

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к Бухгалтерскому балансу**  
**и Отчёту о финансовых результатах АО «Парковая» за 2025 год**

**1. Информация о структуре организации и принципах управления**

**1.1. Общая информация**

Акционерное общество «Парковая» (далее – Общество) является непубличным акционерным обществом, созданным в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», Гражданским кодексом Российской Федерации и иным действующим законодательством Российской Федерации в результате реорганизации Общества с ограниченной ответственностью «Парковая» в форме преобразования 11.04.2024 г. Общество является единственным и полным правопреемником ООО «Парковая».

Полное наименование Общества: Акционерное общество «Парковая».

Сокращенное наименование: АО «Парковая».

ОГРН 1242300020676

ИНН/КПП: 2304083080 / 230401001

Юридический адрес: 353461, Краснодарский край, г.о. Город-Курорт Геленджик, г Геленджик, ул. Приморская, дом 15, офис 101.

**1.2. Основные виды деятельности**

Основным видом деятельности Общества является:

68.20 – Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

**1.3. Численность работающих**

Численность работающих за 2025 год составила 19 человек.

Численность работающих за 2024 год составила 1 человек.

К управленческому персоналу Общества относится Генеральный директор.

**1.4. Управление в Обществе**

Общее собрание акционеров является высшим органом управления Общества, к компетенции которого относится рассмотрение и принятие решений по наиболее важным вопросам деятельности Общества. Руководство текущей деятельностью АО "Парковая" осуществляется единоличным исполнительным органом Общества - Генеральным директором. Генеральный директор отвечает за корпоративное управление в Обществе.

Генеральный директор АО «Парковая» – Ершова Наталья Владимировна.

**1.5. Уставный капитал Общества**

Уставный капитал АО «Парковая» составляет на 31.12.2025 и 31.12.2024 - 10 тыс. руб.

Уставный капитал полностью оплачен.

Уставный капитал Общества разделен на 100 обыкновенных акций номинальной стоимостью 100 рублей каждая.

При создании Общества все его акции размещены путем обмена долей в уставном капитале преобразованного Общества с ограниченной ответственностью «Парковая» на акции АО «Парковая».

**1.6. Сведения о филиалах и представительствах**

Филиалов и представительств Общество не имеет.

## **2. Сведения, относящиеся к Учётной политике Общества**

### **2.1. Применяемые Обществом правила бухгалтерского учета и формирования бухгалтерской отчетности**

Годовая бухгалтерская отчетность АО «Парковая» за 2025 год составлена в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 04.10.2023 № 157н, федеральными стандартами бухгалтерского учета и иными нормативными правовыми актами, действующими в Российской Федерации.

Отчетным периодом за 2025 год установлен период с 01 января 2025 по 31 декабря 2025.

С момента создания Акционерное общество «Парковая» применяет основную систему налогообложения.

В бухгалтерском балансе информация о финансовом положении организации представляется группой соответствующих показателей. Детализация группы соответствующих показателей бухгалтерского баланса производится, если показатель составляет 5 (пять) и более процентов от валюты баланса.

Информация об активах и обязательствах из группы соответствующих показателей подлежит раскрытию в бухгалтерском балансе, если показатель составляет 10 (десять) и более процентов от общей суммы группы соответствующих показателей.

Выручка от продажи продукции, а также прочие доходы, в т.ч. проценты к получению, составляющие 5 (пять) и более процентов от общей суммы доходов организации за отчетный период, показываются по каждому виду в отдельности.

Детализация показателя отчета «Себестоимость продаж» производится по каждому выделенному в отдельную строку виду доходов в соответствующей ему части независимо от существенности показателя.

Проценты к уплате раскрываются в отчете о финансовых результатах, если данные показатели составляют 5 (пять) и более процентов от общей суммы расходов. Раскрытию подлежит информация, формирующая показатель строки 2330 «Проценты к уплате» и составляющая 10 (десять) процентов от общей суммы указанного показателя.

### **2.2. Основные средства**

Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении имущества, характеризующегося одновременно признаками, установленными пп. 1- 4 п. 4 ФСБУ 6/2020, стоимостью не более 500 тыс. рубл. за единицу (лимит стоимости для совокупности объектов основных средств организация не устанавливает). Затраты на приобретение, создание такого имущества относятся на расходы после завершения капитальных вложений.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект.

При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 30% соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом.

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- земельные участки;
- объекты природопользования;
- здания, строения, помещения;
- сооружения;
- производственный и хозяйственный инвентарь.

