

**Пояснительная записка
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «К-Плюс»
за 2025 год**

1. Сведения об Обществе.

Общество с ограниченной ответственностью «К-Плюс», именуемое в дальнейшем «Общество», является коммерческой организацией, созданной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Наименование Общества на русском языке:

Полное фирменное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью «К-Плюс».

Сокращенное фирменное наименование Общества: ООО «К-Плюс».

Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 143421, Московская область, г.о. Красногорск, пос. Ильинское-Усово, ул.Тенистая, д.24, этаж 1, ком.2

Почтовый адрес: 143421, Московская область, г.о. Красногорск, пос. Ильинское-Усово, ул.Тенистая, д.24, этаж 1, ком.2

Филиалы и представительства Общества: отсутствуют.

Основной государственный регистрационный номер Общества: 1085024001006.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5024094247.

Код причины постановки на учет (КПП): 502401001.

Списочная численность работников Общества:

В 2025 году составила 1 человек, 2024 году -1 человек, в 2023 году- 1 человек.

Участники Общества:

ООО «Субурбан Хиллс» – 100%

Уставный капитал:

- Уставный капитал Общества составляет 8 219 000 (Восемь миллионов двести девятнадцать тысяч) рублей.

Крупные держатели:

– ООО «Субурбан Хиллс» – 100%

Информация об аудиторе Общества:

Аудитором Общества на 2025 год утверждено Общество с ограниченной ответственностью «ФИНЭКСПЕРТИЗА» (ОГРН 1027739127734, место нахождения: 127473, Город Москва, ул. Краснопролетарская, дом 16, строение 1, этаж 6, помещение I, комната 29).

Аудитор не связан имущественными интересами с Обществом и его акционерами, и осуществляет свою деятельность на основании действующего законодательства Российской Федерации.

Общество самостоятельно ведет бухгалтерский, оперативный и статистический учет, полную бухгалтерскую документацию и представляет финансовую отчетность в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете и отчетности, другими нормативными актами и локальными нормативными актами Общества.

Основными видами деятельности Общества в соответствии с Уставом являются:

68.32 - Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

Для осуществления указанной деятельности Общество обладает необходимыми основными и оборотными средствами, трудовыми ресурсами.

Количество структурных подразделений их состав, уровень оплаты труда, организацию работы и другие условия труда, Общество определяет самостоятельно в соответствии с утвержденной организационной структурой в зависимости от объемов выполняемых работ, сохранности материальных ценностей, управляемости подразделений и Общества в целом, а также действующим законодательством Российской Федерации.

Общество не имеет структурных подразделений.

• **2. Информация о связанных сторонах**

Данные о юридических и физических лицах, способных оказывать влияние на деятельность Общества по состоянию на 31.12.2025 г.

Группа	Характер отношений*		Изменения в составе связанных сторон
	за 2025г	за 2024г	
Наименование связанной стороны			
ООО «Субурбан Хиллс»	В	В	

А* - организация (физическое лицо) контролируется или на нее оказывается значительное влияние Обществом.

В* - организация (физическое лицо) контролирует или оказывает значительное влияние на Общество.

С* - организация (физическое лицо) и Общество контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи лица) одно и то же юридическое и (или) физическое лицо (группа лиц).

В 2025 год вознаграждение исполнительному органу (генеральному директору) составило: заработная плата в размере 12 249 тыс. руб., страховые взносы в размере 753 тыс. руб.

Группа	Период/стоимостные показатели (тыс. руб.)		Вид операции/Характер отношений
	за 2025г	за 2024г	
Наименование связанной стороны			
ООО «Субурбан Хиллс»	155 000	155 000	Договор процентного займа №КПЛ-СХ/03-2024 от 27.03.2024 г.

3. Учетная политика Общества, формирование бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Основанием для формирования учетной политики Общества является действующее законодательство и нормативные акты по бухгалтерскому учету.

В учетной политике предприятия приняты следующие способы бухгалтерского учета объектов, существенно влияющих на оценку сторон работы предприятия и определяющие экономические решения пользователей:

Основные средства.

