

АО «Бизнес Центр Павловский»

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 ГОД

Бухгалтерская отчетность АО «Бизнес Центр Павловский» составлена в соответствии с ФСБУ 4/2023 и требованиями иных федеральных стандартов бухгалтерского учета, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности и на основании Приказа Минфина РФ № 34н в части, не противоречащей нормам Федерального Закона от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», по форме, утвержденной МФ РФ., с расшифровкой существенных показателей в текстовой части пояснений к БО.

Методология налогового и бухгалтерского учета определяется в соответствии с утвержденной учетной политикой, принятой на основании ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», утвержденного приказом Минфина России от 06.10.2008г. № 106н.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство Общества исходило 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 исполняться в установленном порядке.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия в отчетном периоде отсутствовали. Выделенные отчетные сегменты отсутствуют.

1. Сведения о компании

Полное наименование фирмы: Акционерное общество «Бизнес Центр Павловский»

- Юридический адрес: 115093, г. Москва, улица Павловская, д. 7
- Фактический адрес: 115093, г. Москва, улица Павловская, д. 7
- Дата государственной регистрации предприятия 03 июля 2002г.
- Уставный капитал общества составляет 7 994 000 руб.
- Свидетельство о регистрации серия 77 № 0452013, ОГРН 1027714000203, ИНН 7714272669
- Обществом выпущено 7 944 акций номинальной стоимостью 1 000 рублей.
- Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.
- Связанные стороны:

- Полномочия единоличного исполнительного органа и оперативное управление возложены на управляющую компанию ООО «Сентрал Пропертиз» согласно Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации №УО-4 от 26 октября 2010 года. Генеральным директором управляющей компании в период с 01.01.2024 по 02.12.2024 являлся Егоров Сергей Евгеньевич, в период с 03.12.2024 по настоящее время – Санина Виктория Владимировна.

- Акционеры Общества:

С 25.01.2021г. - ООО "ПАРУС УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс".

Основным видом деятельности организации является сдача собственного недвижимого имущества в аренду (ОКВЭД 68.20).

Формат показателей бухгалтерской отчетности – тыс. руб.

Среднегодовая численность сотрудников в 2023гг. - четыре человека, в 2024 – один человек, 2025 – два человека.

Организация не имеет конечных бенефициарных владельцев, то есть физических лиц, которые в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеют (имеют преобладающее участие более 25

процентов в капитале) Организацией, либо имеют возможность контролировать действия Организации или оказывать значительное влияние на Организацию.

2. Основные элементы учетной политики организации для бухгалтерского учета.

2.1. Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

2.2. Учетная политика формируется исходя из общепринятых допущений (имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики и временной определенности факторов хозяйственной деятельности).

2.3. Обязанности по ведению бухгалтерского учета в организации возложены на бухгалтерию Управляющей Компании.

2.4. Срок полезного использования амортизируемого имущества (основных средств и нематериальных активов) определять самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию каждого конкретного объекта такого имущества в соответствии с периодом, в течение которого данное имущество служит (служило по данным продавца имущества или по данным БТИ для недвижимого имущества) для выполнения целей деятельности организации с техническими условиями и рекомендациями организаций – изготовителей,

- с классификацией основных средств, определяемой Правительством Российской Федерации,
- с иными нормативными положениями.

Годовые нормы амортизационных отчислений по каждому объекту основных средств определяются организацией самостоятельно исходя из срока полезного использования и фиксируются в учетных документах, например, в приказах или Актах ввода в эксплуатацию.

С 01.01.2022г. применяется ФСБУ 6/2020 «Основные средства», в связи с чем годовые нормы амортизационных отчислений ежегодно подлежат пересмотру.

Инвестиционная недвижимость учитывается по переоцененной стоимости, переоценка проводится на каждую отчетную дату, с отнесением суммы переоценки на финансовый результат.

В межотчетный период с 31.12.2021г. по 01.01.2022г. Помещения, сдаваемые в аренду, переведены в состав Инвестиционной недвижимости по переоцененной стоимости (счет 03.02), накопленная амортизация по данным объектам списана на счет 84.

2.5. Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

ГРУППЫ	Сроки
Машины и оборудование (кроме офисного)	1-20 лет
Производственный и хозяйственный инвентарь	3-10 лет
Офисное оборудование	3-5 лет
Сооружения	3-15 лет
Здания	свыше 30 лет
Другие виды основных средств	2-30 лет

2.6. Начиная с 01.01.2022г. основные средства стоимостью не более 100 тыс. рублей списываются на расходы периода.

2.7. С 01.01.2024 учет нематериальных активов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Нематериальные активы" ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 N 86н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

2.8. При списании материалов и товаров оценка производится по методу средней себестоимости.

2.9. Расходы по кредитам (займам) признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

2.10. Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02 Приказ Минфина России от 19.11.2002 г. № 114н. при подготовке годовой отчетности применялось. С 2023г. применяется балансовый метод учета отложенных налогов.

2.11. Заемные средства, срок погашения которых по договору займа и кредита превышает 12 месяцев, учитываются в составе долгосрочной задолженности (п. 19 ПБУ 4/99).

2.12. Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов (оказание юридических и консультационных услуг, проведение обследований и экспертиз, потребление услуги связи, вознаграждение банку за выдачу гарантии, другие затраты, непосредственно связанные с получением займов и кредитов) производятся в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы (п. 8 ПБУ 15/2008).

2.13. Расходы будущих периодов подлежат списанию в течение периода, к которому они относятся, равными долями. Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида. Расходы признаются с учетом связи между произведенными доходами и расходами путем их обоснованного распределения между отчетными периодами, когда расходы обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов и когда связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем.

2.14. Чистая прибыль Общества по окончании отчетного года по фондам не распределяется, кроме формирования резервного фонда согласно Уставу Общества.