После признания объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости, которая не подлежит изменению, за исключением случаев, установленных ФСБУ 6/2020. Переоценка основных средств не производится.

Сроком полезного использования объектов ОС считается период, в течение которого использование объекта основных средств будет приносить экономические выгоды обществу с учетом производительности или мощности, нормативных ограничений эксплуатации, ожидаемого физического

износа, зависящего от режима эксплуатации, морального устаревания, планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

Начисление амортизации основных средств производится ежемесячно линейным способом (п.35 ФСБУ 6/2020). Амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем ввода в эксплуатацию и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем полного погашения стоимости или списания с бухгалтерского учета.

Ликвидационная стоимость устанавливается в тех случаях, когда у Общества есть намерения по окончании продать объект ОС или демонтировать объект ОС (получив возмещение от реализации извлекаемых деталей, превышающее затраты на демонтаж).

Ежегодно по состоянию на 31 декабря Общество проводит проверку элементов амортизации на соответствие условиям использования ОС, а также проверку на обесценение объектов основных средств и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

Изменения элементов амортизации в учете отражаются как изменения оценочных значений – перспективно.

Убытки от обесценения ОС признаются прочими расходами.

### **2.3. Аренда**

Учет аренды ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

Объекты основных средств, полученные по договорам аренды (также – предмет аренды), отражаются в бухгалтерском учете в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде (ОА) на дату предоставления предмета аренды.

Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Для дисконтирования номинальной величины арендных платежей применяются средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям, публикуемые в издании Банка России "Статистический бюллетень Банка России". Если на дату предоставления предмета аренды "Статистический бюллетень Банка России" еще не вышел, то средневзвешенная ставка берется из последнего издания "Статистического бюллетеня Банка России", опубликованного на дату признания предмета аренды, и увеличивается на величину изменения ключевой ставки (п.п.), устанавливаемой Банком России.

Ставка дисконтирования пересматривается при изменении величины обязательства по аренде.

Фактическая стоимость права пользования активом и величина обязательства по аренде пересматриваются в случаях, предусмотренных п. 21 ФСБУ 25/2018.

При полном или частичном прекращении договора аренды балансовая стоимость права пользования активом и обязательства по аренде списываются в соответствующей части. Образовавшаяся разница в Отчете о финансовых результатах показывается свернуто в качестве дохода или расхода.

Применяя ФСБУ 25/2018, Общество в отношении каждого предмета аренды принимает решение об отражении или не отражении в бухгалтерском учете ППА и ОА, руководствуясь п. 11 и п.12 ФСБУ 25/2018, действующими нормами ПБУ 1/2008:

- учетная политика должна обеспечивать рациональное ведение бухгалтерского учета, исходя из соотношения затрат на формирование информации о конкретном объекте бухгалтерского учета и полезности (ценности) этой информации (абз. 6 п. 6 ПБУ 1/2008);

- принцип существенности, то есть информация признается существенной, если она способна повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности (существенной признается сумма, отношение которой к валюте баланса за отчетный период составляет 10 (десять) и более процентов;

- вправе выбирать способ ведения бухгалтерского учета, руководствуясь исключительно требованием рациональности, если информация, сформированная в соответствии с п. 7 и 7.1. ПБУ 1/2008, от наличия, отсутствия или способа отражения которой в бухгалтерской отчетности Партнерства не зависят экономические решения (п. 7.4. ПБУ 1/2008).

Принимая решение об отражении или не отражении в бухгалтерском учете ППА и ОА Общество принимает во внимание также цель использования предмета аренды.

### **2.4. Капитальные вложения**

Учет капитальных вложений осуществляется в соответствии с ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Под капитальными вложениями понимаются фактические затраты на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств при одновременном соблюдении условий п. 6 ФСБУ 26/2020.

Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств (п. 7 ФСБУ 26/2020).

