

**ПОЯСНЕНИЯ  
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ НА 31.12.25 ГОДА И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ  
РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 ГОД  
АО «Мадекс»**

**1. Основные виды экономической деятельности.**

Виды деятельности	Описание
Основной	ОКВЭД 68.20.2 – Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом

**2. Краткий обзор Учетной политики**

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами.

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики.

**2.1. Основа составления отчетности и существенность**

Учетная политика Общества разработана и утверждена приказом Общества от 30 декабря 2023 года № 01/УП.

**1. Критерии существенности информации**

Компания определяет существенность информации исходя из принципа, что информация является существенной, если ее пропуск, искажение или недостаточное раскрытие могут повлиять на экономические решения пользователей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации.

Существенность показателя бухгалтерского баланса определяется как 10% от статьи отчетности, при этом статья отчетности в итоге бухгалтерского баланса должна превышать 10%.

В отчете о финансовых результатах доходы (расходы), составляющие 10% и более от общей суммы доходов (расходов) за отчетный период, показываются по каждому виду в отдельности. В этом случае раскрываются по видам доходы (расходы), составляющие более 10% от статьи.

В отчете о движении денежных средств показатели «прочие поступления (прочие платежи)», составляющие 10% и более от общей суммы поступлений (платежей) по каждому виду потоков за отчетный период, показываются отдельно или раскрываются дополнительно в текстовых пояснениях.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 10 %. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в автоматизированном режиме, что обусловило следующие особенности ее представления:

а) Бухгалтерская отчетность сформирована с применением программного комплекса «1С: Предприятие», в который разработчиком внедрены типовые формы, соответствующие образцам Приложений к ФСБУ 4/2023.

б) Программное обеспечение «1С», используемое Обществом, не предоставляет функциональной возможности удалять отдельные строки из утвержденных форм бухгалтерской отчетности.

Во избежание несанкционированных изменений и рисков искажения данных, в автоматически формируемых отчетных формах не производились ручные манипуляции по удалению отсутствующих числовых значений в строках, предусмотренных минимальным составом показателей бухгалтерской отчетности (установленным пунктами 9, 26, 34, 38 ФСБУ 4/2023).

В связи с этим, соответствующие строки, которые не содержат числовых значений, прочеркнуты.

В) В автоматически сформированных формах отчетности приведены пустые Приложения (11. «Государственная помощь»), которые Обществом не применяются. Данное решение обусловлено тем, что удаление утвержденных форм из отчетности могло бы быть истолковано пользователями как отсутствие полного комплекта отчетных форм.

## **2.2. Оценка активов и обязательств**

В бухгалтерской отчетности значения показателей представлены в тыс. руб., если не указано иное. Вычитаемые или отрицательные значения показателей приводятся в круглых скобках.

Оценка активов и обязательств произведена по фактическим затратам, за исключением активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости.

## **2.3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства отражаются как долгосрочные. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению данных активов и обязательств.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после отчетной даты, то производится переклассификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные по состоянию на конец отчетного периода.

#### **2.4. Нематериальные активы**

В составе нематериальных активов Общество учитывает объекты, соответствующие требованиям ФСБУ 14/2024 со стоимостью более 100 000 рублей за единицу.

В бухгалтерском балансе нематериальные активы отражены по первоначальной (фактической) стоимости за минусом суммы амортизации, накопленной за все время их использования, и суммы накопленного обесценения.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом.

Начисление амортизации объектов нематериальных активов начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта нематериальных активов с бухгалтерского учета.

Общество устанавливает срок полезного использования по каждому виду амортизируемых нематериальных активов при их постановке на учет исходя из срока действия исключительных прав, прав на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности, ожидаемого срока использования актива с учетом нормативных, договорных и других ограничений, в течение которого предполагается получать экономическую выгоду (доход).

Проверка на обесценение объектов нематериальных активов производится Обществом не реже одного раза в год.

#### **2.5. Основные средства**

##### ***Основные средства***

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020, принятые к учету в установленном порядке, стоимостью более 100 000 рублей.

После признания в бухгалтерском учете все группы основных средств учитываются по первоначальной стоимости (переоценка не проводится).

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- земельные участки;
- здания, строения, помещения;
- производственное оборудование;
- торговое оборудование;
- транспортные средства;
- компьютерная и прочая офисная техника;
- мебель.

По амортизируемым основным средствам применяется линейный способ амортизации исходя из установленных сроков их полезного использования.

Начисление амортизации объектов основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств со счетов бухгалтерского учета.

Проверка на обесценение объектов основных средств осуществляется не реже одного раза в год.

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получение дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств – инвестиционную недвижимость.

## **2.6. Учет аренды**

Общество при заключении договоров, предусматривающих получение (предоставление) за плату во временное пользование имущества, оценивает указанные договоры на предмет соответствия этого договора требованиям признания в качестве договора аренды согласно Федерального стандарта бухгалтерского учета «Бухгалтерский учет аренды» (ФСБУ 25/2018).

В качестве единицы учета аренды признается договор, если иной подход к выделению объектов учета аренды не является более уместным, исходя из положений договора.

### Учет у арендодателя.

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой.

При неоперационной (финансовой) аренде признается инвестиция в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды в размере ее чистой стоимости. Далее чистая стоимость инвестиции в аренду увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически полученных арендных платежей.