2.15. Основной вид деятельности – Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом. В собственности Общества находилось несколько зданий, переданных во временное пользование, в связи с чем к прямым расходам в бухгалтерском учете относились следующие расходы, непосредственно связанные с обслуживанием и эксплуатацией зданий:

- Амортизация основных средств
- Страхование зданий
- Расходы по эксплуатации зданий
- Затраты на коммунальные услуги (электроснабжение, теплоснабжение и водоснабжение зданий)

Остальные расходы включены в состав управленческих расходов.

3. Финансово-хозяйственная деятельность организации.

3.1. Основным видом деятельности АО «Бизнес Центр Павловский» является аренда и управление собственным недвижимым имуществом.

Показатель	2024 г. (тыс. руб.)	2025 г. (тыс. руб.)
Доходы по обычным видам деятельности (выручка), в т.ч.:	812 012	184 229
от сдачи в аренду собственного недвижимого имущества	812 012	184 229
Расходы по обычным видам деятельности (себестоимость продаж)	(156 530)	(31 621)
Управленческие расходы	(83 864)	(16 260)
Проценты к получению, в т.ч.:	77 823	27 947
при размещении свободных денежных средств на депозитном счете	67 836	18 918
проценты по займам выданным	9 987	9 029
Проценты к уплате, в т.ч.:	(3)	(114)
проценты по займам	(3)	(114)
Процентные расходы по аренде	---	---
Прочие доходы, в т.ч.:	656 692	1 945 542
реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг	---	2 003
доходы, связанные с реализацией основных средств	654 041	1 933 783
изменение стоимости предметов аренды	---	4 624
штрафы, пени, неустойки к получению	1 696	4 841
доходы, связанные с переоценкой внеоборотных активов	800	---
прочие внереализационные доходы	155	291
Прочие расходы, в т.ч.:	(1 131 750)	(4 003 585)
реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг	---	(2 003)
расходы, связанные с реализацией основных средств	(635 959)	(3 816 872)

банковское обслуживание	(69)	(48)
штрафы, пени, неустойки к уплате	(2)	(3)
налоги и сборы	(62 068)	(14 659)
прочие внериализационные расходы	(433 652)	(169 999)
Прибыль (убыток) до налогообложения	174 380	(1 893 862)
Налог на прибыль, в т.ч.:	(126 569)	468 899
текущий налог на прибыль	(39 277)	(144)
отложенный налог на прибыль	(87 292)	469 043
Прочее (Исправление ошибки за 2024г.)	----	3 571
Чистая прибыль (убыток)	47 811	(1 421 392)

3.2.Информация по расчету налога на прибыль

Федеральным законом от 12.07.2024 № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» с 01.01.2025 изменены налоговые ставки по налогу на прибыль организаций: налоговая ставка по налогу увеличивается с 20 до 25 процентов.

В соответствии с п.14 ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» изменение величины отложенных налоговых активов в отчетном периоде равняется произведению вычитаемых временных разниц, возникших (погашенных) в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату.

В случае изменения ставок налога на прибыль в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах величина отложенных налоговых активов подлежит пересчету на дату, предшествующую дате начала применения измененных ставок с отнесением возникшей в результате пересчета разницы на счет учета прибылей и убытков.

Декларация по налогу на прибыль за 2024 год составлена с применением ставки налога 20%, в отчете о финансовых результатах строки 2410 «Налог на прибыль организаций в том числе:», а также 2411 «текущий налог на прибыль» рассчитаны с применением аналогичной ставки в 20%. При этом строка 2412 «отложенный налог на прибыль организаций» указана по ставке 25%.

Вид активов и обязательств	На 01.01.2025, по ставке 20%		На 01.01.2025, по ставке 25%		Эффект от изменения ставки	
	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства
1	А	Б	6	7	8	9
Дебиторская задолженность	322 297 088,91		402 871 361,14		80 574 272,23	0,00
Доходы будущих периодов			63 800,17		63 800,17	0,00
Основные средства		13560903,47		16 951 129,34	0,00	3 390 225,87
Расходы будущих периодов	10219651,88		12 774 564,85		2 554 912,97	0,00
Товары отгруженные		698915000		873 643 750,00	0,00	174 728 750,00
Арендные обязательства	42472559,49		53 090 699,36		10 618 139,87	0,00
Проценты по обязательствам		27959812,97		34 949 766,21	0,00	6 989 953,24
Итого	374 989 300,28	740 435 716,44	468 800 425,52	925 544 645,55	93 811 125,24	185 108 929,11

Расчет отложенного налога на прибыль за 2024г:

Отложенный налог на прибыль организаций (2412) - за 2024 г.	
Оборот по счетам 99.02 и 68.04.2 в корреспонденции со счетами 09 и 77	
<i>Расходы отражаются по дебету счетов учета, поэтому для расчета показателя определяется кредитовый оборот по счету за вычетом дебетового оборота.</i>	
Оборот по счету 99.02.0	(87 292 327,77)
Оборот по счету 99.02.0 в корреспонденции со счетом 09	401 760 278,30
Оборот по счету 99.02.0 в корреспонденции со счетом 77	(489 052 606,07)
Итого по показателю:	(87 292 327,77)

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
09, Отложенные налоговые активы	67 040 147,22		468 743 661,24	66 983 382,94	468 800 425,52	
Дебиторская задолженность			402 871 361,14		402 871 361,14	
Доходные вложения в материальные ценности	22 271 906,26			22 271 906,26		
Доходы будущих периодов	56 764,28		7 035,89		63 800,17	
Основные средства	4 286,16			4 286,16		
Расходы будущих периодов			12 774 564,85		12 774 564,85	
Арендные обязательства	44 707 190,52		53 090 699,36	44 707 190,52	53 090 699,36	
Итого	67 040 147,22		468 743 661,24	66 983 382,94	468 800 425,52	

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
77, Отложенные налоговые обязательства		436 492 039,48	436 492 039,48	925 544 645,55		925 544 645,55
Доходные вложения в материальные ценности		389 375 818,27	389 375 818,27			
Кредиторская задолженность		29 294 727,88	29 294 727,88			
Основные средства		17 821 493,33	17 821 493,33	16 951 129,34		16 951 129,34
Товары отгруженные				873 643 750,00		873 643 750,00
Проценты по обязательствам				34 949 766,21		34 949 766,21
Итого		436 492 039,48	436 492 039,48	925 544 645,55		925 544 645,55