В сумму фактических затрат при признании капитальных вложений также включаются:

- величина возникшего при осуществлении капитальных вложений оценочного обязательства, в том числе по будущему демонтажу, утилизации имущества и восстановлению окружающей среды, а также возникшего в связи с использованием труда работников Общества. Оценочное обязательство признается в учете если имеется такая обязанность в силу договора, закона, а также при наличии у Общества достаточной уверенности (более да, чем нет) в том, что такие работы будут произведены;

- разница между суммой денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии отсрочки (рассрочки), связанная с осуществлением капитальных вложений по инвестиционному активу, и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем. Разница определяется прямым счетом на основании информации о покупках аналогичных запасов в близкие даты на условиях немедленной оплаты или цене, и учитывается как проценты по займу в соответствии с ПБУ 15/2008;

- управленческие расходы, если они непосредственно связаны с созданием, приобретением, улучшением и (или) восстановлением объектов основных средств;

- материальные ценности, предназначенные для создания, улучшения или восстановления ОС, учитываются в составе капитальных вложений (пп. «а» п. 5 ФСБУ 26/2020).

К капитальным вложениям на улучшение и (или) восстановление объектов основных средств не относятся затраты на неплановые ремонты основных средств (аварийный, текущий, капитальный), технический осмотр, техническое обслуживание, в результате которых восстанавливаются нормативные показатели функционирования объектов основных средств, в том числе сроки полезного использования, и не меняется технологическое или служебное назначение объектов, у объектов не появляется способность выдерживать повышенные нагрузки или другие новые свойства и качества, не меняется сроки полезного использования. Такие затраты признаются в расходах в том периоде, в котором завершены работы.

По состоянию на 31 декабря Общество производит проверку на обесценение капитальных вложений и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов". Проверка на обесценение также проводится при наступлении событий, свидетельствующих о появлении признаков обесценения капитальных вложений.

Проверка проводится инвентаризационной комиссией, назначаемой Приказом Генерального директора.

Проверка на обесценение проводится только по тем капитальным вложениям, которые имеют признаки обесценения. Общество использует методы оценки капитальных вложений, которые применяет к оценке основных средств.

К признакам обесценения относятся, если применимо:

- физические повреждения актива или моральное устаревание;
- существует большая вероятность, что понесенные затраты не принесут в будущем экономические выгоды, чем предполагалось ранее. Снижение экономических выгод на 30 (тридцать) и более процентов;
- прекращение осуществления капитальных вложений при отсутствии перспектив возобновления или продажи незавершенных объектов.

Сумма обесценения капитальных вложений отражается на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы" по отдельному субсчету. Убытки от обесценения признаются прочими расходами.

Капитальные вложения отражаются в балансе по стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. Информация о величине накопленных убытков от обесценения капитальных вложений раскрывается в пояснениях к балансу и отчету о финансовых результатах.

Финансовый результат от выбытия объекта капитальных вложений признается доходом или расходом в составе прибыли (убытка) периода, в котором списывается объект капитальных вложений, в Отчете о финансовых результатах показывается свернуто.

## **2.5. Запасы**

Учет сырья и материалов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы».

ФСБУ 5/2019 не применяется в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов согласно данному ФСБУ, учитываются в расходах периода, в котором они понесены.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 «Материалы», формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются.

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по себестоимости каждой единицы.

## **2.6. Денежные средства и денежные эквиваленты**

В соответствии с Положением по бухучету "Отчет о движении денежных средств" (ПБУ 23/2011) к эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Краткосрочные депозиты, размещенные в банке сроком до трех месяцев, а также высоколиквидные финансовые инструменты: депозиты до востребования, не зависимо от срока размещения, считаются денежными эквивалентами и отражаются во втором разделе баланса «Оборотные активы» строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

Депозиты, размещенные в банке сроком от трех месяцев до двенадцати месяцев, не имеющие условия о возможности досрочного востребования, считаются финансовым вложением и отражаются во втором разделе баланса «Оборотные активы» строка 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)».

Депозиты, размещенные в банке сроком свыше двенадцати месяцев, не имеющие условия о возможности досрочного востребования, считаются финансовым вложением и отражаются в первом разделе баланса «Внеоборотные активы» строка 1170 «Финансовые вложения».

В Отчете о движении денежных средств:

- косвенные налоги (НДС и акцизы) в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее отражены сальдированным результатом в составе прочих поступлений (перечислений) по текущей деятельности в составе строки «Прочие поступления» («Прочие платежи»).

## **2.7. Займы и кредиты**

В соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н основная сумма долга по полученному от займодавца займу (кредиту) учитывается в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме фактически поступивших денежных средств или в стоимостной оценке других вещей, предусмотренной договором.

Задолженность по полученным займам и кредитам, а также по начисленным процентам, отражаются в бухгалтерском балансе по строке «Заемные средства».

Задолженность по полученным займам и кредитам, а также по начисленным процентам в бухгалтерском учете подразделяется на краткосрочную (срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев) и долгосрочную (срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев).