Общество принимает к бухгалтерскому учету объекты основных средств стоимостью свыше 100 000 руб. Для целей бухгалтерского учета амортизация начисляется линейным способом. Понижающие (повышающие) коэффициенты не применяются.

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС: земельные участки, объекты природопользования, здания, сооружения (кроме очистных), очистные сооружения, машины и оборудования (кроме офисного), транспортные средства, офисное оборудование, производственный и хозяйственный инвентарь.

Объекты основных средств приняты к учету по первоначальной стоимости. В отчетности основные средства отражены по остаточной стоимости.

Сроки полезного использования основных средств устанавливаются для всех групп в соответствии с Классификацией основных средств, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1.

Амортизация объектов основных средств производится исходя из срока их полезного использования линейным способом.

Земельные участки, приобретаемые для дальнейшей реализации, учитываются в составе товаров.

Не подлежат амортизации следующие объекты ОС:

- земельные участки;
- объекты природопользования;
- объекты, находящиеся на консервации сроком более 3 месяцев;
- объекты жилищного фонда, введенные в эксплуатацию до 1 января 2006 г. (по таким объектам, приобретенным начиная с 1 января 2006 г., амортизация начисляется в общем порядке);
- полностью амортизированные объекты, не списанные с баланса.

Вид оценки основных средств.

Основные средства по группам: здания, земельные участки, сооружения (кроме очистных), машины и оборудования (кроме офисного), транспортные средства, офисное оборудование, производственный и хозяйственный инвентарь учитываются по первоначальной стоимости.

Активы, соответствующие критериям для принятия их к учету в качестве объектов основных средств, но стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, отражаются в составе материально-производственных запасов на счете 10 «Материалы» и их стоимость списывается единовременно на дату ввода в эксплуатацию, кроме случаев получения данных активов в хозяйственное ведение. Если собственник имущества признал актив стоимостью до 100 000 рублей за единицу в составе основных средств, а не материально-производственных запасов, то, Общество, в случае получения данного актива в хозяйственное ведение, продолжает числить его в составе основных средств.

Финансовые вложения.

В соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г № 126н, финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, представляющей фактически затрат на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, переоцениваются по текущей рыночной стоимости на конец отчетного периода. Разница между оценкой таких финансовых вложений на текущую отчетную дату и предыдущей их оценкой относится на прочие расходы и доходы.

По долговым ценным бумагам (векселя, облигации), приобретенным с дисконтом, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, Обществом производится равномерное (ежемесячное) признание дохода в виде разницы между первоначальной и номинальной стоимостью долговых ценных бумаг в течение срока их обращения.

Финансовые вложения, по которым на отчетную дату существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости, отражены в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (балансовой) стоимости за минусом резерва под обесценение финансовых вложений. Резерв под обесценение финансовых вложений создается один раз в год по результатам инвентаризации по состоянию на 31 декабря отчетного года. При определении величины резерва Обществом, на основании доступной информации, определена расчетная стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения учетной (балансовой) стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создан резерв под обесценение финансовых

вложений. Изменения резерва по результатам инвентаризации по состоянию на 31 декабря отчетного года относятся на прочие расходы и доходы.

Ценные бумаги (кроме индивидуально идентифицируемых, включая векселя и депозитные сертификаты), не имеющие рыночной стоимости, оцениваются в бухгалтерском учете при выбытии по их видам способом ФИФО. Иные финансовые вложения (включая индивидуально идентифицируемые ценные бумаги, такие как векселя и депозитные сертификаты), по которым текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются при выбытии по первоначальной стоимости каждой единицы.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется Организацией исходя из последней оценки.

Доходы и расходы по операциям с финансовыми вложениями отражаются в составе прочих доходов и расходов.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или срок не установлен.

Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Организация осуществляет перевод долгосрочной дебиторской (кредиторской) задолженности (ее части) в краткосрочную, если на отчетную дату срок погашения задолженности (части задолженности) составляет не более 12 месяцев после отчетной даты.

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной к получению с отнесением сумм резервов на финансовые результаты Общества.

Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва сомнительных долгов, этот резерв в какой-либо части не будет использован, то неизрасходованные суммы присоединяются при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года к финансовым результатам.