При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

### Учет у арендатора

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Арендные платежи, рассчитываемые на основе кадастровой стоимости, включаются в арендное обязательство в той части, в которой они являются неизбежными, и в вариативной части, которую возможно надежно оценить.

При отсутствии собственных заемных средств на сопоставимых условиях ставка дисконтирования определяется как Средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях, согласно статистическим данным, размещенным на сайте Банка России.

Начисление амортизации права пользования активом начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта с бухгалтерского учета.

## **2.7. Инвестиционная недвижимость**

В бухгалтерском балансе основные средства, представляющие собой недвижимость, не делятся на инвестиционную недвижимость и недвижимость занимаемую владельцем (использование в производстве, поставке товаров, услуг либо в административных целях), если последняя составляет менее 5% площади от общей площади недвижимости. В этом случае вся недвижимость указывается, как инвестиционная.

## **2.8. Финансовые вложения**

Финансовые вложения приведены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, и финансовых вложений, по которым создан резерв под обесценение финансовых вложений.

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

К финансовым вложениям относятся депозиты сроком 91 день и более.

Единицей бухгалтерского учета по видам финансовых вложений является один выданный заем, отдельный банковский депозит.

## **2.9. Запасы**

Запасы при их постановке на учет оцениваются по фактической себестоимости.

Оценка запасов при их выбытии производится по способу средней себестоимости.

Общество образует в установленном порядке резерв под обесценение запасов. Проверка запасов на обесценение проводится на конец каждого отчетного периода, но не реже одного раза в год. При этом данный резерв не создается по запасам, если на отчетную дату чистая стоимость продажи этих запасов соответствует или превышает их фактическую себестоимость.

## **2.10. Дебиторская задолженность**

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Организацией и покупателями (заказчиками) с учетом сумм налога на добавленную стоимость.

Организация формирует резерв по сомнительным долгам по дебиторской задолженности, возникшей при расчетах за продукцию, товары, работы, услуги и не погашенной в срок, установленный договором, по непогашенным в срок процентам, по штрафам, пеням и неустойкам за нарушение условий договоров, признанных должником, или начисленных на основании вступившего в законную силу решения суда, а также по непогашенным в срок беспроцентным займам.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Списание безнадежной задолженности производится за счет резерва по сомнительным долгам в сумме созданного по данной задолженности резерва. Безнадежная задолженность в сумме, превышающей созданный по ней резерв, списывается на прочие расходы. Сумма резерва, не полностью использованная в отчетном году для покрытия убытков от списания безнадежной задолженности, переносится на следующий год.

## **2.11. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств**

В отчете о движении денежных средств отражаются платежи Организации и поступления в Организацию денежных средств и денежных эквивалентов (денежные потоки).

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные высоколиквидные финансовые инструменты (в том числе депозиты сроком до 90 дней), подверженные незначительному риску изменения стоимости.

По депозитам, признаваемым в качестве денежных эквивалентов, начисление дохода по процентам, производится по ставке исходя из фактического срока нахождения денежных средств на депозитном счете на отчетную дату.

## **2.12. Оценочные обязательства**

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

- по оплате отпусков на последний день каждого отчетного периода;

Величина оценочного обязательства по оплате отпусков определяется исходя из количества дней отпуска, неиспользованных работниками Общества за время их работы в Обществе, и средних заработков, определяемых для каждого из них, и признается на конец каждого отчетного периода.

Вышеуказанные оценочные обязательства относятся на расходы по обычным видам деятельности.

## **2.13. Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль**

Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется балансовым методом без отражения постоянных разниц.

Текущий налог на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль организаций.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов по строке «Отложенные налоговые активы» и долгосрочных обязательств по строке «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса соответственно.

#### **2.14. Выручка**

К доходам по обычным видам деятельности относятся доходы от сдачи недвижимого имущества в аренду.

Другие виды доходов относятся к прочим доходам.

#### **2.15. Расходы по обычным видам деятельности**

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с оказанием услуг от сдачи недвижимого имущества в аренду.

К управленческим расходам относятся общехозяйственные расходы, которые ежемесячно списываются в полной сумме на финансовые результаты отчетного периода.

#### **2.16. Прочие доходы и расходы**

В отчете о финансовых результатах организация показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы, которые относятся к одному или нескольким аналогичным фактам хозяйственной жизни (кроме случаев, когда стандарты предусматривают иной порядок или их раздельное представление способно повлиять на решения пользователей отчетности).

В частности, свернуто показываются следующие прочие доходы и расходы:

- прибыли и убытки от выбытия разных объектов основных средств;
- прибыли и убытки от выбытия разных объектов нематериальных активов;
- прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного вида (под обесценение финансовых вложений, резервы сомнительных долгов);
- госпошлины.

#### **2.17. Изменение учетной политики**

Введение в действие с 2025 года ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» не оказало существенного влияния на учетную политику на 2025 год, а также не привело к существенным изменениям в порядке ведения бухгалтерского учета.