Проценты по полученным займам и кредитам признаются прочими расходами того периода, в котором они произведены, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Затраты по полученным займам и кредитам, непосредственно относящиеся к приобретению и (или) строительству инвестиционного актива, включаются в стоимость этого актива и погашаются посредством начисления амортизации.

Включение затрат по полученным займам и кредитам в первоначальную стоимость инвестиционного актива прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия актива к бухгалтерскому учету в качестве объекта основных средств, нематериального актива, расходов по НИОКР.

При приостановке приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива на длительный период (более трех месяцев) проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), прекращают включаться в стоимость инвестиционного актива. В указанный период проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в состав прочих расходов организации. При возобновлении приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива с

первого числа месяца, следующего за месяцем возобновления приобретения, сооружения и (или) изготовления такого актива.

В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 12 месяцев. Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает 1 000 000,00 (Один миллион) рублей.

## **2.8. Доходы и расходы**

Учет выручки от реализации товаров (работ, услуг), иного имущества и прочих доходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. № 32н. В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются доходы от предоставления во временное пользование объектов движимого и недвижимого имущества, принадлежащих организации на праве собственности.

Учет затрат на производство продукции, выполнение работ, оказание услуг осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. № 33н. В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности. В себестоимость продаж включаются расходы на оплату труда работников, непосредственно участвующих в оказании услуг, начисленные на такую оплату страховые взносы, расходы на приобретение материалов, используемых при оказании услуг, амортизация основных средств, непосредственно используемых при оказании услуг, расходы на оплату работ (услуг) сторонних организаций, непосредственно используемых при оказании услуг, другие расходы, непосредственно связанные с оказанием услуг. В составе общехозяйственных расходов учитываются расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом, такие как заработная плата управленческого персонала и начисленные на нее страховые взносы, арендная плата за помещения общехозяйственного назначения, стоимость информационных, аудиторских, консультационных и аналогичных услуг, другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

Учет управленческих расходов, ведется в разрезе видов затрат и отражается на счете 26 «Общехозяйственные расходы», который по окончании отчетного периода полностью относится на счет 90 «Продажи». Общехозяйственные расходы признаются расходами по обычным видам деятельности в полном объеме в отчетном периоде их осуществления.

Услуги банка, комиссия за пользование займами и кредитами, а также проценты по займам и кредитам включаются в состав прочих расходов на счете 91 «Прочие доходы и расходы», за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Проценты по депозитам, размещенным в банках, учитываются в составе доходов на счете 91.01 «Прочие доходы».

## **2.9. Оценочные обязательства**

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н.

Общество признает в бухгалтерском учете оценочные обязательства на оплату отпусков.

Данное оценочное обязательство признается в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству. Наиболее достоверная оценка расходов представляет собой величину, необходимую непосредственно для исполнения (погашения) обязательства по состоянию на отчетную дату или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату (п.15 ПБУ 8/2010).

В целях равномерного учета расходов на оплату отпусков работников Общество создает резерв предстоящих расходов на указанные цели.

Отчисления в резерв делаются на последнее число каждого месяца в дебет тех же счетов, на которые начисляется зарплата работникам.

Если на 31 декабря величина оценочного обязательства в связи с предстоящими выплатами отпускных работникам, отраженная по кредиту соответствующего субсчета счета 96, больше, чем величина оценочного обязательства, определенная в соответствии с Учетной политикой для целей бухгалтерского учета, то оценочное обязательство уменьшается на разницу между этими величинами. Списанная сумма оценочного обязательства относится на прочие доходы.

Начисление отпускных, компенсаций за неиспользованные отпуска работникам, а также начисление страховых взносов с этих выплат производятся за счет оценочного обязательства, а при его недостаточности начисленные суммы относятся на расходы по обычным видам деятельности (п. п. 5, 8, 15, 16, 21, 22, 23 ПБУ 8/2010).

## 2.10. Резервный капитал

В Обществе создается резервный фонд в размере 5 (Пять) процентов от уставного капитала Общества. Резервный фонд создается путем обязательных ежегодных отчислений до достижения им установленного Уставом размера. Размер ежегодных отчислений в резервный фонд составляет 5 (Пять) процентов от чистой прибыли Общества. Резервный фонд Общества предназначен для покрытия его убытков, а также для погашения облигаций Общества и выкупа акций в случае отсутствия других средств.