Бездоходные займы, не признаваемые финансовыми вложениями, Общество относит к дебиторской задолженности

Материально-производственные запасы.

Материально-производственные запасы принимаются к учету по цене приобретения с учетом транспортно-заготовительных расходов. Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, используемые в течение периода не более 12 месяцев. При списании МПЗ применяется метод списания по средней себестоимости.

Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков.

Правила составления отчета о движении денежных средств устанавливаются Положением по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011, утвержденным Приказом Минфина РФ от 02.02.2011г № 11н.

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

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата. Примером таких денежных потоков является осуществление операций с краткосрочными (как правило, до трех месяцев) финансовыми вложениями.

Займы и кредиты.

Нормативной базой для учета займов и кредитов и расходов по их обслуживанию служит Положение по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.10.2008г № 107н.

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете как кредиторская задолженность в соответствии с условиями и суммой, указанными в договоре. Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, являются проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), а также дополнительные расходы по займам. Дополнительные затраты, связанные с получением кредитов и займов, включаются в состав прочих расходов равномерно в течение срока договора займа (кредитного договора)

Начисление процентов по договорам займа (кредита) производится ежемесячно, проценты учитываются в составе прочих расходов.

Общество осуществляет перевод долгосрочной кредиторской задолженности по договорам займа (кредита) в краткосрочную в момент, когда по условиям договора займа (кредита) до возврата суммы долга остается 12 месяцев.

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств.

Доходы организации.

Нормативной базой для учета доходов служит Положение по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.05.1999г № 32н.

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 № 32н). Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

В отчете о прибылях и убытках следующие виды прочих доходов и расходов показываются свернуто:

- 1) доходы и расходы в виде курсовых разниц;
- 2) доходы и расходы от операций купли-продажи иностранной валюты;
- 3) отчисления в оценочные резервы и доходы в виде сумм восстановленных оценочных резервов;
- 4) расходы на создание и увеличение оценочных обязательств и доходы в связи с уменьшением их стоимости;
- 5) доходы и расходы от переоценки ценных бумаг по рыночной стоимости.

Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления признается в бухгалтерском учете по мере готовности работы, услуги, продукции, если возможно определить готовность работы, услуги, изделия, или по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом.

Величина поступления и (или) дебиторской задолженности по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, определена в соответствии с п. 6.3. ПБУ 9/99 «Доходы организации» исходя из стоимости активов, полученных или подлежащих получению Обществом.

Расходы организации.

Нормативной базой для учета расходов служит Положение по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.05.1999г № 33н.

Расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;
- сумма расхода может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления.

Коммерческие и управленческие расходы ежемесячно списываются в полной сумме на расходы отчетного периода.

Расходы будущих периодов.

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

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

Оценочные и условные 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 N 167н.

Оценочные обязательства по выплате отпускных.

Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпускных по состоянию на промежуточные отчетные даты и на 31 декабря отчетного года определяется по следующей формуле:

$$\text{ОценОбяз} = \text{СрЗар}_1 \times \text{Дн}_1 \times (1 + \text{СтВз}_1 / 100) + \text{СрЗар}_2 \times \text{Дн}_2 \times (1 + \text{СтВз}_2 / 100) + \dots + \text{СрЗар}_i \times \text{Дн}_i \times (1 + \text{СтВз}_i / 100) + \dots + \text{СрЗар}_n \times \text{Дн}_n \times (1 + \text{СтВз}_n / 100),$$

где ОценОбяз - величина оценочного обязательства организации на соответствующую отчетную дату;

СрЗар_i - средний дневной заработок i -го работника, исчисленный по состоянию на отчетную дату в соответствии с Положением об особенностях порядка исчисления средней заработной платы (утв. Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 N 922);

Дн_i - количество календарных дней отпуска, на которые i -й работник имеет право по состоянию на отчетную дату;

СтВз_i - суммарная ставка страховых взносов (в процентах), применяемая к выплатам i -му работнику с 1-го числа следующего месяца;

n - количество работников на отчетную дату.

Если на отчетную дату величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам по данным бухгалтерского учета меньше, чем величина оценочного обязательства, определенная по приведенной формуле, оценочное обязательство увеличивается на разницу между этими величинами. Доначисленная сумма оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности.