**АО «Мадекс»**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.**

**3. Нематериальные активы**

**3.1. Наличие и движение нематериальных активов**

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период						На конец периода			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Нематериальные активы - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	976	(976)	-	(976)	976	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Программы ЭВМ	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	976	(976)	-	(976)	976	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**3.2. Нематериальные активы, созданные организацией**

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период						На конец периода			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
в том числе:			
из них созданные организацией	-	-	-
Программы ЭВМ	-	-	-
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
в том числе:			
из них созданные организацией	-	-	-
Программы ЭВМ	-	-	-
из них созданные организацией	-	-	-

**АО «Мадекс»**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.**

**3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

**3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы**

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									

**3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах**

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:						
	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:						
	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

АО «Мадекс»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период										На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	119 905	(86 443)	-	(101 487)	82 978	(6 766)	-	-	-	-	-	-	18 419	(10 233)
	За 2024 г.	118 832	(78 250)	2 771	(1 698)	1 602	(9 794)	-	-	-	-	-	-	119 905	(86 443)
в том числе:															
Сооружения	За 2025 г.	41 623	(31 461)	-	(41 623)	33 194	(1 733)	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	41 925	(29 199)	-	(302)	302	(2 564)	-	-	-	-	-	-	41 623	(31 461)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	55 165	(44 066)	-	(55 165)	45 962	(1 895)	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	54 228	(40 458)	937	-	-	(3 609)	-	-	-	-	-	-	55 165	(44 066)
Офисное оборудование	За 2025 г.	1 687	(767)	-	(1 687)	1 202	(434)	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 081	(691)	759	(154)	154	(230)	-	-	-	-	-	-	1 687	(767)
Транспортные средства (срок полезного использования на 31.12.25 от 30 до 63 мес.	За 2025 г.	18 419	(7 864)	-	-	-	(2 369)	-	-	-	-	-	-	18 419	(10 233)
	За 2024 г.	18 837	(5 843)	-	(418)	354	(2 376)	-	-	-	-	-	-	18 419	(7 864)
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	2 396	(2 076)	-	(2 396)	2 342	(266)	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 859	(1 736)	1 075	(539)	506	(846)	-	-	-	-	-	-	2 396	(2 076)
Многолетние насаждения	За 2025 г.	101	(10)	-	(101)	14	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	101	(7)	-	-	-	(3)	-	-	-	-	-	-	101	(10)
Другие виды основных средств	За 2025 г.	515	(198)	-	(515)	264	(66)	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	800	(317)	-	(285)	285	(166)	-	-	-	-	-	-	515	(198)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	340 149	(153 298)	-	(340 149)	159 911	(6 614)	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	340 149	(145 361)	-	-	-	(7 936)	-	-	-	-	-	-	340 149	(153 298)
в том числе:															
Здания	За 2025 г.	340 149	(153 298)	-	(340 149)	159 911	(6 614)	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	340 149	(145 361)	-	-	-	(7 936)	-	-	-	-	-	-	340 149	(153 298)

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	66 394	(19 391)	(5 842)	(60 552)	22 866	(3 475)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	66 394	(14 690)	-	-	-	(4 700)	-	-	-	66 394	(19 391)
в том числе:												
Земельные участки	За 2025 г.	66 394	(19 391)	(5 842)	(60 552)	22 866	(3 475)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	66 394	(14 690)	-	-	-	(4 700)	-	-	-	66 394	(19 391)

**АО «Мадекс»**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.**

<b>4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства</b>			
Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	8 186	267 318	287 074
в том числе:			
Здания	-	186 852	194 788
Сооружения	-	10 162	12 727
Машины и оборудование (кроме офисного)	-	11 098	13 770
Офисное оборудование	-	919	390
Транспортные средства	8 186	10 555	12 994
Производственный и хозяйственный инвентарь	-	320	123
Многолетние насаждения	-	90	94
Земельные участки	-	47 003	51 704
Другие виды основных средств	-	318	484
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
в том числе:			
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			
<b>4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования</b>			
Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	197 167	207 560
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-



**АО «Мадекс»**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.**

**5. Финансовые вложения**

**5.1. Наличие и движение финансовых вложений**

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка						
Долгосрочные финансовые вложения - в всего	За 2025 г.	151 490	-	-	-	-	-	-	-	(55 490)	96 000	-
	За 2024 г.	-	-	151 490	-	-	-	-	-	-	151 490	-
в том числе:												
Предоставленные займы	За 2025 г.	151 490	-	-	-	-	-	-	-	(55 490)	96 000	-
	За 2024 г.	-	-	151 490	-	-	-	-	-	-	151 490	-
Краткосрочные финансовые вложения - в всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	55 490	55 490	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Предоставленные займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	55 490	55 490	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	151 490	-	-	-	-	-	-	-	-	151 490	-
	За 2024 г.	-	-	151 490	-	-	-	-	-	-	151 490	-

**5.2. Иное использование финансовых вложений**

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

**АО «Мадекс»**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.**

**6. Запасы**

**6.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Период	На начало года		затраты	Изменения за период				На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		списано		резерв под обесценение	изменения в видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	230	-	38 797	(39 016)	-	-	X	X	11	-
	За 2024 г.	1 639	-	53 425	(54 833)	-	-	X	X	230	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	230	-	941	(1 160)	-	-	-	-	11	-
	За 2024 г.	1 635	-	1 755	(3 160)	-	-	-	-	230	-
Товары	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	4	-	-	(4)	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	37 856	(37 856)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	51 670	(51 670)	-	-	-	-	-	-