## 2.11. Расчеты по налогу на прибыль

Информация о расчетах по налогу на прибыль раскрывается в бухгалтерском и налоговом и учете с использованием ПБУ 18/02 «Учет расходов по налогу на прибыль».

Общество, применяя ПБУ 18/02, производит расчет отложенного налогообложения и отражает в бухгалтерском учете различие налога на бухгалтерскую прибыль (убыток) от налога на налогооблагаемую прибыль (убыток), рассчитанную в соответствии с действующим налоговым законодательством. Отложенные налоговые активы (счет 09), и отложенные налоговые обязательства (счет 77), которые учитываются при расчете налога на прибыль, в бухгалтерском учете не сальдируются, в бухгалтерской отчетности отражаются развернуто.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

## 3. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса на 31.12.2025

### 3.1. Основные средства (строка 1150), тыс. руб.:

На 31.12.2025 года по строке 1150 отражена балансовая стоимость основных средств, в том числе:

Группа ОС	Балансовая стоимость на 01.01.2025	Поступило	Начисленная амортизация в 2025 году	Выбыло	Балансовая стоимость на 01.01.2026	Обесценение
Земельные участки	9 222	-	-	-	9 222	-
Арендованное имущество	12 203	-	(192)	(3 394)	8 617	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	-	15 204	(977)	-	14 227	-
Незавершенное строительство	18 244	-	-	(18 244)	-	-
Авансы, выданные под капитальные вложения в основные средства	661 676	-	-	(661 676)	-	-
<b>Итого</b>	<b>701 345</b>	<b>15 204</b>	<b>(1 169)</b>	<b>(683 314)</b>	<b>32 066</b>	<b>-</b>

Изменение оценочных значений не производилось.

### 3.2. Инвестиционная недвижимость (строка 1160), тыс. руб.:

На 31.12.2025 года по строке 1160 отражена балансовая стоимость инвестиционной недвижимости, в том числе:

Группа ОС	Балансовая стоимость на 01.01.2025	Поступило	Начисленная амортизация в 2025 году	Выбыло	Балансовая стоимость на 01.01.2026	Обесценение
Здания	-	586 918	(9 755)	-	577 163	-
Сооружения	-	129 430	(4 577)	-	124 853	-
Машины и оборудование	-	9 882	(889)	-	8 993	-
<b>Итого</b>	<b>-</b>	<b>726 230</b>	<b>(15 221)</b>	<b>-</b>	<b>711 009</b>	<b>-</b>

### 3.3. Отложенные налоговые активы (строка 1180), тыс. руб.:

Вычитаемые временные разницы	Сальдо на 01.01.2025		Обороты за 2025 год				Изменение ОНА за 2025 год	Сальдо на 31.12.2025	
	сумма	ОНА	признано	ОНА	погашено	ОНА		сумма	ОНА
Основные средства	-	-	20 408	5 102	-	-	5 102	20 408	5 102
Оценочные обязательства и резервы	-	-	709	177	-	-	177	709	177
Расходы будущих периодов	5 000	1 250	-	-	-	-	-	5 000	1 250
Убытки прошлых лет	-	-	6 664	1 666	-	-	1 666	6 664	1 666
Арендные обязательства	30 611	7 653	3 099	775	-	-	775	33 710	8 428
<b>Итого</b>	<b>35 611</b>	<b>8 903</b>	<b>30 880</b>	<b>7 720</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 720</b>	<b>66 491</b>	<b>16 623</b>

### 3.4. Прочие внеоборотные активы (строка 1190), тыс. руб.:

Наименование показателя	На 31.12.2024 г.	Поступление	Выбытие/Перевод в прочие активы	На 31.12.2025 г.
Материалы, приобретенные для капитальных вложений в основные средства	7 670	-	(7 670)	-
НДС с выданного аванса, учтенного по строке 1150	533	-	(533)	-
<b>Итого</b>	<b>8 203</b>	<b>-</b>	<b>(8 203)</b>	<b>-</b>

### 3.5. Запасы (строка 1210) тыс. руб.:

Наименование показателя	На 31.12.2024 г.	Поступление	Выбытие	На 31.12.2025 г.
Сырье и материалы	-	723	(137)	586
<b>Итого</b>	<b>-</b>	<b>723</b>	<b>(137)</b>	<b>586</b>