Если на отчетную дату величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам по данным бухгалтерского учета больше, чем величина оценочного обязательства, определенная по приведенной формуле, то оценочное обязательство уменьшается на разницу между этими величинами. Списанная сумма оценочного обязательства относится на прочие доходы.

Изменения в учетной политике.

Изменения в Учётную политику могут иметь место в случаях изменения требований, установленных законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, федеральными и (или) отраслевыми стандартами.

В целях обеспечения сопоставимости бухгалтерской (финансовой) отчетности за ряд лет изменение учетной политики производится с начала отчетного года, если иное не обуславливается причиной такого изменения. При этом вносимые изменения или дополнения к настоящей Учётной политике утверждаются путем издания соответствующих приказов.

Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется на основе бухгалтерской программы в соответствии с рабочим планом счетов. Регистры бухгалтерского учета ведутся на машинных носителях в рамках, предусмотренных бухгалтерской программой.

Бухгалтерский учет осуществляется на основании первичных учетных документов. В качестве первичных документов применяются унифицированные формы, утвержденные Госкомстатом.

В состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества вошли:

- Бухгалтерский баланс; Отчет о финансовых результатах; Отчет об изменениях капитала; Отчет о движении денежных средств; Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах, а также аудиторское заключение, подтверждающее достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества формируется в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета.

4. Пояснения к Бухгалтерскому балансу.

Внеоборотные активы.

Амортизация объектов основных средств начисляется линейным способом и учитывается на счете 02 «Амортизация основных средств» с первого числа месяца следующего за месяцем фактического ввода в эксплуатацию по всем группам основных средств. Срок полезного использования объектов, метод начисления амортизации основных средств определяется комиссией, назначенной Приказом Общества при принятии объекта основных средств к бухгалтерскому учету.

1). Расшифровка стр.1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса.

Отражаются по остаточной стоимости.

тыс. руб.

Основное средство, Инвентарный номер	На начало периода			За период				На конец периода		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации (износа)	Уменьшение стоимости	Списание амортизации и (износа)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Прицепной распределитель вяжущего материала BOMAG BS 12000 PROFI, ЭН0080	8 053 305,83	8 053 305,83						8 053 305,83	8 053 305,83	
Металлический забор, 000000060	752 542,37	482 664,78	269 877,59		25 949,80	752 542,37	508 614,58			
Земельный участок 50:11:005 05 01:27, К00000026	4 316 374,00		4 316 374,00					4 316 374,00		4 316 374,00
Итого	13 122 222,20	8 535 970,61	4 586 251,59	0,00	25 949,80	752 542,37	508 614,58	12 369 679,83	8 053 305,83	4 316 374,00

	2025	2024
Незавершенное строительство	3 224	561 480

2). Расшифровка стр. 1160 «Инвестиционная недвижимость» Бухгалтерского баланса.

В октябре 2025 года был введен в эксплуатацию складской комплекс Смарт Парк Новая Рига. Складской комплекс. 2-я очередь по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, поселок Ильинское-Усово, территория Смарт Парк Новая Рига, строение 7. Указанный склад предназначен для сдачи в долгосрочную аренду ООО «Интернет Решения».

Первоначальная стоимость объектов инвестиционной недвижимости:

тыс.руб.