**6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав**

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

АО «Мадекс»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	54 001	(22 289)	20 114	112	(16 099)	-	-	-	58 127	(22 289)
	За 2024 г.	82 535	(21 689)	33 628	87	(61 991)	(258)	(600)	-	54 001	(22 289)
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 361	-	2 194	-	(3 334)	-	-	-	221	-
	За 2024 г.	462	-	1 025	-	(126)	-	-	-	1 361	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	33 615	(21 693)	423	-	(11 819)	-	-	-	22 219	(21 693)
	За 2024 г.	22 257	(21 093)	12 287	-	(929)	-	(600)	-	33 615	(21 693)
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	18 352	(596)	15 571	112	(274)	-	-	-	33 761	(596)
	За 2024 г.	1 866	(596)	19 643	87	(2 986)	(258)	-	-	18 352	(596)
Авансы по аренде (лизингу)	За 2025 г.	-	-	1 826	-	-	-	-	-	1 826	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	672	-	100	-	(672)	-	-	-	100	-
	За 2024 г.	2 306	-	672	-	(2 306)	-	-	-	672	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	55 550	-	-	-	(55 550)	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	54 001	(22 289)	20 114	112	(16 099)	-	-	X	58 127	(22 289)
	За 2024 г.	82 535	(21 689)	33 628	87	(61 991)	(258)	(600)	X	54 001	(22 289)

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	22 289	-	22 289	-	21 689	-
в том числе:						
Расчеты с покупателями и заказчиками	21 693	-	21 693	-	21 093	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	596	-	596	-	596	-

АО «Мадекс»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	46 523	-	-	(46 523)	-	-	
	За 2024 г.	49 801	-	-	(3 278)	-	46 523	
в том числе:								
Расчеты по аренде	За 2025 г.	46 523	-	-	(46 523)	-	-	
	За 2024 г.	49 801	-	-	(3 278)	-	46 523	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	42 270	359 373	9	(38 751)	(21)	362 881	
	За 2024 г.	34 117	25 863	1	(17 692)	(19)	42 270	
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	596	834	9	(596)	-	843	
	За 2024 г.	446	290	1	(141)	-	596	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	22 157	-	-	(22 136)	(21)	-	
	За 2024 г.	10 007	13 608	-	(1 439)	(19)	22 157	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	9 803	-	-	(9 803)	-	-	
Расчеты по аренде	За 2025 г.	3 279	-	-	(3 279)	-	-	
	За 2024 г.	2 258	1 021	-	-	-	3 279	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	8 636	178 190	-	(5 137)	-	181 689	
	За 2024 г.	5 648	3 341	-	(353)	-	8 636	
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	5 805	179 828	-	(5 805)	-	179 828	
	За 2024 г.	5 205	5 805	-	(5 205)	-	5 805	
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	1 798	-	-	(1 798)	-	-	
	За 2024 г.	-	1 798	-	-	-	1 798	
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	-	10	-	-	-	10	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За 2025 г.	-	511	-	-	-	511	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	
Итого	За 2025 г.	88 793	359 373	9	(85 274)	(21)	362 881	
	За 2024 г.	83 918	25 863	1	(20 970)	(19)	88 793	

**АО «Мадекс»**

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

**8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

**8.3. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	2 186	5 969	(5 214)	(44)	2 898
	За 2024 г.	2 855	3 764	(4 433)	-	2 186
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	2 186	5 969	(5 214)	(44)	2 898
	За 2024 г.	2 855	3 764	(4 433)	-	2 186

**9. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
в том числе:			
Обеспечительные платежи по договорам аренды	-	14 243	11 703
Выданные - всего	-	-	-

**АО «Мадекс»**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.**

<b>10. Расходы по обычным видам деятельности</b>		
Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	1 135	3 164
Затраты на оплату труда	78 527	38 938
Отчисления на социальные нужды	18 476	11 776
Амортизация	14 558	20 127
Прочие затраты	40 343	55 785
Итого по элементам	153 040	129 790
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):		
незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	153 040	129 790

<b>11. Государственная помощь</b>					
<b>11.1. Бюджетные средства</b>					
Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.			
Получено бюджетных средств - всего	-	-			
в том числе:					
на финансирование капитальных затрат	-	-			
на финансирование текущих расходов	-	-			
<b>11.2. Бюджетные кредиты</b>					
Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-

## 12. Иная информация

### 12.1. Общая информация и критерии существенности раскрытой информации

В бухгалтерской отчетности значения показателей представлены в **тысячах рублей**, если не указано иное.

В данной отчетности вычитаемые или отрицательные значения показателей приводятся в круглых скобках.

ИНН 7729030775

КПП 772901001

ОГРН 1037739404471

Общество зарегистрировано по адресу: 121471, г. Москва, ул. Рябиновая, д. 41, корп.1, стр.1.

Дата государственной регистрации экономического субъекта - 14.06.1994 г.

При подготовке отчетности Общество применяет профессиональное суждение для определения состава, детализации и способа раскрытия информации в соответствии с критериями, установленными в Учетной политике Общества.

Одновременно с этим, в формах и Пояснениях раскрыта качественная информация в отношении статей и операций, которые, даже не достигая указанного количественного порога, являются существенными для формирования полного и непредвзятого представления о финансовом положении и результатах деятельности Общества.

### 12.2. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом.

К компетенции органов управления, формируемых в соответствии с Уставом, относятся: совет директоров и ревизионная комиссия.

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор Общества:

В срок по 22.12.2025 - Баранов Сергей Владимирович; с 23.12.2025– Якубович Михаил Львович (изменения зарегистрированы в ЕГРЮЛ 30.12.2025).

### 12.3. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

\_\_5\_\_ человек(а) на 31.12.2025;

\_\_30\_\_ человек(а) на 31.12.2024.