**3.6. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220), тыс. руб.:**

Наименование показателя	На 31.12.2024 г.	Поступление	Выбытие	На 31.12.2025 г.
НДС при приобретении основных средств	-	8 757	(2 444)	6 313
НДС по приобретенным материально-производственным запасам	-	142	-	142
НДС по приобретенным услугам	324	3 466	(751)	3 039
НДС при строительстве основных средств	2 238	138 711	(2 869)	138 080
<b>Итого</b>	<b>2 562</b>	<b>151 076</b>	<b>(6 064)</b>	<b>147 574</b>

**3.7. Дебиторская задолженность (строка 1230), тыс. руб.:**

Наименование показателя	На 31.12.2024 г.	Поступление	Выбытие	На 31.12.2025 г.
Задолженность поставщиков и подрядчиков	11 927	36 178	(45 898)	2 207
Задолженность покупателей и заказчиков	-	30 496	(25 278)	5 218
Задолженность прочих дебиторов и кредиторов	4 760	-	(4 760)	-
Сальдо ЕНС	16	14 595	(10 618)	3 993
Задолженность по налогам и сборам	-	3 681	-	3 681
<b>Итого</b>	<b>16 703</b>	<b>84 950</b>	<b>(86 554)</b>	<b>15 099</b>

Просроченной дебиторской задолженности на 31.12.2025 Общество не имеет.

**3.8. Прочие оборотные активы (строка 1260), тыс. руб.:**

Наименование показателя	На 31.12.2024 г.	Поступление	Выбытие	На 31.12.2025 г.
НДС по дебиторской задолженности	-	9 973	(8 524)	1 449
Расходы будущих периодов	15	1 216	(473)	758
<b>Итого</b>	<b>15</b>	<b>11 189</b>	<b>(8 997)</b>	<b>2 207</b>

**3.9. Расчеты по вкладам в уставный капитал (до государственной регистрации, строка 1310), тыс. руб.:**

В 2025 году было принято решение об увеличении уставного капитала на 200 тыс. руб. путем размещения дополнительных акций. По состоянию на 31.12.2025 увеличение уставного капитала в ЕГРЮЛ не зарегистрировано.

**3.10. Добавочный капитал (строка 1350), тыс. руб.:**

По состоянию на 31.12.2025 добавочный капитал составляет 938 800 тыс. руб. Добавочный капитал сформирован в 2025 году и представляет собой разницу между ценой размещения и номинальной стоимостью акций.

В 2025 году зарегистрирован дополнительный выпуск акций Общества в количестве 2 000 шт. номинальной стоимостью 100 руб. каждая. Цена размещения – 469 500 руб. за одну акцию.

**3.11. Резервный капитал (строка 1360):**

Резервный капитал по состоянию на 31.12.2025 и 31.12.2024 составляет 1 тыс. руб. Движения не было.

**3.12. Заемные средства (строка 1410), тыс. руб.:**

Наименование показателя	На 31.12.2024 г.	Поступление	Выбытие	На 31.12.2025 г.
Задолженность по суммам полученных беспроцентных займов	939 000	-	(939 000)	-
<b>Итого</b>	<b>939 000</b>	<b>-</b>	<b>(939 000)</b>	<b>-</b>

**3.13. Отложенные налоговые обязательства (строка 1420), тыс. руб.:**

Налогооблагаемые временные разницы	Сальдо на 01.01.2025		Обороты за 2025 год				Изменение ОНО за 2025 год	Сальдо на 31.12.2025	
	сумма	ОНО	признано	ОНО	погашено	ОНО		сумма	ОНО
Внеоборотные активы	525	131	-	-	(525)	(131)	(131)	-	-
Основные средства	12 225	3 056	1 256	314	(3 586)	(896)	(582)	9 895	2 474
Проценты по обязательствам	23 070	5 768	6 493	1 623	-	-	1 623	29 563	7 391
<b>Итого</b>	<b>35 820</b>	<b>8 955</b>	<b>7 749</b>	<b>1 937</b>	<b>(4 111)</b>	<b>(1 027)</b>	<b>910</b>	<b>39 458</b>	<b>9 865</b>

**3.14. Прочие долгосрочные обязательства (строка 1450), тыс. руб.:**

Наименование показателя	На 31.12.2024 г.	Поступление	Выбытие	На 31.12.2025 г.
Долгосрочная часть обязательства по аренде	7 528	-	(3 383)	4 145
<b>Итого</b>	<b>7 528</b>	<b>-</b>	<b>(3 383)</b>	<b>4 145</b>

**3.15. Кредиторская задолженность (строка 1520), тыс. руб.:**

Наименование показателя	На 31.12.2024 г.	Поступление	Выбытие	На 31.12.2025 г.
Задолженность поставщикам и подрядчикам	326	57 953	(58 270)	9
Задолженность по налогам и сборам	2 285	12 566	(7 865)	6 986
Задолженность перед персоналом по оплате труда	1	9 081	(9 082)	-
<b>Итого</b>	<b>2 612</b>	<b>79 600</b>	<b>(75 217)</b>	<b>6 995</b>

Просроченной кредиторской задолженности на 31.12.2025 Общество не имеет.

