

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «ТМБЦ» за 2025 год
(информация, дополнительная к табличной части).**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (далее - «бухгалтерская отчетность») АО «ТМБЦ» за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Годовая 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.

Годовая бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета и иными правилами бухгалтерского учета и отчетности, принятыми в РФ.

Полное наименование: Акционерное общество «Тульский Международный Бизнес-Центр».
Краткое наименование: АО «ТМБЦ».

Акционерное общество «Тульский Международный Бизнес-Центр» расположено по адресу: 300040, г. Тула, Красноармейский пр-кт, д.7, зарегистрировано основным государственным регистрационным номером 1027100740655.

Численность: на 31.12.2024 - 10 чел., на 31.12.2025 - 11 чел.

По состоянию на 31 декабря 2025 года уставной капитал составляет 7 700 тыс. руб., основными акционерами общества являются:

- Бакулин Владимир Юрьевич процентная доля в уставном капитале составляет 29%, номинальной стоимостью 2 233 тыс. руб.;
- Прохоров Владислав Дмитриевич процентная доля в уставном капитале 27,6% номинальной стоимостью 2 127,17 тыс. руб.;
- Лазарев Алексей Вячеславович процентная доля в уставном капитале составляет 22,05%, номинальной стоимостью 1 697,77 тыс. руб.
- ОАО «Щекиноазот» процентная доля в уставном капитале составляет 10,79%, номинальной стоимостью 830,68 тыс. руб.

Исполнительный орган – генеральный директор Кондрашин Федор Дмитриевич.

Вид деятельности: Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (код по ОКВЭД 68.2).

Информация об учетной политике в отношении объектов учета, имевших место в отчетном году, а также дополнительные раскрытия

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 № 106н:

- активы и обязательства организации существуют обособленно от активов и обязательств собственников этой организации и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и,

следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

- принятая организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Изменение сравнительных показателей

Изменения сравнительных показателей бухгалтерского баланса в результате исправления существенной ошибки приведены в таблицах ниже.

Описание исправляемой ошибки	Статья баланса	Сальдо на 31.12.2024 (до корректировки)	Сумма корректировки на 31.12.2024	Сальдо на 31.12.2024 (после корректировки)
Неверная классификация беспроцентного займа в качестве финансового вложения / Неверное отражение краткосрочного депозита в составе финансовых вложений	1230	50 068	17 950	68 018
	1240	19 253	-19 253	0
	1250	643	1 302	1 945
Неверная классификация заемных обязательств по срокам погашения	1410	42 927	-7 805	35 122
	1510	0	7 805	7 805

Описание исправляемой ошибки	Статья баланса	Сальдо на 31.12.2023 (до корректировки)	Сумма корректировки на 31.12.2023	Сальдо на 31.12.2023 (после корректировки)
Неверная классификация беспроцентного займа в качестве финансового вложения / Неверное отражение краткосрочного депозита в составе финансовых вложений	1230	52 689	22 350	75 039
	1240	23 123	-23 123	0
	1250	1 241	773	2 014
Неверная классификация заемных обязательств по срокам погашения	1410	50 732	-7 805	42 927
	1510	0	7 805	7 805

Описание исправляемой ошибки	Статья отчета о финансовых результатах	Сумма за 2023 год (до корректировки)	Сумма корректировки за 2023 год	Сумма за 2023 год (после корректировки)
Неверная классификация расходов по обычным видам деятельности	2120	-4 450	-66 674	-71 124
	2220	-67 426	66 674	-752

Основные средства и незавершенные капитальные вложения.

Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

В качестве основных средств к учету принимаются активы, стоимость которых составляет более 100 тыс. руб. за единицу и соответствующие требованиям ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Амортизация объектов основных средств производится линейным способом.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Принятые сроки полезного использования основных средств, использованные для начисления амортизации:

Группы основных средств	Сроки полезного использования (год)
Здания	Более 30
Сооружения	От 7 до 10
Машины и оборудование	От 5 до 7
Транспортные средства	От 5 до 7
Прочие основные средства	От 1 до 5

Информация о первоначальной стоимости и сумме начисленной амортизации по основным группам основных средств на начало и конец отчетного года, о движении основных средств в течение отчетного года по основным группам (поступление, выбытие и т.п.), в которой они приняты к бухгалтерскому учету представлена в разделе 4 табличных пояснений.

Материально – производственные запасы

Приобретенные материалы принимаются к учету по фактической себестоимости. Списание материально-производственных запасов производится по средней себестоимости.

Общество не создавало резерв под снижение стоимости товарно-материальных ценностей в связи с отсутствием обстоятельств, которые могли бы свидетельствовать о необходимости данного обесценения.

Информация о наличии и движении материально – производственных запасов также представлена в разделе 6 табличной части пояснений.

Дебиторская задолженность

Информация о наличии на начало и конец отчетного периода отдельных видов дебиторской задолженности представлена в разделе 7 табличной части пояснений.

Заемные средства

Информация о наличии и изменении величины обязательств по займам (кредитам) представлена в разделе 8 табличной части пояснений.

У Общества отсутствовали факты включения начисленных процентов в состав инвестиционного актива, все начисленные проценты отражены в составе прочих расходов по строке «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах.