Асфальтобетонные покрытия	157 217 955,26
Внутреннее пожаротушение АУПТ	74 287 853,67
Внутренний хозяйственно-бытовой водопровод	6 126 793,92
Внутренняя ливневая канализация	16 760 637,78
Внутренняя хозяйственно-бытовая канализация	2 710 983,19
Внутриплощадочная ливневая канализация	29 072 112,18
Внутриплощадочные сети теплоснабжения	14 251 820,39
Внутриплощадочные слаботочные сети	1 218 678,73
Воздушные завесы	16 654 555,69
Ворота секционные	5 625 295,37
Двери стальные	2 343 017,64
Дизельгенераторная установка	5 070 447,35
Доквеллеры	16 809 991,52
Докшелтеры	3 061 766,39
Здание КПП	7 332 023,76
ИТП	9 738 039,81
Навес для курения	233 929,07
Накопительная емкость ливневой канализации	58 363 887,16
Наружная хозяйственно-бытовая канализация	4 948 335,07
Наружные сети электроснабжения и освещения	20 527 856,32
Наружный хозяйственно-бытовой водопровод	11 900 183,23
Ограждение	3 105 797,40
Площадка для ТБО	863 713,36
Противопожарный водопровод	26 872 023,02
Система внутреннего электроснабжения и освещения здания	67 814 255,49
Система молниезащиты	3 657 557,22
Система АУПС	24 212 759,72
Система вентиляции и кондиционирования	2 074 878,21
Система дымоудаления	2 067 892,31
Система отопления административно-бытовых помещений	17 896 031,89
Система теплоснабжения воздушно-отопительных агрегатов	12 136 344,19
Система УИСП	5 062 036,44
Складское здание	1 213 431 887,54
Шлагбаум	621 130,79
Итого	1 844 072 471,08

Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету, Первоначальная стоимость	За период		На конец периода		
	Увеличение стоимости	Начисление амортизации (износа)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Складское здание, БП-000001, 20.10.2025, 1 213 431 887.54	1 213 431 887,54	8 089 545,92	1 213 431 887,54	8 089 545,92	1 205 342 341,62
Здание КПП, БП-000002, 20.10.2025, 7 332 023.76	7 332 023,76	48 880,16	7 332 023,76	48 880,16	7 283 143,60
Система внутреннего электрооснабжения и освещения здания, БП-000003, 20.10.2025, 67 814 255.49	67 814 255,49	1 120 896,78	67 814 255,49	1 120 896,78	66 693 358,71
Внутриплощадочная ливневая канализация, БП-000004, 20.10.2025, 29 072 112.18	29 072 112,18	321 238,80	29 072 112,18	321 238,80	28 750 873,38
Система молниезащиты, БП- 000006, 20.10.2025, 3 657 557.22	3 657 557,22	121 918,58	3 657 557,22	121 918,58	3 535 638,64
Внутренний хозяйственно- бытовой водопровод, БП-000007, 20.10.2025, 6 126 793.92	6 126 793,92	101 269,32	6 126 793,92	101 269,32	6 025 524,60
Внутренняя хозяйственно- бытовая канализация, БП-000008, 20.10.2025, 2 710 983.19	2 710 983,19	18 073,22	2 710 983,19	18 073,22	2 692 909,97
Система вентиляции и кондиционирования, БП-000009, 20.10.2025, 2 074 878.21	2 074 878,21	48 820,66	2 074 878,21	48 820,66	2 026 057,55
Система отопления административно-бытовых помещений, БП-000010, 20.10.2025, 17 896 031.89	17 896 031,89	295 802,18	17 896 031,89	295 802,18	17 600 229,71
Система теплоснабжения воздушно-отопительных агрегатов, БП-000011, 20.10.2025, 12 136 344.19	12 136 344,19	285 561,04	12 136 344,19	285 561,04	11 850 783,15
Воздушные завесы, БП-000012, 20.10.2025, 16 654 555.69	16 654 555,69	391 871,90	16 654 555,69	391 871,90	16 262 683,79
Система АУПС, БП-000013, 20.10.2025, 24 212 759.72	24 212 759,72	400 210,90	24 212 759,72	400 210,90	23 812 548,82
Система УИСП, БП-000014, 20.10.2025, 5 062 036.44	5 062 036,44	83 670,02	5 062 036,44	83 670,02	4 978 366,42
ИТП, БП-000015, 20.10.2025, 9 738 039.81	9 738 039,81	160 959,34	9 738 039,81	160 959,34	9 577 080,47
Накопительная емкость ливневой канализации, БП-000016, 20.10.2025, 58 363 887.16	58 363 887,16	389 092,58	58 363 887,16	389 092,58	57 974 794,58
Противопожарный водопровод, БП- 000017, 20.10.2025, 26 872 023.02	26 872 023,02	444 165,66	26 872 023,02	444 165,66	26 427 857,36
Внутреннее пожаротушение АУПТ , БП-000018, 20.10.2025, 74 287 853.67	74 287 853,67	1 227 898,40	74 287 853,67	1 227 898,40	73 059 955,27
Внутренняя ливневая канализация, БП-000019, 20.10.2025, 16 760 637.78	16 760 637,78	111 737,58	16 760 637,78	111 737,58	16 648 900,20
Внутриплощадочные сети теплоснабжения, БП-000020, 20.10.2025, 14 251 820.39	14 251 820,39	335 336,96	14 251 820,39	335 336,96	13 916 483,43
Внутриплощадочные слаботочные сети, БП-000021, 20.10.2025, 1 218 678.73	1 218 678,73	33 852,18	1 218 678,73	33 852,18	1 184 826,55
Асфальтобетонные покрытия, БП- 000022, 20.10.2025, 126 435 155.11	157 217 955,26	2 974 944,82	157 217 955,26	2 974 944,82	154 243 010,44
Ограждение, БП-000023, 20.10.2025, 3 105 797.40	3 105 797,40	51 335,50	3 105 797,40	51 335,50	3 054 461,90
Наружные сети электрооснабжения и освещения, БП-000025, 20.10.2025, 20 527 856.32	20 527 856,32	570 218,24	20 527 856,32	570 218,24	19 957 638,08
Наружный хозяйственно-бытовой водопровод, БП-000026, 20.10.2025, 11 900 183.23	11 900 183,23	196 697,24	11 900 183,23	196 697,24	11 703 485,99
Наружная хозяйственно-бытовая канализация, БП-000027, 20.10.2025, 4 948 335.07	4 948 335,07	32 988,90	4 948 335,07	32 988,90	4 915 346,17
Ворота секционные, БП-000028, 20.10.2025, 5 625 295.37	5 625 295,37	46 682,94	5 625 295,37	46 682,94	5 578 612,43
Двери стальные, БП-000029, 20.10.2025, 2 343 017.64	2 343 017,64	19 525,14	2 343 017,64	19 525,14	2 323 492,50
Доквеллеры, БП-000030, 20.10.2025, 16 809 991.52	16 809 991,52	395 529,22	16 809 991,52	395 529,22	16 414 462,30
Докшелтеры, БП-000031, 20.10.2025, 3 061 766.39	3 061 766,39	170 098,14	3 061 766,39	170 098,14	2 891 668,25
Дизельгенераторная установка, БП-000032, 20.10.2025, 5 070 447.35	5 070 447,35	119 304,64	5 070 447,35	119 304,64	4 951 142,71
Шлагбаум, БП-000033, 20.10.2025, 621 130.79	621 130,79	20 704,36	621 130,79	20 704,36	600 426,43
Навес для курения, БП-000034, 20.10.2025, 233 929.07	233 929,07	3 866,60	233 929,07	3 866,60	230 062,47
Площадка для ТБО, БП-000035, 20.10.2025, 863 713.36	863 713,36	14 276,26	863 713,36	14 276,26	849 437,10
Система демонтажа, БП- 000036, 20.10.2025, 2 067 892.31	2 067 892,31	34 180,04	2 067 892,31	34 180,04	2 033 712,27
Итого	1 844 072 471,08	18 681 154,22	1 844 072 471,08	18 681 154,22	1 825 391 316,86

3). Расшифровка стр. 1170 «Финансовые вложения» Бухгалтерского баланса.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. сумма финансовых вложений организации составила 155 000 тыс. руб., по которым текущая рыночная стоимость не определяется. Движение финансовых вложений за отчетный и предшествующий периоды представлено в следующей таблице.

Наличие и движение финансовых вложений.

тыс.руб.

Финансовые вложения	Сумма на 31 декабря 2025	Поступило	Выбыло	Начисление процентов	Сумма на 31 декабря 2024
Предоставленные займы	155 000			34 759	155 000
Итого	155 000				155 000

Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2025 года не создавался ввиду отсутствия признаков обесценения.

Долгосрочные займы.

тыс. руб.