**3.16. Оценочные обязательства (строка 1540), тыс. руб.:**

Наименование показателя	На 31.12.2024 г.	Поступление	Выбытие	На 31.12.2025 г.
Резерв на оплату отпусков	-	749	(40)	709
<b>Итого</b>	<b>-</b>	<b>749</b>	<b>(40)</b>	<b>709</b>

**3.17. Прочие краткосрочные обязательства (строка 1550), тыс. руб.:**

Наименование показателя	На 31.12.2024 г.	Поступление	Выбытие	На 31.12.2025 г.
Краткосрочная часть обязательства по аренде	13	-	(12)	1
<b>Итого</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>(12)</b>	<b>1</b>

#### **4. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах за 2025 год**

##### **4.1. Выручка (строка 2110), тыс. руб.:**

<b>Наименование показателя</b>	<b>2025 год</b>	<b>2024 год</b>
Аренда собственного движимого и недвижимого имущества	30 496	-
<b>Итого</b>	<b>30 496</b>	<b>-</b>

##### **4.2. Себестоимость продаж (строка 2120), тыс. руб.:**

<b>Наименование показателя</b>	<b>2025 год</b>	<b>2024 год</b>
Амортизация основных средств	(16 307)	-
Расходы на оплату труда, страховые взносы	(11 371)	-
Малоценное оборудование и запасы	(24 813)	-
Коммунальные расходы	(9 380)	-
Расходы на охрану имущества	(5 892)	-
Расходы на страхование имущества	(445)	-
ТО оборудования	(799)	-
Прочие расходы	(197)	-
<b>Итого</b>	<b>(69 204)</b>	<b>-</b>

##### **4.3. Управленческие расходы (строка 2220), тыс. руб.:**

<b>Наименование показателя</b>	<b>2025 год</b>	<b>2024 год</b>
Расходы на оплату труда, страховые взносы	(282)	(46)
Малоценное оборудование и запасы	(4 562)	(1)
Аренда офиса	(321)	(294)
Имущественные налоги	(8 561)	-
Нотариальные расходы	-	(33)
Прочие расходы	(23)	(16)
<b>Итого</b>	<b>(13 749)</b>	<b>(390)</b>

##### **4.4. Проценты к получению (строка 2320), тыс. руб.:**

<b>Наименование показателя</b>	<b>2025 год</b>	<b>2024 год</b>
Проценты по депозитам	33 322	52 042
<b>Итого</b>	<b>33 322</b>	<b>52 042</b>

#### 4.5. Проценты к уплате (строка 2330), тыс. руб.:

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Проценты по аренде	(428)	-
<b>Итого</b>	<b>(428)</b>	<b>-</b>

#### 4.6. Прочие расходы (строка 2350), тыс. руб.:

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Услуги регистратора	(7 585)	(75)
Услуги банка	(58)	(241)
Госпошлины	(35)	(70)
Прочие расходы	(1)	(2)
<b>Итого</b>	<b>(7 679)</b>	<b>(388)</b>

#### 4.7. Финансовый результат Общества

По итогам 2025 года финансовый результат составил – убыток (20 432) тыс. руб., за 2024 год – прибыль 41 001 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. чистые активы общества составили 964 196 тыс. руб., на 31 декабря 2024 г. – 45 628 тыс. руб.

За 2025 год убыток на акцию составил (204 319,30) руб., за 2024 год прибыль на акцию составила 410 008,68 руб.

#### 4.8. Налог на прибыль

На величину финансового результата оказали влияние признанные в бухгалтерском учете временные и постоянные разницы.

При расчете текущего налога на прибыль Общество применяет Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций (ПБУ 18/02)», утвержденное приказом Минфина РФ 19.10.2002 № 114н.

В 2025 году ставка по налогу на прибыль составляет 25%, до 2025 года – 20%.