Расчет отложенного налога на прибыль за 2025г:

Отложенный налог на прибыль организаций (2412) - за 2025 г.	
Оборот по счетам 99.02 и 68.04.2 в корреспонденции со счетами 09 и 77	
<i>Расходы отражаются по дебету счетов учета, поэтому для расчета показателя определяется кредитовый оборот по счету за вычетом дебетового оборота.</i>	
Оборот по счету 99.02.0	469 042 960,77
Оборот по счету 99.02.0 в корреспонденции со счетом 09	(456 501 684,78)
Оборот по счету 99.02.0 в корреспонденции со счетом 77	925 544 645,55
Итого по показателю:	469 042 960,77

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
09, Отложенные налоговые активы	468 800 425,52		774 224,02	457 275 908,80	12 298 740,74	
Дебиторская задолженность	402 871 361,14			402 871 361,14		
Доходы будущих периодов	63 800,17			63 800,17		
Оценочные обязательства и резервы			42,99		42,99	
Расходы будущих периодов	12 774 564,85		8 328,82	484 195,92	12 298 697,75	
Убыток текущего периода			765 852,21	765 852,21		
Арендные обязательства	53 090 699,36			53 090 699,36		
Итого	468 800 425,52		774 224,02	457 275 908,80	12 298 740,74	

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
77, Отложенные налоговые обязательства		925 544 645,55	925 544 645,55			
Основные средства		16 951 129,34	16 951 129,34			
Товары отгруженные		873 643 750,00	873 643 750,00			
Проценты по обязательствам		34 949 766,21	34 949 766,21			
Итого		925 544 645,55	925 544 645,55			

4. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности организации.

4.1. Расшифровки показателей бухгалтерской отчетности

4.1.1. Расшифровка показателя строки 1150 «Основные средства» и 1160 «Доходные вложения в материальные ценности»

Расшифровка показателя строки 1150 «Основные средства в организации»

18.12.2024 г. между АО «Бизнес Центр Павловский» (Должник) и ООО "ПАРУС Управление Активами" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс" (Кредитор) было заключено соглашение об отступном, согласно которому АО «Бизнес Центр Павловский» взамен исполнения своих обязательств по соглашениям о переводе долга № 02897/МР-1 и № 02157/МР-1 от 29.08.2023 передало кредитору все находящиеся в собственности должника нежилые помещения с входящим в их состав оборудованием и иными объектами основных средств. Таким образом, на 31.12.2025 г. у АО «Бизнес Центр Павловский» отсутствуют объекты основных средств.

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.23	На 31.12.24	На 31.12.25
Основные средства:	20 257	---	---
- первоначальная стоимость	62 686	---	---
- начисленная амортизация	(42 429)	---	---

Расшифровка показателя строки 1150 «Права пользования активами»

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
Право пользования активом "Земельный участок по Договору №М-05-017088-001 от 29.05.01г."	-	24 453	25 415
Право пользования активом "Земельный участок по Договору №М-05-035341-001 от 04.04.11г."	-	43 352	44 590
Право пользования активом "Земельный участок по Договору №М-01-017967 от 11.03.2001г."	-	-	3 292
Итого	-	67 805	73 297

С 2022г. Общество применяет правила ФСБУ 25/2018 в части аренды земельного участка. Приведенная стоимость рассчитана исходя из следующих условий с применением ставки дисконтирования 9 % (ставка средняя по привлеченным заемным средствам на 31.12.2021г.):

Право пользования активом "Земельный участок по Договору №М-05-017088-001 от 29.05.01г."

2022г.	Весь участок	БЦП П1		
Кадастровая стоимость	171 288 371,90	171 288 371,90	Признаны ППА и ОА в размере дисконтированной стоимости арендных платежей	Учтена отложенная сумма процентных расходов
Арендная плата	1,50%	2 569 325,58		
Площадь ЗУ	2383	2383		
за 1 кв.		642 331,39		
за 1 мес. 2022		231 597,69		
за 1 мес.		214 110,46		
Срок Договора	29.05.2001	29.05.2050		
ставка	0,09	01.01.2022		
лет	28			
кв	113,7			
мес	341	73 221 515,22	27 338 818,65	45 882 696,58

Право пользования активом "Земельный участок по Договору №М-05-035341-001 от 04.04.11г.":

2022г.	Весь участок	БЦП П2		
Кадастровая стоимость	280 112 582,34	280 112 582,34	Признаны ППА и ОА в размере дисконтированной стоимости арендных платежей	Учтена отложенная сумма процентных расходов
Арендная плата	1,50%	4 201 688,74		
Площадь ЗУ	3917	3917		
за 1 кв.		1 050 422,18		
за 1 мес. 2022		379 093,82		
за 1 мес.		350 140,73		
Срок Договора	04.04.2011	20.12.2059		
ставка	0,09	01.01.2022		
лет	38			
кв	152			
мес	456	160 011 609,04	47 067 786,16	112 943 822,88

Право пользования активом "Земельный участок по Договору №М-01-017967 от 11.03.2001г." было списано с учета в связи с расторжением договора аренды земельного участка.

Приведенная стоимость потока платежей (PV) рассчитывается по формуле:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{C_t}{(1+r)^t},$$

где C_t — денежный поток в году t ;
 t — порядковый номер года;
 r — ставка дисконтирования.

Расшифровка показателя строки 1160 «Инвестиционная недвижимость»

В межотчётный период с 31.12.2021г. по 01.01.2022г. Помещения, сдаваемые в аренду, переведены в состав Инвестиционной недвижимости и учитывались по переоценённой стоимости на счете 03.02, амортизация не начислялась (п. 28 ФСБУ 6/2020). Рыночная стоимость признана Обществом справедливой стоимостью. Инвестиционная недвижимость подлежала ежегодной переоценке на 31 декабря. Для определения рыночной стоимости Общество привлекает профессионального оценщика ООО "АГЕНТСТВО "БИЗНЕС-АКТИВ" (ИНН 7702705808).