Наименование контрагента	Договор	на 31.12.2024	на 31.12.2025	дата погашения	ставка
Субурбан Хиллс	Договор процентного займа №КПЛ-СХ/03-2024 от 27.03.2024	155 000	155 000	05.02.2028	Ставка ЦБ РФ минус 1,5%

4). Расшифровка стр. 1180 «Отложенные налоговые активы» Бухгалтерского баланса.

В 2025 году в связи с получением налогооблагаемой прибыли от реализации внеоборотных активов (земельных участков, зданий и сооружений) и выбытием этих активов была погашены отложенные налоговые активы.

тыс. руб.

Наименование статьи	Остаток на 31.12.2024	Признано	Погашено	Остаток на 31.12.2025
Внеоборотные активы	2 586	8	2 586	8
Оценочные обязательства и резервы		484		484
Расходы будущих периодов	5 244		-	5 244

Резервы сомнительных долгов	-	7	-	7
Убытки прошлых лет	15 530	79 090	-	94 620
Убыток текущего периода		69 297	(69 297)	
Итого	23 360	148 886	(66 711)	100 363

Оборотные активы.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, исходя из способа их поступления, в соответствии с требованиями ФСБУ 5/2019 и отражаются на счете 10 «Материалы», 41 «Товары» без использования счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и счета 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей». При отпуске и выбытии материалов их оценка производится по средней себестоимости.

Оценка материалов на конец отчетного периода производится по их средней себестоимости.

Стоимость имущества, сроком полезного использования более 12 месяцев и стоимостью не более 100 000,00 руб. за единицу, не признаются активом, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

5). Расшифровка стр. 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса.

тыс. руб.		
Наименование статьи	Остаток на 31.12.2025	Остаток на 31.12.2024
Топливо	88	-
Итого	88	-

6). Расшифровка стр. 1230 «Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)» Бухгалтерского баланса.

По строке баланса №1230 отражена дебиторская задолженность в сумме **187 633** тыс. руб.

Основную долю в общей сумме прочей дебиторской задолженности составляют сумма задолженности по процентам, начисленным по предоставленным займам в размере 72 287 тыс. руб.

тыс. руб.			
Наименование статьи	Сумма задолженности на 31.12.2025	Сумма задолженности на 31.12.2024	В том числе просроченная задолженность
Задолженность покупателей	3 103	91	
Задолженность поставщиков	17 911	155 573	
Сальдо ЕНС	-	1 711	
Расчеты по налогам и сборам	3 953	58 365	
В т.ч. НДС	1 222		
Прочая дебиторская задолженность	39 973	23 707	
Итого	64 941	239 445	

Резерв по сомнительным долгам в бухгалтерском учете не создавался по причине отсутствия сомнительных долгов.

7). Расшифровка стр. 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» Бухгалтерского баланса.

По данной строке отражена сумма краткосрочного банковского депозита в размере 34 500 тыс. руб.

8). Расшифровка стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса.

тыс. руб.		
Наименование статьи	Остаток на 31.12.2025	Остаток на 31.12.2024
40702810100810097031, Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)	239	-
40702810500000283728, ПАО "Банк ПСБ"	0,2	39 499
40702810500810014106, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)	50 000	-
40702810600000282331, ПАО "Банк ПСБ"	109 074	1 017
Итого	159 313	40 516

По строке баланса **1260 «Прочие оборотные активы»** отражены остатки расходов будущих периодов (РБП), срок погашения которых превышает 12 месяцев: программные продукты, страхование, СРО.

тыс. руб.		
Наименование статьи	Остаток на 31.12.2025	Остаток на 31.12.2024
Сч.97 «Расходы будущих периодов»	834	832

Капитал и резервы.

Уставный капитал Общества составляет 8 219 тыс. руб. Внесён полностью.
Добавочный капитал 2 700 тыс. руб.

9). Расшифровка стр.1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» Бухгалтерского баланса.

В 2025 году были произведены корректировки в бухгалтерскую отчетность прошлых периодов (см. Корректировки бухгалтерской отчетности).

Тыс. руб.			
Наименование статьи	Остаток на 31.12.2025	Остаток на 31.12.2024	Остаток на 31.12.2023
Нераспределенная прибыль	(67 939)	4 385	10 833

Долгосрочные обязательства.