Общество определяет величину налога на прибыль на основе данных бухгалтерского учета исходя из сумм условного дохода (расхода), скорректированных на сумму ПНД и ПНР, с учетом увеличения и уменьшения на ОНА и ОНО.

Текущий налог на прибыль = условный доход (расход) – ПНД + ПНР + ОНА – ОНО

**Сопоставимость данных по текущему налогу на прибыль в Отчете о финансовых результатах за 2025 г. и 2024 г.**

Наименование показателя	код	2025 год	2024 год
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения в бухгалтерском учете</b>	<b>2300</b>	<b>(27 242)</b>	<b>51 264</b>
<b>Условный расход (доход) по налогу на прибыль УР/УД</b>		<b>(6 810)</b>	<b>10 253</b>
Постоянные разницы по налогу на прибыль, в том числе:		1	2
- расходы, не принимаемые в НУ		1	2
<b>Постоянный налоговый расход (доход) ПНР/ПНД</b>		-	-
<b>Условный расход (доход) по налогу на прибыль после корректировки на ПНР/ПНД</b>		<b>(6 810)</b>	<b>10 253</b>
Прибыль (убыток) до налогообложения в налоговом учете		<b>(6 664)</b>	<b>51 266</b>
<b>Текущий налог на прибыль (ТНП)</b>	<b>2411</b>	-	<b>(10 253)</b>
Изменение величины отложенных налоговых активов (ОНА), п. 3.3		7 720	(130)
Изменение величины отложенных налоговых обязательств (ОНО), п. 3.13		(910)	130
<b>Отложенный налог на прибыль ОНП (ОНА+ОНО)</b>	<b>2412</b>	<b>6 810</b>	-
<b>Налог на прибыль за отчетный период: РНП = ТНП+ОНП</b>	<b>2410</b>	<b>6 810</b>	<b>(10 253)</b>
<b>Прочее, в том числе:</b>	<b>2460</b>	-	<b>(10)</b>
- пересчет отложенного налога на прибыль в связи с изменением ставки с 01.01.2025		-	<b>(10)</b>

Текущий налог на прибыль за 2025 год:  $(6\ 810) - 0 + 7\ 720 + (910) = 0$  тыс. руб.

Текущий налог на прибыль за 2024 год:  $10\ 253 - 0 + (130) + 130 = 10\ 253$  тыс. руб.

### **5. Информация о связанных сторонах**

Раскрытие информации о связанных сторонах осуществляется Обществом в соответствии с требованиями ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», утвержденным приказом Минфина РФ от 29 апреля 2008 года № 48н, а также с учетом положений Постановления Правительства РФ от 04.07.2023 № 1102 «Об особенностях раскрытия и (или) предоставления информации, подлежащей раскрытию и (или) предоставлению в соответствии с требованиями Федерального закона «Об акционерных обществах» и Федерального закона «О рынке ценных бумаг». Информация в пояснениях указана в том объеме, который не может нанести урон деловой репутации или привести к потерям экономического характера Общества и его контрагентов.

По состоянию на 31.12.2025 связанными сторонами для Общества являются:

Ершова Н. В. - Генеральный директор АО «Парковая».

Сумма начисленных вознаграждений управленческому персоналу Общества в 2025 году составила 36 тыс. руб., в том числе: сумма удержанного и перечисленного НДФЛ – 5 тыс. руб.

Сумма начисленных страховых взносов за 2025 год с указанных вознаграждений составила 11 тыс. руб.

Налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды начислены и перечислены в срок.

В 2025 году иных операций между указанными связанными сторонами и Обществом не осуществлялось.

### **6. Информация о событиях после отчетной даты**

В январе 2026 года зарегистрировано увеличение уставного капитала Общества до 210 тыс. руб. Уставный капитал разделен на 2 100 обыкновенных акций номинальной стоимостью 100 руб. каждая.

Иные существенные события после отчетной даты, подлежащие отражению в бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

## **7. Информация об оценочных обязательствах, условных обязательствах и условных активах**

В Обществе сформирован резерв на оплату отпусков. Иные оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы в отчетном периоде отсутствуют.

## **8. Непрерывность и дальнейшая деятельность Общества**

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из допущения о том, что Общество осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем. У Общества отсутствуют намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

Планы развития и действия акционерного общества «Парковая» на 2026 год и последующие годы направлены на извлечение дохода по коду ОКВЭД: 68.20 «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом».

Генеральный директор

Ершова Н. В.

26 марта 2026 года