22.07.2024 между АО «Бизнес Центр Павловский» и гр. Гасановым Байларом Рафиковичем был заключен договор купли-продажи нежилых помещений, на основании которого АО «Бизнес Центр Павловский» утратило право собственности на следующие помещения:

- Помещение 2953 в здании по адресу: ул. Пятницкая, д. 29 (S=630,1 м2) 1-й этаж и Подвал
- Помещение 2954 в здании по адресу: ул. Пятницкая, д. 29 (S=667,2 м2) Мансарда
- Помещение 2955 в здании по адресу: ул. Пятницкая, д. 29 (S=172 м2) 1-й Этаж
- Помещение 2956 в здании по адресу: ул. Пятницкая, д. 29 (S=12,2 м2) 1-й Этаж
- Помещение 2957 в здании по адресу: ул. Пятницкая, д. 29 (S=16 м2) 1-й Этаж
- Помещение 2958 в здании по адресу: ул. Пятницкая, д. 29 (S=1092,7 м2) 1-й Этаж и 2-й Этаж.

Остаточная стоимость указанных помещений в общем размере 620 746 тыс. руб. списана в прочие расходы Общества, связанные с реализацией основных средств.

18.12.2024 г. между АО «Бизнес Центр Павловский» (Должник) и ООО "ПАРУС Управление Активами" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс" (Кредитор) было заключено соглашение об отступном, согласно которому АО «Бизнес Центр Павловский» взамен исполнения своих обязательств по соглашениям о переводе долга № 02897/МР-1 и № 02157/МР-1 от 29.08.2023 передало кредитору по акту приема-передачи следующие нежилые помещения:

- Помещение 1/1 в здании по адресу: г. Москва, ул. Павловская, д. 7, стр. 1 (S=403,6 м2)
- Помещение 1Н в здании по адресу: г. Москва, ул. Павловская, д. 7, стр. 1 (S=18 138,4 м2)
- Помещение 1Ц в здании по адресу: г. Москва, ул. Павловская, д. 7 (S=8 981,5 м2)
- Помещение 2/1 в здании по адресу: г. Москва, ул. Павловская, д. 7 (S=62,2 м2).

В учете до момента регистрации перехода права собственности инвестиционная недвижимость остаточной стоимостью 3 494 575 тыс. руб. переведена в состав оборотных активов (запасы). По состоянию на 31.12.2024 г. переход права собственности на объекты инвестиционной недвижимости зарегистрирован не был. Переход права собственности произошел в марте 2025г.

тыс. руб.

Инвестиционная недвижимость	На 31.12.23	На 31.12.24	На 31.12.25
Здание по адресу: г. Москва, Павловская, д.7 (S=9043,70 кв.м)	-	-	-
Здание по адресу: г. Москва, Павловская, д.7, стр.1	-	-	-
Здание по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д.29	-	-	-
Помещение 1/1 в здании по адресу: г. Москва, ул. Павловская, д. 7, стр. 1 (S=403,6 м2)	54 022	-	-
Помещение 1Н в здании по адресу: г. Москва, ул. Павловская, д. 7, стр. 1 (S=18 138,4 м2)	2 427 851	-	-

Помещение 1Ц в здании по адресу: г. Москва, ул. Павловская, д. 7 (S=8 981,5 м2)	1 005 737	-	-
Помещение 2/1 в здании по адресу: г. Москва, ул. Павловская, д. 7 (S=62,2 м2)	6 965	-	-
Помещение 2953 в здании по адресу: ул. Пятницкая, д. 29 (S=630,1 м2) 1-й этаж и Подвал	128 954	-	-
Помещение 2954 в здании по адресу: ул. Пятницкая, д. 29 (S=667,2 м2) Мансарда	139 412	-	-
Помещение 2955 в здании по адресу: ул. Пятницкая, д. 29 (S=172 м2) 1-й Этаж	62 398	-	-
Помещение 2956 в здании по адресу: ул. Пятницкая, д. 29 (S=12,2 м2) 1-й Этаж	1 489	-	-
Помещение 2957 в здании по адресу: ул. Пятницкая, д. 29 (S=16 м2) 1-й Этаж	1 953	-	-
Помещение 2958 в здании по адресу: ул. Пятницкая, д. 29 (S=1092,7 м2) 1-й Этаж и 2-й Этаж	286 540	-	-
Итого стр. 1160	4 115 321	-	-

4.1.2. Расшифровка показателей строки «Финансовые вложения»

Расшифровка показателей строки 1170 «Предоставленные долгосрочные займы»

Наименование контрагента	Номер счета	Сумма по балансу, тыс. руб.			
		На 31.12.23	На 31.12.24	На 31.12.25	Основание
ООО "ПАРУС Управление Активами" Д.У. ЗПИФ комбинированный "ФСИ"	58.03	----	150 000	----	Договор займа № б/н от 12.09.2024 г.
Итого стр. 11702		----	150 000	----	х

4.1.3. Расшифровка показателей строки «Запасы»

По строке 1210 отражены:

Наименование запаса	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2023	На 31.12.2024	На 31.12.2025
Итого по строке 1210	515	3 496 789	544
Материалы на складе	515	514	544
Товары отгруженные (переданные объекты недвижимости, переход прав собственности на которые не зарегистрирован)	-	3 494 575	
Товары	-	1 670	

4.1.4. Расшифровка показателей строки 1230 «Дебиторская задолженность»

тыс. руб.

Наименование	Счет	На 31.12.23	На 31.12.24	На 31.12.25
Авансы, выданные поставщикам	60.02	5 377	2 554	412
Задолженность покупателей	62.01	6 034	3 502	1
Проценты к получению	76.03	1 038	10 977	
Расчеты с прочими дебиторами	76	63	2 890	2 540
ЕНС	68.90	4	411	47
Итого по стр. 1230		12 516	20 334	3 000

4.1.5. Расшифровка показателя строки 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

Расшифровка показателей строки 12505 «Расчетные счета»:

тыс. руб.