### 12.4. Территориально обособленные подразделения

У Общества отсутствуют филиалы, представительства и иные структурные подразделения.

**12.5. Влияние изменения в учетной политике на показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Существенные изменения в учетную политику Общества на 2025 год не вносились.

Применение с 1 апреля 2025 года ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» не оказало непосредственного влияния на показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год.

Применение с 2025 года ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская отчетность» повлекло раскрытие информации, состав и содержание которой определены требованиями пунктов 8-50 ФСБУ 4/2023, установленными для подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности.

**12.6. Исправления данных предшествующих отчетных периодов в связи с изменениями учетной политики**

Показатели Бухгалтерского баланса на 31.12.2024, 31.12.2023 и Отчета о финансовых результатах за 2024 год скорректированы в целях сопоставимости раскрытия показателей в соответствии с требованиями ФСБУ 4/2023.

В связи с введением в действие ФСБУ 4/2023 пересмотрен подход к представлению в бухгалтерском балансе инвестиционной недвижимости (ранее отражалась в основных средствах), а также показателя Базовая прибыль (убыток) на акцию в руб. и коп. (в отчетности за 2024 год раскрыто в пояснениях, в 2025 году – в ОФР).

**Корректировки показателей бухгалтерской отчетности в связи с введением в действие ФСБУ 4/2023**

Наименование показателя/формы отчетности	Код строки	Сумма до корректировки	Сумма корректировки	Сумма после корректировки	Характер корректировки
<b>Бухгалтерский баланс на 31.12.2024г.</b>					
Основные средства В т.ч. Инвестиционная недвижимость	1150 11501	271 321 186 852	(186 852) (186 852)	84 469 -	переклассификация в связи с требованиями ФСБУ 4/2023
Инвестиционная недвижимость	1160	-	186 852	186 852	переклассификация в связи с требованиями ФСБУ 4/2023
Кредиторская задолженность В т.ч. Расчеты по налогам и сборам	1520 15203	38 991 14 440	- (5 805)	38 991 8 636	переклассификация в связи с требованиями ФСБУ 4/2023
Кредиторская задолженность В т.ч. Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	1520	38 991 -	- 5 805	38 991 5 805	переклассификация в связи с требованиями ФСБУ 4/2023
<b>Бухгалтерский баланс на 31.12.2023г.</b>					
Основные средства В т.ч. Инвестиционная недвижимость	1150 11501	291 077 194 788	(194 788) (194 788)	96 289 -	переклассификация в связи с требованиями ФСБУ 4/2023

## АО «Мадекс»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

Наименование показателя/формы отчетности	Код строки	Сумма до корректировки	Сумма корректировки	Сумма после корректировки	Характер корректировки
Инвестиционная недвижимость	1160	-	194 788	194 788	переклассификация в связи с требованиями ФСБУ 4/2023
Кредиторская задолженность В т.ч. Расчеты по налогам и сборам	1520 15203	31 859 10 853	- (5 205)	31 859 5 648	переклассификация в связи с требованиями ФСБУ 4/2023
Кредиторская задолженность В т.ч. Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	1520	31 859 -	- 5 205	31 859 5 205	переклассификация в связи с требованиями ФСБУ 4/2023

## Отчет о финансовых результатах за 2024 год

Наименование показателя/формы отчетности	Код строки	Сумма до корректировки	Сумма корректировки	Сумма после корректировки	Характер корректировки
Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900	-	14,40	14,40	переклассификация в связи с требованиями ФСБУ 4/2023

**12.7. Основные средства**

Информация по пояснению показателя «Основные средства» дополняется также табличными пояснениями:

- 4.1. Наличие и движение основных средств
- 4.2. Наличие и движение прав пользования активами
- 4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства
- 4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования
- 4.5. Капитальные вложения в основные средства

В дополнение к табличным пояснениям, Общество раскрывает следующую информацию:

В отчетном году элементы амортизации основных средств существенно не изменились по сравнению с предыдущим отчетным периодом.

**12.8. Аренда****Аренда у арендодателя**

В отчетном периоде деятельность Общества как арендодателя включала преимущественно передачу в аренду офисных помещений, складских комплексов и торговых площадей.

**АО «Мадекс»**

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

Деятельность по передаче в аренду помещений осуществлялась Обществом с 01.01.2025 по 22.10.2025 г.

23 октября 2025 г. Общество реализовало нежилые здания, сдаваемые в аренду.

Операционная аренда

Общий доход по операционной аренде, признанный в 2025 году, составил 130 809 тыс. рублей.

Общий доход по операционной аренде, признанный в 2024 году, составил 135 463 тыс.рублей.

**Аренда у арендатора**

Информация по пояснению показателя «Права пользования активами» дополняется также табличными пояснениями № 4.2.

Общество арендовало земельный участок, на котором располагались здания, находящиеся в собственности.

Аренда земельного участка прекращена с момента реализации зданий, сдаваемых в аренду.

Процентные расходы по арендным обязательствам за 2025 год составили 5 921 тыс. рублей, за 2024 год составили 6 922 тыс. рублей.

**12.9. Обесценение активов**

Анализ не выявил наличие признаков обесценения активов Общества.

**12.10. Финансовые вложения**

Информация по пояснению показателя «Финансовые вложения» дополняется также табличными пояснениями №5.

В дополнение к табличным пояснениям, Общество раскрывает следующую информацию:

По строкам «Финансовые вложения» в 1 разделе Внеоборотные активы и «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» во 2 разделе Оборотные активы бухгалтерского баланса, отражены:

тыс. руб.

