заключения договора на аренду земельного участка	3 118	3 118
Прочие затраты	-	66
Ремонтные работы на Объекте	4 936	8 397
Страховые взносы	2 274	2 367
Услуги по поиску арендаторов	-	2 669
Эксплуатационные расходы	88 100	74 410
Итого	**390 152**	**375 453**

К управленческим (общехозяйственным) расходам относится заработная плата и отчисления во внебюджетные фонды управленческого персонала, амортизация основных средств, используемых во всех видах деятельности Общества и не относящихся только к прямым затратам, материальные расходы, не относящиеся непосредственно к прямым затратам, расходы на приобретение товаров, работ, услуг не относящихся непосредственно к производственному процессу, налог на имущество.

Управленческие расходы:

Наименование расхода	2025 гол	2024 год
Амортизация	34	28
ДМС	737	592
Налог на имущество	81 583	81 611
Информационно-консультационные услуги	341	461
Консультационные, нотариальные, аудиторские, кадастровые услуги	76	419
Малоценное оборудование и запасы	60	41
Материальные расходы	37	12
Прочие налоги и сборы	-	15
Обязательное и добровольное страхование имущества	676	750
Оплата труда	77 660	171 334
Страховые взносы	11 704	27 560
Услуги по управлению, эксплуатации		2
Услуги связи	109	106
Итого	**173 018**	**282 931**

6.3. ПРОЦЕНТЫ К ПОЛУЧЕНИЮ И УПЛАТЕ

Проценты к получению:

Наименование доходы	2025 год	2024 год
Проценты по краткосрочным банковским депозитам	23 347	28 612
Проценты по выданным займам	250 771	233 648
Итого	**274 117**	**262 260**

Проценты к уплате:

Наименование расходы	2025 год	2024 год
Проценты по банковским кредитам	-	198 765
Проценты по полученным займам	436 224	248 072
(В.Р.) Процентные расходы (ФСБУ 25)	3 830	3 846
Итого	**440 054**	**457 076**

6.4. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Прочие доходы:

Наименование дохода	2025 год	2024 год
Доходы, связанные с реализацией МПЗ (без НДС)		
Отчисления в оценочные резервы (корректировка резерва отпусков)		408
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	2 847	
Итого	**2 847**	**408**

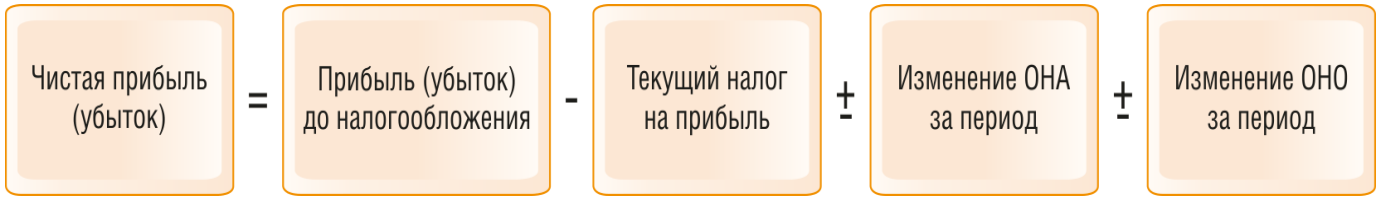
Прочие расходы:

Наименование расхода	2025 год	2024 год
Госпошлины	8	24
Прочие внереализационные доходы (расходы)	34	106
Расходы на услуги банков	49	5 746
Списание дебиторской задолженности по сроку исковой давности	64	
Расходы, не принимаемые при налогообложении	666	
Итого	**821**	**5 876**

6.5. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Текущий налог на прибыль определяется по данным декларации по налогу на прибыль (балансовый метод). Начисление и погашение отложенного налога производится с применением счета 99. Постоянный налоговый расход (доход) определяется расчетным методом в общей сумме, без определения постоянных разниц.

Показатель строки 2412 рассчитан по формуле:



Код*	Показатель Порядок расчета	Сумма 2025 год	Сумма 2024 год
А	Прибыль до налогообложения Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	760 479	476 322
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода Сальдо на начало периода по дебету счета 09	131 252	156 410
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода Сальдо на начало периода по кредиту счета 77	130 069	109 380
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода** Сальдо на конец периода по дебету счета 09	35 605	131 251
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода** Сальдо на конец периода по кредиту счета 77	126 526	130 069

1	Отложенный налог на начало периода	1 182	47 030
	(Б) - (В)		
2	Отложенный налог на конец периода	(90 921)	1 182
	(Г) - (Д)		
3	Отложенный налог за отчетный период	(92 103)	(45 848)
	(2) - (1)		
3А	Эффект изменения временных разниц***		(46 084)
3Б	Эффект изменения ставки текущего налога***		-
3В	Эффект изменения ставки будущего налога***		236
4	Текущий налог на прибыль	(98 175)	(50 473)
	Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 99.02.Т (со знаком "минус")		
5	Расход по налогу за отчетный период	(190 278)	(96 321)
	(3) + (4)		
6	Условный расход по налогу	(190 120)	(95 264)
	- (А) * 25%		
7	Постоянный налоговый расход	(158)	(1 293)
	(5) - (6)		
8	Чистая прибыль	570 202	380 001
	(А) + (5)		

6.6. Резервы предстоящих расходов и платежей, оценочные резервы

В 2025 году был скорректирован резерв на неиспользованные отпуска работников Общества.

Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
	За 2025 г.	6 547	2 738	-	-	9 285

Оценочные обязательства - всего	За 2024 г.	6 875	79	-	408	6 547
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	6 547	2 738	-	-	9 285
	За 2024 г.	6 875	79	-	408	6 547

6.7. Информация о связанных сторонах.

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08 № 48н.
В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

Состав аффилированных лиц:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %
1	2	3	4	5	6
1	Черемисин Игорь Владимирович	г. Москва, ул. Твардовского, д.23, кв.433.	Конечный бенефициар	12.04.2024	100,0
2	Черемисин Игорь Владимирович	г. Москва, ул. Твардовского, д.23, кв.433.	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов	12.04.2024	100,0
3	Жук Елена Петровна	г. Москва, Ломоносовский проспект, д.25, к.3, кв.59.	Генеральный директор	27.02.2015	-
4	ООО «Актион-девелопмент»	127051, г. Москва, Б. Сухаревский пер., 2/24	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	12.04.2024	-
5	ООО «БЦ «Дмитровский»	127015, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бутырский, ул. Новодмитровская, д. 2Б, этаж а1, пом. VI, ч. ком. 2	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	28.05.2024	-

6	ООО «СтройЦентр»	129323, г. Москва, ул. Снежная, д.26, эт. 5, пом. XXVI, ч.ком. № 11.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	12.04.2024	-
7	ООО «АТЦ «Привольная»	109145, г. Москва, ул. Привольная, дом 8, помещение I, комната № 7	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	12.04.2024	-
8	ООО КФЦ «Актион»	127051, г. Москва, Б. Сухаревский пер., д. 19, стр.1.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	12.04.2024	-
9	ООО «АГ «ОФИС»	127015, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бутырский, ул. Бутырская, д. 76, стр. 4, помещ. 1/1	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	26.06.2025	-
10	АО «Карат инвест»	123022, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, пер 1-й Земельный, д. 1	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	12.04.2024	-
11	АО «Хортекс»	129323, г. Москва, ул. Снежная, д. 26, помещение XXVI, ч. ком. № 11	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	18.04.2024	-
12	ООО «ПО «Агростроймеханизация»	127015, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бутырский, ул. Новодмитровская, д. 2Б	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	12.04.2024	-
13	ООО «ПромЗемИнвест М5»	140125, Московская область, м.о. Раменский, с Михайловская слобода, ул Промышленная, д. 1, стр. 2	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	12.04.2024	-
14	ООО «СТР»	119415, г. Москва, вн. тер.г. Муниципальный округ пр-кт Вернадского, д.41, эт.5, ч.к.ом. 5.19.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	12.04.2024	-
15	ООО «Миркон»	127015, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бутырский, ул. Новодмитровская, д. 2Б, этаж 1, помещ. III, ч. ком. 5	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	12.04.2024	-

Общество имеет хозяйственные связи со следующими аффилированными лицами:

п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица	Виды операций/метод определения цены	Стоимостной показатель (основной долг по займам; оборот по прочим договорам), тыс руб за 2025 год	Стоимостной показатель (основной долг по займам; оборот по прочим договорам), тыс руб за 2024 год	Сроки осуществления (завершения)расчетов (поручительств)
1	АО «Хортекс»	Выданный долгосрочный заем/процентная ставка договорная	25 000	35 000	31.10.2028
2	АО «Хортекс»	Выданный долгосрочный заем/процентная ставка договорная	50 000	50 000	30.11.2028
3	АО «Хортекс»	Выданный долгосрочный заем/процентная ставка договорная	100 000	100 000	31.12.2028
4	АО «Хортекс»	Выданный долгосрочный заем/процентная ставка договорная	96 000	96 000	31.12.2028
5	АО «Хортекс»	Выданный долгосрочный заем/процентная ставка договорная	179 000	179 000	31.12.2028
6	АКТИОН-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	Полученный долгосрочный заем/процентная ставка договорная	980 000	980 000	28.11.2032

Кроме того, краткосрочные выплаты Управленческому персоналу (Генеральному директору, Заместителям генерального директора и финансовому директору) составили 187 195 тыс.руб.
Долгосрочных вознаграждений, вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей, а также иных долгосрочных вознаграждений не производилось.

Вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу

Виды вознаграждений	2025 год	2024 год
Краткосрочные вознаграждения, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты	**62 441**	**187 195**
Оплата труда за отчетный период	**52 020**	**154 191**
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды за отчетный период	**7 881**	**25 619**
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	**2 540**	**7 385**
Оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала	-	
Иные краткосрочные вознаграждения (выплата компенсации за **не** использованный отпуск)	**-**	
Долгосрочные вознаграждения	**-**	
Вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи/взносы по договорам добровольного страхования/договорам негосударственного пенсионного обеспечения, заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями/негосударственными пенсионными	-	
Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном капитале и выплаты на их основе	**.**	
Иные долгосрочные вознаграждения	**-**	

Информация о бенефициарном владельце

Бенефициарным владельцем ООО «Карвен» является Черемисин Игорь Владимирович, РФ

6.8. Условные обязательства и условные активы

Кредитный риск

Руководство Общества проводит анализ по срокам задержки платежей дебиторской задолженности. Информация по задолженности покупателя, которая была просрочена и по которой создан резерв, представлена в пояснениях.
Ввиду того, что Общество зависит в основном от одного крупного покупателя – ПАО «Ростелеком», кредитное качество задолженности покупателей и заказчиков не рассматривается в качестве существенного риска.

Риск изменения процентной ставки по кредитным линиям

Общество подвержено риску, связанному с влиянием колебаний кредитных процентных ставок на его финансовое положение и денежные потоки. Кредиты Общества с плавающей процентной ставкой выражены в рублях и привязаны к ключевой ставке ЦБ РФ. Действия Общества по управлению рисками сфокусированы на непредсказуемости финансовых рынков и ориентированы на минимизацию потенциального неблагоприятного воздействия на финансовые результаты Общества.

Влияние правовых рисков

В Обществе отсутствуют существенные судебные процессы по состоянию на 31 декабря 2025 г, которые могут повлиять на его финансово-экономическую деятельность. Общество осуществляет регулярный мониторинг решений, принимаемых высшими судами, а также оценивает тенденции правоприменительной практики, формирующейся на уровне окружных арбитражных судов, активно применяя и используя ее не только при защите в судебном порядке своих прав и законных интересов, но и при разрешении правовых вопросов, возникающих в процессе осуществления деятельности Общества. В связи с этим риски, связанные с изменением судебной практики, оцениваются как незначительные.

На 31.12.2025 обеспечения выданные и полученные отсутствуют.

Общество приводит информацию о забалансовых счетах на 31.12.2025 года, которые представляют собой материальные ценности в эксплуатации (ТМЦ стоимостью менее 100 тыс руб (мебель, инвентарь, оргтехника)) на общую сумму 123 450 тыс.руб, а так же обеспечение в виде ипотеки выданному займу (предмет ипотеки квартира) в размере 35 000 тыс рублей.

6.9. События, произошедшие после 31 декабря 2025 года

На дату подписания отчетности, события, существенно влияющие на решения заинтересованных пользователей отчетности, не имели место быть.

6.10. Непрерывность деятельности

В течение года, закончившегося 31 декабря 2025 года, Общество получило чистую прибыль в размере 570 202 тыс. руб, что вывело Общество на положительные значения чистых активов в размере 691 530 тыс. руб.

На 31.12.2025 года площади сданы в аренду по долгосрочным договорам аренды.

Основным арендатором офисных помещений является с ПАО «Ростелеком» (24022,3 кв.м). По договору с ПАО «Ростелеком» Арендодатель передал Объект с отделкой «под ключ» и с оборудованием помещений мебелью и техникой, произведенной за счет средств Арендодателя. Кроме того, по отдельному договору предоставлены в пользование парковочные места на Объекте.

Средняя ежемесячная выручка по договорам с ПАО «Ростелеком» составляет 113 млн.рублей без НДС. Каждый год в середине года индексируемая ставка подлежит увеличению на индекс потребительских цен, но не более чем на 5%.

Кроме того, Общество осуществляет деятельность по сдаче в аренду площадей под ритейл. Арендаторами площадей под ритейл являются такие организации, как ТМ Летуаль, «ВТБ-Банк», «БАНК ДОМ РФ, предприятия общепита и прочие.

Ожидаемый ежегодный прирост прибыли составляет 300-500 млн.руб., что позволит прогнозировать в дальнейшем рост доходности по итогам 2026 года.

Сообщаем, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

На основании этого руководство заявляет об отсутствии угрозы непрерывности деятельности Общества и способности его продолжать свою деятельность в ближайшие 12 месяцев.

Руководство Общества считает, что санкции, введенные Европейскими странами и их союзниками 24.02.2022г, не окажут существенного влияния на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно в обозримом будущем.

Руководство Общества следит за развитием ситуации и считает, что предпринимает все необходимые меры для устойчивого функционирования

бизнеса и улучшения финансового положения Общества.

В сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество.

Однако, руководство оценивает, что данные обстоятельства, не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетной даты, последствия которых в денежном выражении на настоящий момент определить не представляется возможным.

Генеральный директор
Жук Е.П.

«27» марта 2026 года