Наименование счета	На 31.12.2023	На 31.12.24	На 31.12.25
Расчетные счета и депозиты	260 981	314 145	8 973
Расчетный счет	5 181	1 145	8 973
Депозит краткосрочные	255 800	313 000	

4.1.6. Расшифровка показателей строки 1260 «Прочие оборотные активы»

По строке 1260 «НДС, начисленный по отгрузке» отражен начисленный при передаче недвижимого имущества, переход права собственности на которое требует государственной регистрации, в размере 322 297 тыс. руб.

Расшифровка показателей строки 1260 «Расходы будущих периодов»:

Наименование РБП	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2023	На 31.12.2024	На 31.12.2025
Активация кода OFD.RU для ККТ на 15 мес.	3	-	-
Лицензия "Контур-Фокус"	28	-	-
Право использования программы "Диадок" модуль "Интеграция с 1С"	-	-	-
Право использования программы "Диадок" модуль "Интеграция с 1С"	7	-	-
Расходы по страхованию зданий П1 и П2	815	979	-
Расходы по страхованию здания Пятницкая	301	-	-
Сертификат ЭЦП	7	-	-
Страхование гражданской ответственности П1 и П2	102	112	-
Страхование гражданской ответственности Пятницкая	67	-	-
Страхование лифтов П1,П2, Пятницкая 29	2	1	-
Страхование теплотрассы	5	1	-
НДС, начисленный по отгрузке		322 297	
Итого	1 337	323 390	-

4.1.10. Расшифровка показателя строки 1450 «Прочие долгосрочные обязательства»

По строке 1450 отражена сумма полученных обеспечительных платежей согласно долгосрочным договорам аренды. В связи с передачей объектов недвижимости, предоставленных во временное владение и пользование, по соглашению об отступном от 18.12.2024 г. обеспечительные платежи по долгосрочным договорам аренды на 31.12.2024 г. были переведены в разряд краткосрочной задолженности и в балансе отражены по строке 1520 «Кредиторская задолженность».

По строке 1450 отражены расчеты по аренде полученной:

тыс. руб.

№п/п	Арендодатель	Счет	На 31.12.23	На 31.12.24	На 31.12.25
1	ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	76.07	74 945	72 564	----

По строке 1450 по состоянию на 31.12.2023 отражены долгосрочные обязательства по Соглашениям о переводе долга с **ООО «ПАРУС Управление Активами» Д.У. ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс»**. В связи с заключением соглашения об отступном от 18.12.2024, по которому указанные обязательства погашены путем взаимозачета, указанная задолженность по состоянию на 31.12.2024 переведена в разряд краткосрочной и отражена в балансе по строке 1520 «Кредиторская задолженность».

Договор	Сумма на 31.12.2023 г., тыс. руб.
Соглашение о переводе долга № 02157/МР от 29.08.2023	1 801 420
Соглашение о переводе долга № 02897/МР от 29.08.2023	94 788
Итого по стр. 14503	1 896 208

На 31.12.2025 долгосрочных обязательств – нет.

4.1.11. Расшифровка показателя строки 1520 «Кредиторская задолженность»

тыс. руб.

Наименование	Строка баланса	Счет	На 31.12.23	На 31.12.24	На 31.12.25
Задолженность поставщикам	15201	60.01	14 456	3 712	341
Авансы, полученные от покупателей	15202	62.02, 62.32, 76.06, 76.36	139 161	58	
Задолженность в бюджет по НДС	15203	68.02	38 154	331 249	
Задолженность в бюджет по налогу на имущество	15203	68.08	15 867	14 659	
Задолженность в бюджет по налогу на прибыль	15203	68.04	74	21 739	
Расчеты с прочими кредиторами	15209	76.01, 76.05, 76.07, 76.09, 76.АВ	85 763	91 489	451
Задолженность перед ООО «ПАРУС Управление Активами» Д.У. ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс по договорам перевода долга	15209	76.09, 76.05	----	1 936 231	1 725
Итого по стр. 1520			293 475	2 399 137	2 517

4.1.12. Расшифровка показателя строки 1530 «Доходы будущих периодов»

По строке 1530 отражен остаток дохода от безвозмездного получения неотделимых улучшений от арендатора ЗАО «ЭНЕРДЖИ КОНСАЛТИНГ/Бизнес Серв»:

Тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.2023г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2025г.
Безвозмездно полученные неотделимые улучшения	284	255	---

4.1.13. Расшифровка показателя «Обеспечения обязательств и платежей выданные и полученные»

По состоянию на 31.12.24г., на 31.12.23г. – по Договору об ипотеке №02157МР-ДИ от 22.11.2017г. с Банком ВТБ (ПАО) в размере 3 045 996 тыс. руб. отражена оценочная стоимость предмета ипотеки:

№ п/п	Наименование объекта и его назначение	Вид права	Общая площадь объекта, кв. м.	Адрес местоположения	Кадастровый (условный) номер объекта	Инвентарный номер	Дата постановки на баланс
1	Помещения, назначение: нежилое.	Свидетельства о собственности Серия 77АМ № 443691 от 08 июля 2010 г	8981.5	г. Москва, ул. Павловская, д. 7	77-77-12/010/2008-715	37	21.11.02
2	Помещения, назначение: нежилое.	Свидетельства о собственности Серия 77АМ № 443690 от 08 июля 2010г.	62.2	г. Москва, ул. Павловская, д. 7	77-77-12/010/2008-714	36	21.11.02
3	Помещение, назначение: нежилое.	Свидетельства о собственности Серия 77АМ№449565 от 02.12.10г	403.6	г. Москва, ул. Павловская, д. 7, строен. 1	77-77-05/077/2010-575	38	30.04.10
4	Помещения, назначение: нежилое.	Свидетельство о собственности Серия 77АМ№421166 от 26.01.11г	18138.4	г. Москва, ул. Павловская, д. 7, строен. 1	77-77-05/077/2010-574	39	30.04.10

в т.ч. права аренды земельных участков:

№ п/п	Наименование объекта и его назначение	Вид права	Общая площадь объекта, кв. м.	Адрес местоположения	Кадастровый (условный) номер объекта	Инвентарный номер	Дата постановки на баланс
1	Земельный участок, назначение: для эксплуатации административного здания.	Договор аренды земли №М-05-017088-001 от 29.05.11г.	2383	г. Москва, Павловская улица, вл. 7	770501004030	---	---
2	Земельный участок, назначение: для эксплуатации административного здания.	Договор аренды земли №М-05-035341от 04.04.11г.	3917	г. Москва, Павловская улица, вл. 7	770501004070	---	---

Заключен Договор о последующей ипотеке №02897МР-ДИ от 29.12.2018г.