Наименование показателя	Долгосрочные финансовые вложения			Краткосрочные финансовые вложения		
	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется (предоставленные займы)	96 000	151 490	-	55 490	-	-
Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость определяется	-	-	-	-	-	-

АО «Мадекс»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

Резерва под обесценение долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений на 31.12.2025, на 31.12.2024 г. не создавался.

**12.11. Запасы**

Информация по пояснению показателя «Запасы» дополняется также табличными пояснениями №6.

**12.12. Дебиторская задолженность и обязательства**

Информация по пояснению показателя «Дебиторская задолженность» дополняется также табличными пояснениями №7.

В дополнение к табличным пояснениям, Общество раскрывает следующую информацию:

В составе расчетов с разными дебиторами и кредиторами отражены:

тыс. руб.			
Вид задолженности	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Проценты по выданному займке	31 856	15 192	-
Расходы будущих периодов (страхование)	307	474	450
Расчеты с Росприроднадзором	-	-	247
Расчеты с банком	-	-	177
<b>Итого:</b>	<b>33 165</b>	<b>17 756</b>	<b>1 270</b>

Информация о наличии и движении резерва по сомнительным долгам представлена ниже:

тыс. руб.		
Наименование показателя	2025 год	2024 год
Величина резерва по сомнительным долгам на начало года	22 289	21 689
Начислено	-	600
Использовано	-	-
Восстановлено	-	-
Величина резерва по сомнительным долгам на конец года	22 289	22 289

**12.13. Капитал и резервы**

**Уставный капитал, резервный капитал, добавочный капитал**

Величина уставного капитала составила:

Уставный капитал состоит из 1 000 000 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 рубль каждая. Все акции распределены и принадлежат акционерам.

**АО «Мадекс»**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.**

Размер уставного капитала, резервного капитала, добавочного капитала (без накопленной дооценки) в 2025 году не изменялись.

Накопленная дооценка внеоборотных активов, относящаяся к выбывшим в 2025 году основным средствам отнесена на нераспределенную прибыль в размере 1 919 тыс.руб.

**Дивиденды**

В 2025 году Общество объявило дивиденды за 2009 – 2024 года, а так же за 9 месяцев 2025 года в размере 416,84 рубля на одну обыкновенную акцию на общую сумму 416 840 тыс. руб. Дивиденды в размере 416 329 тыс. руб. выплачены акционерам в 2025 году.

Невыплаченные акционерам дивиденды на сумму 511 тыс.руб. были признаны в качестве обязательства на 31.12.2025.

По состоянию на 31 декабря 2025 года соответствующая задолженность в сумме 511 тыс. руб. отражена в составе краткосрочных обязательств по строке «Задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов» бухгалтерского баланса.

**12.14. Кредиторская задолженность**

Информация по пояснению показателя «Кредиторская задолженность» содержится в табличных пояснениях номер 8.

**12.15. Налог на прибыль**

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» Общество отразило в бухгалтерском учете, а также в отчете о финансовых результатах следующие показатели:

тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		2025 год	2024 год
<b>1</b>	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения - всего</b>	<b>737 503</b>	<b>19 035</b>
1.1	в том числе: облагаемая по ставке 20%	-	19 035
1.2	облагаемая по ставке 25%	737 503	-
<b>2</b>	<b>Условный доход (расход) по налогу на прибыль</b>		
2.1	в том числе:		
2.2	рассчитанный по ставке 20%		(3 807)
2.3	рассчитанный по ставке 25%	(184 376)	-
<b>3</b>	<b>Постоянный налоговый доход (расход)</b>	<b>(737)</b>	<b>(402)</b>
<b>4</b>	<b>Доход (расход) по налогу на прибыль в т.ч.</b>	<b>(185 113)</b>	<b>(4 209)</b>
<b>4.1</b>	<b>Текущий налог на прибыль</b>	<b>(193 212)</b>	<b>(5 522)</b>
<b>4.2</b>	<b>Отложенный налог на прибыль</b>	<b>8 099</b>	<b>1 312</b>
4.2.1	в том числе обусловленный: возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	8 099	1 312
<b>4.3</b>	<b>Налог на прибыль прошлых лет</b>	-	-

## АО «Мадекс»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

**12.16. Выручка от основной деятельности**

тыс.руб.

Наименование видов выручки	2025 год	2024 год
Выручка от предоставления в аренду нежилых помещений	131 840	136 720

**12.17. Себестоимость обычных видов деятельности**

тыс. руб.

Наименование видов расходов	2025 год	2024 год
Себестоимость услуг по предоставлению в аренду нежилых помещений	(63 215)	(80 932)

**12.18. Прибыль (убыток) на акцию**

Базовая прибыль (убыток) на акцию отражает часть прибыли отчетного года, причитающейся акционерам – владельцам обыкновенных акций. Данный показатель рассчитывается как отношение базовой прибыли (убытка) за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года.

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. руб.	552 390	14 397
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года, тыс. акций	1 000	1 000
Базовая прибыль (убыток) на акцию, в рублях*	552,39	14,40

**12.19. Информация, связанная с движением денежных средств**

В отчете о движении денежных средств отражены следующие прочие поступления:

тыс. руб.