Сроки погашения долгосрочных заемных обязательств: 2027 - 2030 год, согласно графикам погашения.

Кредиторская задолженность

Информация о наличии на начало и конец отчетного периода отдельных видов кредиторской задолженности представлена в разделе 8 табличной части пояснений.

Оценочные и условные обязательства

Оценочным обязательством признается обязательство Общества с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения. Оно может возникнуть:

- из норм законодательных и иных нормативных правовых актов, судебных решений, договоров;
- в результате действий Общества, которые вследствие установившейся прошлой практики или заявлений Общества указывают другим лицам, что Общества принимает на себя определенные обязанности, и, как следствие, у таких лиц возникают обоснованные ожидания, что Общества выполнит такие обязанности.

Величина признанного оценочного обязательства относится в зависимости от его характера на расходы по обычным видам деятельности, на прочие расходы или включается в стоимость актива.

Величина оценочного обязательства определяется Организацией на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни Организации, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений экспертов.

При оценке величины оценочных обязательств по оплате отпуска работникам Обществом используются информация о среднедневном заработке за месяц и количестве неиспользованных дней отпуска по всем сотрудникам Общества.

Информация о наличии на начало и конец отчетного периода оценочных обязательств представлена в разделе 8.3. табличной части пояснений.

Доходы расходы по обычным видам деятельности

Структура выручка и себестоимость продажи продукции, товаров, работ, услуг по видам деятельности:

За период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг
<i>Аренда</i>	77 446	58 740
<i>Переменная аренда</i>	3 794	
<i>Прочие</i>	640	
Итого за 2025 год	81 881	58 740

За период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг
<i>Аренда</i>	67 930	67 427
<i>Прочие</i>	17 208	

Итого за 2025 год	85 138	67 427
--------------------------	---------------	---------------

Информация о расходах по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат представлена в разделе 10 табличной части пояснений.

Структура управленческих расходов

Управленческие расходы	за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г	за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г
Прочие управленческие расходы	1 492	752
Итого управленческие расходы	1 492	752

Прочие доходы и расходы

Структура прочих доходов

Прочие доходы	за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г	за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г
Проценты к получению	176	88
Доходы (расходы), связанные с реализацией прочего имущества	200	
Прочие	25	148
Итого прочие доходы	401	236

Структура прочих расходов

Прочие расходы	за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г	за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г
Проценты к уплате	8 760	9 622
Списание дебиторской задолженности	4 736	
Прочие		788
Итого прочие расходы	13 496	10 410

Связанные стороны

Связанными сторонами являются:

Акционеры Общества

Прочие связанные стороны – компании, находящиеся под общим контролем с Обществом.

Ключевой управленческий персонал – Генеральный директор Общества.

Информация по связанным сторонам отражена в таблицах:

Операции по расчетам с дебиторами	На 31.12.2024	Начислено за 2025 год	Погашено за 2025	На 31.12.2025
Прочие связанные стороны	7 801	240	0	8 041
Итого:	7 801	240	0	8 041

Операции по расчетам с кредиторами	На 31.12.2024	Погашено обязательств за 2025	Начислено обязательств за 2025	На 31.12.2025
Акционеры	2 780	45 158	47 938	0
Прочие связанные стороны	30 300	0	1 000	29 300
Итого	33 080	45 158	48 938	29 300

Вознаграждение (заработная плата) с учетом страховых взносов основного управленческого персонала за 2025 год составляет 5 675 тыс. руб., за 2024 год 4 261 тыс. руб. Вознаграждение имеет краткосрочный характер, долгосрочные обязательства (выплаты) отсутствуют.

Условные обязательства

Информация о обеспечениях выданных и полученных раскрывается в разделе табличной части 9 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форм

Общество выдало следующие обеспечения третьим лицам по собственным обязательствам Общества:

Период	Характер обязательств, по которым выдано обеспечение	Вид обеспечения	Срок действия обеспечения	Сумма обеспечения
На 31.12.2025	Кредитные обязательства	Залог/ипотека	2030	171 000
На 31.12.2024	Кредитные обязательства	Залог/ипотека	2030	171 000
На 31.12.2023	Кредитные обязательства	Залог/ипотека	2030	171 000

Общество выдало следующие обеспечения третьим лицам по обязательствам других организаций:

Период	Характер обязательств, по которым выдано обеспечение	Вид обеспечения	Срок действия обеспечения	Сумма обеспечения
На 31.12.2025	Кредитные обязательства	Залог/ипотека	2030	85 127
На 31.12.2024	Кредитные обязательства	Залог/ипотека	2030	85 127
На 31.12.2023	Кредитные обязательства	Залог/ипотека	2030	85 127

В 2025 году на деятельность Общества оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление и иные ограничения.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые показатели Общества:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках существенно не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности Общества;
- существенного снижения доходов, связанного с вышеперечисленными факторами, не наблюдается;
- обесценения финансовых активов и обязательств, связанного с вышеперечисленными факторами, не произошло.

Общество не имеет серьезных внешних обязательств, и оценивает влияние последствий данных факторов и предпринимает действия по продолжению деятельности компании.

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Руководство Общества произвело оценку способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчётного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределённость в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

« 23 » марта 2026

Подписант _____ Кондрашин Ф.Д.