В связи с заключением Соглашений о переводе долга с ООО "ПАРУС Управление Активами" Д.У. ЗПИФ комбинированный «Павловский плюс» №02157/МР-1 от 29.08.2023г. и №02897/МР-1 от 29.08.2023г., заключены договоры поручительства №02157/МР-ДП1 от 04.08.2023г. и №02897/МР-ДП1 от 04.08.2023г. с Банком ВТБ (ПАО) в размере 1 838 994 тыс. руб. и 96 722 тыс. руб.

Залог недвижимости с 04.08.2023г. внесен за ООО "ПАРУС Управление Активами" Д.У. ЗПИФ комбинированный «Павловский плюс» в рамках Соглашения о переводе долга №02157/МР-1 от 29.08.2023г. Прочие выданные обеспечения обязательств и платежей отсутствуют. На 31.12.2025г. выданные обеспечения обязательств и платежей отсутствуют.

4.2. Расшифровка показателей Отчета о движении денежных средств

Формирование Отчета о движении денежных средств

Используемые подходы:	
для классификации денежных потоков, отличных от денежных потоков по текущей, инвестиционной и финансовой деятельности	Раздельный учет денежных потоков
для пересчета в рубли величины денежных потоков в иностранной валюте	По курсу ЦБ на дату совершения операции
учет НДС	Потоки рассчитаны с учетом НДС

В связи с тем, что «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом» – это основной (и единственный) вид деятельности Общества, то все поступления от арендаторов отражены по стр. 4111 "от продажи продукции, товаров, работ и услуг".

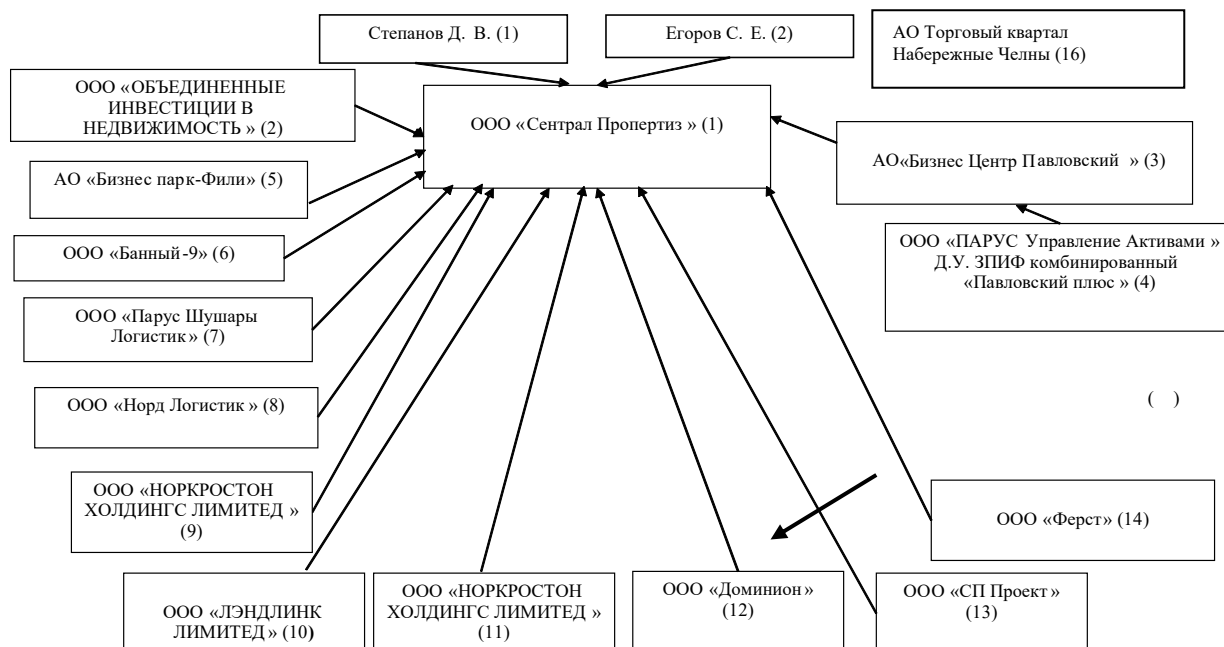
5. События после отчетной даты.

Ведение бухгалтерского учета событий после отчетной даты и раскрытие информации о них в отчетности осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25.11.1998 № 56н.

Между отчетной датой и датой подписания отчетности Общества за 2025 год не произошло существенных событий, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества.

6. Связанные стороны и операции с ними.

СХЕМАТИЧЕСКОЕ ИЗОБРАЖЕНИЕ ГРУППЫ ЛИЦ на 31.12.2025г.



6.1. ООО "ПАРУС УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс"

6.1.1. Единственный акционер Общества

Согласно Решениям единственного участника №1/2024 от 06.01.2024, №2/2024 от 24.05.2024, №3/2024 от 04.07.2024, №6/2024 от 07.10.2024 были начислены и выплачены дивиденды в следующем размере: тыс. руб.

Акционер	В 2023г.	В 2024г.
ООО "ПАРУС УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс"	211 000	378 005
ИТОГО	211 000	378 005

По состоянию на 31.12.2023 и на 31.12.2024 задолженность по выплате дивидендов у Общества перед акционером отсутствует.