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Прочие поступления от текущих операций:	216 541	7 284
НДС	178 297	-
Проценты, полученные по денежным средствам, размещенным на расчетных счетах и депозитам менее 3-х месяцев	35 825	6 708
Расчеты по претензиям	-	379

В отчете о движении денежных средств отражены следующие прочие платежи:

тыс. руб.

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Прочие платежи от текущих операций:	(21 267)	(3 763)
НДС	-	(1 089)
Услуги банков	(2 372)	(131)

**АО «Мадекс»**

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

Возврат денежных средств покупателям	(16 295)	(1 003)
Штрафы, пени, неустойки	(79)	(858)
Прочие выплаты	(2 025)	-
Расчеты по претензиям	-	(425)

**12.20. Информация о связанных сторонах**

Общество контролируется (через третьи лица) физическим лицом (стороной, обладающей конечным контролем) Эпштейном Юрием Владимировичем.

Бенефициаром Общества - физическим лицом, которое в *конечном счете косвенно (через третьих лиц)* владеет (имеет участие 100 процентов в капитале) Обществом - является Эпштейн Юрий Владимирович.

Информация по операциям со связанными сторонами:

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %	Актуальность информации на 31.12.2025 г.	Актуальность информации на 31.12.2024 г.
<b>Основное хозяйственное общество</b>							
1	МЕЛЛОУТ ОУН ВЕНЧУРЗ ЛИМИТЕД MELLOWT ONE VENTURE S LIMITED	Кипр, Никосия 1080, Димостени Севери, 12, 6 этаж, офис 601	Акционер (доля 99%)	99%	-	да	да
<b>Основной управленческий персонал</b>							
2	Баранов Сергей Владимирович	г. Москва	Исполнительный орган – Генеральный директор Общества до 22.12.2025	-	-	да	да
3	Якубович Михаил Львович	г. Москва	Исполнительный орган – Генеральный директор Общества с 23.12.2025	-	-	да	<i>неприменимо</i>
			Член совета директоров	-	-	да	да
4	Корольков Вадим Валерьевич	г. Москва	Член совета директоров	-	-	да	да
5	<i>Каменяка</i>	г. Москва	Член совета	-	-	да	да

## АО «Мадекс»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %	Актуальность информации на 31.12.2025 г.	Актуальность информации на 31.12.2024 г.
	Елена Михайловна		директоров				
6	Власова Юлия Игоревна	г. Москва	Член совета директоров	-	-	да	да
7	Богатырев Михаил Витальевич	г. Москва	Член совета директоров	-	-	да	да
<b>Другие связанные стороны</b>							
8	Эпштейн Юрий Владимирович	г. Москва	Бенефициарный владелец	99%	-	да	да

## АО «Мадекс»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

Операции со связанными сторонами за 2025 год:

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Вид операции	Объем операций каждого вида (в абсолютно м или относитель ном выражении ), в тыс.руб / %	Стоимостные показатели по не завершенным на конец отчетного периода операциям, в тыс.руб	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода, в тыс.руб	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам, в тыс.руб
<b>Основное хозяйственное общество</b>							
1	МЕЛЛОУТ ОУН ВЕНЧУРЗ ЛИМИТЕД MELLOWT ONE VENTURE S LIMITED	-	-	-	-	-	-
<b>Основной управленческий персонал</b>							
2	Баранов Сергей Владимирович	Выплата по трудовому договору	5 489 тыс.руб./7%	-	Безналичная форма	-	-
3	Якубович Михаил Львович	Выплата по трудовому договору	2 605 тыс.руб./3%	-	Безналичная форма	-	-
		Выплата по договору аренды движимого имущества	506 тыс.руб./100 %	-	Безналичная форма	-	-
		Сдача в аренду автомобиля	93 тыс.руб./10%	840 тыс.руб.	Безналичная форма	800 тыс.руб.	-
4	Корольков Вадим Валерьевич	Выплата по трудовому договору	30 663 тыс.руб./39%	-	Безналичная форма	-	-
5	Каменяка Елена Михайловна	Выплата по трудовому договору	1 286 тыс.руб./2%	-	Безналичная форма	-	-
6	Власова Юлия Игоревна	-	-	-	-	-	-
7	Богатырев Михаил Витальевич	-	-	-	-	-	-

## АО «Мадекс»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Вид операции	Объем операций каждого вида (в абсолютном или относительном выражении), в тыс.руб / %	Стоимостные показатели по не завершенным на конец отчетного периода операциям, в тыс.руб	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода, в тыс.руб	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам, в тыс.руб
<b>Другие связанные стороны</b>							
8	Эпштейн Юрий Владимирович	Выплата по трудовому договору	1 197 тыс.руб./2%	-	Безналичная форма	-	-
		Выданные займы	Проценты – 16 664 тыс.руб./100 %	Тело 151 490 тыс.руб. Проценты – 33 271,6 тыс.руб.	Безналичная форма	-	-
		Сдача в аренду автомобиля	480 тыс.руб./53%	-	Безналичная форма	-	-
		Выплата дивидендов	416 329 тыс.руб., в т.ч. НДФЛ	-	Безналичная форма	-	-

Применен сквозной подход при выплате дивидендов бенефициару. Для целей сквозного подхода косвенное участие в российской организации, выплачивающей дивиденды, приравнивается к прямому (п. 1.1 ст. 312 НК РФ).