Расчеты по выплате дивидендов за 2024 год

№ п/п	Дата	Документ	Номер	Дата вх.	Номер вх.	Сумма	Информация
1	05.02.2024	Списание с расчетного счета	100	05.02.2024	65	30 004 488,00	ООО "ПАРУС Управление Активами" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс" / Выплата дивидендов согласно Решению №1/2024 от 26.01.2024г. Сумма 30004488-00 Без налога (НДС)
2	04.06.2024	Списание с расчетного счета	446	04.06.2024	322	14 999 940,24	ООО "ПАРУС Управление Активами" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс" / Выплата дивидендов согласно Решению №2/2024 от 24.05.2024г. Без налога (НДС)
3	18.07.2024	Списание с расчетного счета	591	18.07.2024	421	14 999 940,24	ООО "ПАРУС Управление Активами" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс" / Выплата дивидендов согласно Решению №3/2024 от 04.07.2024г. Без налога (НДС)

4	22.10.2024	Списание с расчетного счета	873	22.10.2024	617	94 130 287,24	ООО "ПАРУС Управление Активами" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс" / Выплата дивидендов согласно Решению №6/2024 от 07.10.2024г. Сумма 94130287-24 Без налога (НДС)
5	22.10.2024	Списание с расчетного счета	874			223 869 701,00	ООО "ПАРУС Управление Активами" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс" / Выплата дивидендов согласно Решению №6/2024 от 07.10.2024г. Сумма 223869701-00 Без налога (НДС)
Итого						378 004 356,72	

6.1.2. Кредитор по Соглашению о переводе долга № 02157/МР от 29.08.2023

Задолженность по соглашению на 31.12.2023 - 1 882 046 330,65 руб., в т.ч.:

сумма основного долга - 1 838 993 724,15 руб.;

задолженность по первой части вознаграждения за перевод долга - 36 855 449,57 руб.;

задолженность по второй части вознаграждения за перевод долга - 6 197 156,93 руб.

Задолженность по соглашению на 31.12.2024 - 1 839 442 898,95 руб., в т.ч.:

сумма основного долга - 1 801 420 752,63 руб.;

задолженность по первой части вознаграждения за перевод долга - 33 717 752,40 руб.;

задолженность по второй части вознаграждения за перевод долга - 4 304 393,92 руб.

Задолженность по соглашению на 31.12.2025 – 0 руб.

За 2025 год по договору произведены расчеты:

начислено первой части вознаграждения - 111 307 444,16 руб.

начислено второй части вознаграждения - 49 152 088,15 руб.

выплачено первой части вознаграждения - 145 025 196,55 руб.

выплачено второй части вознаграждения - 53 456 482,07 руб.

6.1.3. Кредитор по Соглашению о переводе долга № 02897/МР от 29.08.2023

Задолженность по соглашению на 31.12.2023 - 98 986 710,37 руб., в т.ч.:

сумма основного долга - 96 722 347,47 руб.;

задолженность по первой части вознаграждения за перевод долга - 1 938 421,84 руб.;

задолженность по второй части вознаграждения за перевод долга - 325 941,06 руб.

Задолженность по соглашению на 31.12.2024 - 96 788 341,96 руб., в т.ч.:

сумма основного долга - 94 787 900,51 руб.;

задолженность по первой части вознаграждения за перевод долга - 1 773 976,38 руб.;

задолженность по второй части вознаграждения за перевод долга - 226 465,07 руб.

Задолженность по соглашению на 31.12.2025 – 1 725 415,29 руб., в т.ч.:

задолженность по первой части вознаграждения за перевод долга - 1 513 918,28 руб.;

задолженность по второй части вознаграждения за перевод долга - 211 497,01 руб.

За 2025 год по договору произведены расчеты:

- начислено первой части вознаграждения - 5 856 814,19 руб.
- начислено второй части вознаграждения - 2 586 303,98 руб.
- выплачено первой части вознаграждения - 6 116 872,30 руб.
- выплачено второй части вознаграждения - 2 601 272,04 руб.

6.2. ООО «Сентрал Пропертиз»

6.2.1 Арендатор

Заключены Договоры аренды нежилого помещения №БЦП-22-04/Ар от 31.10.2022г., №БЦП-22-12/Ар от 01.08.2023 г., №БЦП-22-18/Ар от 26.10.2023 г., №БЦП-24-13/Ар от 26.08.2024 г., №БЦП-24-15/Ар от 01.10.2024 г.

Выручка по Договорам за 2023г. – 17 249 тыс. руб., в т.ч. НДС, за 2024г. – 27 040 тыс. руб., в т.ч. НДС, за 2025г. – 4 936 тыс. руб., в т.ч. НДС.

По состоянию на 31.12.25г. задолженность в пользу ООО «Сентрал Пропертиз» - нет.

6.2.2 Управляющая компания

Заключен Договор на передачу полномочий единоличного исполнительного органа управляющей компании №УО-4 от 26 октября 2010 года. Вознаграждение за исполнение функций исполнительного органа в 2023г. составило – 42 000 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, в 2024г. – 42 349 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, в 2025г. – 17 230 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%.

Задолженность АО по Договору на 31.12.25г. составляет 5 тыс. руб., является текущей и погашена в январе 2026г.

6.3. ООО «Банний-9» - арендатор, управляющей компанией которого является ООО «Сентрал Пропертиз»:

Заключены Договоры аренды нежилого помещения №БЦП-19-24/Ар от 16.11.2019г., №БЦП-22-16/Ар от 26.10.2023 г., №БЦП-24-19/Ар от 01.10.2024 г. Выручка по данным Договорам за 2023г. составила – 258 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, за 2024 г. – 272 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, за 2025 г. – 64 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%.

По состоянию на 31.12.25г. задолженность отсутствует.

6.4. ООО «Объединенные инвестиции в недвижимость» - арендатор, управляющей компанией которого является ООО «Сентрал Пропертиз».

Заключены Договоры аренды нежилого помещения №БЦП-18-23/Ар от 01.09.2018 г. №БЦП-22-10/Ар от 06.08.2023 г., № № БЦП-24-11/Ар от 01.08.2024 г. Выручка по данным Договорам за 2023г. составила – 63 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, за 2024 г. – 67 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, за 2025 г. – 16 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%.

По состоянию на 31.12.25г. задолженность отсутствует.

6.5. ООО «Доминион» - арендатор, управляющей компанией которого является ООО «Сентрал Пропертиз».

Заключен Договор аренды нежилого помещения №БЦП-21-03/Ар от 09.06.2021г. Выручка по Договору за 2023г. – 98 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, за 2024г. – 104 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, за 2025г. – 25 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%.

По состоянию на 31.12.25г. задолженность отсутствует.

6.6. ООО «СП Проект» - арендатор, управляющей компанией которого является ООО «Сентрал Пропертиз».

Заклучены Договoры аренды нежилого помещения №БЦП-21-04/Ар от 21.07.2021 г., №БЦП-22-09/Ар от 11.07.2023г., № БЦП-24-08/Ар от 01.07.2024 г. Выручка по Договoрам за 2023г. – 96 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, за 2024г. – 101 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, 2025г. – 24 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%
По состоянию на 31.12.25г. задолженность отсутствует.

6.7. ООО «Парус Управление Активами» - арендатор, являющийся доверительным управляющим ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс" – единственного акционера АО, участниками которого являются сотрудники Управляющей компании ООО «Сентрал Пропертиз»:

Степанов Денис Вячеславович	Президент УК ООО «Сентрал Пропертиз»
Егоров Сергей Евгеньевич	Генеральный директор УК ООО «Сентрал Пропертиз»

Заклучены Договoры аренды нежилого помещения №БЦП-21-02/Ар от 17.06.2021г. №БЦП-22-13/Ар от 01.08.2023 г., №БЦП-24-14/Ар от 26.08.2024 г. Выручка по Договoрам за 2023г. – 7 139 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, за 2024г. – 12 426 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, за 2025г. – 1 887 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%,

По состоянию на 31.12.25г. задолженность отсутствует.

6.8. ООО «НОРД Логистик» - арендатор, управляющей компанией которого является ООО «Сентрал Пропертиз», в состав участников которого входят:

Степанов Денис Вячеславович	Президент УК ООО «Сентрал Пропертиз»
Егоров Сергей Евгеньевич	Генеральный директор УК ООО «Сентрал Пропертиз»,

Заклучены Договoры аренды нежилого помещения №БЦП-21-3/Ар от 02.02.2021г., № БЦП-22-20/Ар от 01.11.2023г., № БЦП-24-17/Ар от 01.10.2024 г. Выручка по Договoрам за 2023г. – 255 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, за 2024г. – 274 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, за 2025г. – 67 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%.

По состоянию на 31.12.25г. задолженность отсутствует.

6.9. ООО «Парус Шушары Логистик» - арендатор, управляющей компанией которого является ООО «Сентрал Пропертиз», в состав участников которого входят:

Степанов Денис Вячеславович	Президент УК ООО «Сентрал Пропертиз»
Егоров Сергей Евгеньевич	Генеральный директор УК ООО «Сентрал Пропертиз»,

Заклучены Договoры аренды нежилого помещения №БЦП-21-2/Ар от 02.02.2021 г., №БЦП-22-19/Ар от 01.11.2023г., № БЦП-24-16/Ар от 01.10.2024 г. Выручка по Договoрам за 2023г. – 179 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, за 2024г. – 1192 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, за 2025г. – 47 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%.

По состоянию на 31.12.25г. задолженность отсутствует.

ООО «Парус Шушары Логистик» - заёмщик по договору займа № б/н от 19.06.2024 г.

В 2024 году выдан займ по договору займа № б/н от 19.06.2024 в размере 6 000 000, 00 руб. по ставке – Ключевая ставка Банка России плюс 1,11% годовых. Займ возвращен на следующий день с выплатой начисленных процентов в размере 2 804,92 руб. На 31.12.2024 задолженность по договору отсутствует.

6.10. ООО «Лэндлинк Лимитед» - арендатор, управляющей компанией которого является ООО «Сентрал Пропертиз».

Заклучены Договoры аренды нежилого помещения №БЦП-19-20/Ар от 16.11.2019г., №БЦП-22-17/Ар от 26.10.2023г., № БЦП-24-18/Ар от 01.10.2024 г. Выручка по Договору за 2023г. – 328 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, за 2024г. – 352 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, за 2025г. – 87 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%.

По состоянию на 31.12.25г. задолженность отсутствует.

6.11. ООО «Ферт» - арендатор, управляющей компанией которого является ООО «Сентрал Пропертиз»

Заключен Договор аренды нежилого помещения №БЦП-19-13/Ар от 16.04.2019г. Выручка по Договору за 2023г. – 457 тыс. руб., в т.ч. НДС., за 2024г. – 495 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%, за 2025г. – 116 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%.

По состоянию на 31.12.25г. задолженность отсутствует.

7. Информация о прекращаемой деятельности в соответствии с требованием ПБУ 16/02.

По соглашению об отступном от 18.12.2024 г. с ООО "ПАРУС УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Павловский плюс" (Кредитор) АО «Бизнес Центр Павловский» передал кредитору взамен исполнения своих обязательств по оплате долга согласно соглашениям о переводе долга № 02897/МР-1 и № 02157/МР-1 от 29.08.2023 принадлежащие ему на праве собственности нежилые помещения бизнес-центра «Павловский» со всем входящим в его состав оборудованием и принадлежностями, находящегося по адресу: г. Москва, ул. Павловская д.7 и г. Москва, ул. Павловская, д. 7, стр. 1.

Таким образом, на текущий момент у Общества отсутствует возможность продолжать свой основной виде деятельности – сдача в аренду нежилых помещений, однако руководство компании и собственники планируют продолжать деятельность непрерывно и активно ищут новые векторы для развития бизнеса.

С 2022 на Общество 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.

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.

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.

Бухгалтерская отчетность была подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

27.03.2026г.

**Представитель по доверенности
№ 06/2025 от 10.11.2025 г.**

Нечаева М.М.