## АО «Мадекс»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

Операции со связанными сторонами за 2024 год:

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Вид операции	Объем операций каждого вида (в абсолютно м или относитель ном выражении ), в тыс.руб / %	Стоимостные показатели по не завершенным на конец отчетного периода операциям, в тыс.руб	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода, в тыс.руб	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам, в тыс.руб
<b>Основное хозяйственное общество</b>							
1	МЕЛЛОУТ ОУН ВЕНЧУРЗ ЛИМИТЕД MELLOWT ONE VENTURE S LIMITED	-	-	-	-	-	-
<b>Основной управленческий персонал</b>							
2	Баранов Сергей Владимирович	Выплата по трудовому договору	1944 тыс.руб.	65 тыс.руб.	Безналичная форма, до 10.01.2025	-	-
3	Якубович Михаил Львович	Выплата по трудовому договору	2446 тыс.руб.	98 тыс.руб.	Безналичная форма, до 10.01.2025	-	-
		Выплата по договорам аренды движимого имущества	230 тыс.руб./100 %	-	Безналичная форма	-	-
		Сдача в аренду автомобиля	240 тыс.руб./22%	800 тыс.руб.	Безналичная форма	800 тыс.руб.	-
4	Корольков Вадим Валерьевич	Выплата по трудовому договору	1643 тыс.руб.	123 тыс.руб.	Безналичная форма, до 10.01.2025	-	-
5	Каменяка Елена Михайловна	Выплата по трудовому договору	1250 тыс.руб.	55 тыс.руб.	Безналичная форма, до 10.01.2025	-	-
6	Власова Юлия Игоревна	-	-	-	-	-	-
7	Богатырев Михаил Витальевич	-	-	-	-	-	-
<b>Другие связанные стороны</b>							

## АО «Мадекс»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Вид операции	Объем операций каждого вида (в абсолютном или относительном выражении), в тыс.руб / %	Стоимостные показатели по не завершенным на конец отчетного периода операциям, в тыс.руб	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода, в тыс.руб	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам, в тыс.руб
8	Эпштейн Юрий Владимирович	Выплата по трудовому договору	-	-	Безналичная форма	-	-
		Выданные займы	Проценты – 15 192 тыс.руб./100 %	Тело 151 490 тыс.руб. Проценты – 15 192 тыс.руб.	Безналичная форма	-	-
		Сдача в аренду автомобиля	480 тыс.руб./53%	-	Безналичная форма	-	-

Движение денежных средств по операциям со связанными сторонами отражены в составе следующих показателей Отчета о движении денежных средств:

По строке 4122 отражена сумма в связи с оплатой труда 2025 г. – 48 909 тыс. руб., за 2024 г. – 6 942 тыс. руб.

По строке 4121 – отражена сумма в связи с оплатой по договорам аренды движимого имущества за 2025 год – 230 тыс. руб., за 2024 год – 230 тыс. руб.

По стр.4322 - отражена сумма дивидендов за 2025 год – 416 329 тыс.руб., за 2024 год – отсутствуют.

По стр.4223 - отражена сумма предоставленных займов: за 2025 год – отсутствует, за 2024 год – 96 000 тыс.руб..

### Информация о вознаграждении основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора; лиц, осуществляющего полномочия единоличного исполнительного органа; членов советов директоров.

В течение 2025 и 2024 годов Общество выплатило следующие вознаграждения основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:

**АО «Мадекс»**

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

<b>Виды выплат</b>	<b>2025 год</b>	<b>2024 год</b>
<b>Краткосрочные вознаграждения</b> (оплата труда, премии, отпускные) всего:	41 240	7 111
В т.ч. НДФЛ	6 919	1 170
Страховые взносы	7 669	2 133
<b>Долгосрочные вознаграждения</b>	-	-

Долгосрочные вознаграждения и суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты, отсутствуют.

**12.21. Условные обязательства и условные активы**

Условные активы и условные обязательства отсутствуют.

**12.22. Непрерывность деятельности**

Общество в связи с событиями (условиями), которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность сообщает следующее:

Обществом в течение 2025 года велась деятельность по предоставлению нежилых помещений в аренду.

В октябре 2025 года Обществом реализованы активы, предоставляемые в аренду:

Нежилые здания, расположенные по адресу: г. Москва, ул.Рябиновая, д.41, корп.1 стр.1,2,6.

На 2026 год Общество планирует приобретение объектов недвижимости и дальнейшее сохранение основного вида деятельности - аренда и управление собственным нежилым недвижимым имуществом.

Чистая прибыль Общества за 2024 год составила 552 390 тыс.руб.

Чистые активы Общества составили на 31.12.2025 - 578 325 тыс.руб., на 31.12.2024 - 442 775 тыс.руб. на 31.12.2023 - 428 377 тыс.руб.

У руководства и собственников Общества отсутствуют планы по прекращению (в какой бы то ни было форме) либо существенному сокращению объемов его деятельности в период с даты подписания настоящей бухгалтерской отчетности по 31 декабря 2026 года включительно и за ее пределами.

У Общества отсутствует намерение по ликвидации.

В условиях сохраняющейся неопределенности геополитической обстановки долгосрочное прогнозирование остается ограниченным, однако принимаемые управленческие меры направлены на обеспечение устойчивого функционирования Общества.

Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и наши текущие ожидания и оценки могут отличаться от фактических результатов.

АО «Мадекс»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

**12.23. События после отчетной даты**

Существенные события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, имевшие место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности, отсутствуют.

\_\_\_\_\_  
Генеральный директор  
(наименование должности)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
М.Л. Якубович  
(расшифровка подписи)

13.02.2026