10). Расшифровка стр. 1410 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса.

В 2025 году Общество произвело досрочное погашение инвестиционного кредита ПАО ПСБ.

Долгосрочные кредиты.

тыс. руб.

Организация, договор	Задолженность		Срок погашения
	31.12.2025	31.12.2024	
ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"			
- кредитный договор №0048-24-2-0 от 04.03.2024	-	694 727	
- Кредитный договор №0035-24-2-0 от 01.03.2024	-	192 700	
Филиал Центральный банка ВТБ (ПАО)			
СНЛ/000025-677626 от 17.12.2025	2 042 000	-	01.09.3035
Итого	2 042 000	887 427	

11). Расшифровка стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства» Бухгалтерского баланса.

тыс. руб.

Отложенное налоговое обязательство	на 31.12.2024	Признание	Выбытие	на 31.12.2025
Внеоборотные активы	13 261		(13 261)	-
Инвестиционная недвижимость		69 637	-	69 637
Итого	13 261	69 637	(13 261)	69 637

Долгосрочные обязательства.

12). Расшифровка стр. 4510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса.

В данной статье отражены долгосрочные кредиты. В 2024 году был досрочно погашен инвестиционный кредит ПАО Промсвязьбанк.

Организация, договор	Задолженность		Срок погашения
	31.12.2024	31.12.2025	

ПАО Промсвязьбанк			
кредитный договор №0048-24-2-0 от 04.03.2024	694 727	-	
Кредитный договор №0035-24-2-0 от 01.03.2024	192 700	-	
ПАО ВТБ			
Кредитное соглашение № СНЛ/000025-677626 от 17.12.2025	-	2 042 000	01.09.2035
Итого	14 876	77 833	

Краткосрочные обязательства.

13). Расшифровка стр. 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса.

В данной статье отражены текущие проценты по долгосрочным кредитам.

Организация, договор	Задолженность		Срок погашения
	31.12.2024	31.12.2025	
ПАО Промсвязьбанк			
Кредитный договор №0035-24-2-0 от 01.03.2024 (основной долг)	7 300		
кредитный договор №0048-24-2-0 от 04.03.2024 (проценты)	45 589	-	
Кредитный договор №0035-24-2-0 от 01.03.2024 (проценты)	32 245	-	
ПАО ВТБ			
Кредитное соглашение № СНЛ/000025-677626 от 17.12.2025	-	14 876	01.09.2035
Итого	85 133	14 876	

14). Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса.

тыс. руб.

Наименование статьи	Сумма задолженности на 31.12.2024	Сумма задолженности на 31.12.2025	В том числе просроченная задолженность
Задолженность перед поставщиками	3 172	22 017	-
Гарантийные удержания по генподряду	31 566	78 854	
Авансы полученные	-	185 307	
Расчеты с персоналом	963	50	
Текущая задолженность перед бюджетом	1 324	1 543	-
в т.ч.			-
-Земельный налог	801	-	-
-Прочие налоги	523	1 543	
Сальдо ЕНС		-	
Итого	37 024	287 769	-

5. Пояснения к Отчету о финансовых результатах.

тыс. руб.

Показатель отчета	За 2025 год	За 2024 год
Выручка, в т.ч.		
выручка от аренды	20 753	-
Себестоимость, в т.ч.		
себестоимость продаж	(48 572)	(1076)
Управленческие расходы	-	-
Проценты к получению (начисленные проценты по финансовым вложениям)	37 421	25 195
Проценты к уплате	(101 876)	(24 990)
Прочие доходы	1	2 625
Прочие расходы	(678)	(5 454)
Прибыль (убыток) до налогообложения	(92 934)	(3700)
Налог на прибыль	20 627	(2 748)
Чистая прибыль (убыток)	(72 324)	(6 448)

1). Расшифровка прочих доходов и расходов.

тыс. руб.

Показатель	2025 год		2024 год	
	Прочие доходы	Прочие расходы	Прочие доходы	Прочие расходы
Сдача в аренду земельного участка	-	-	1 500	-
Аренда техники	-	-	1 125	-
Сопровождение кредитов	-	-	-	(1 829)
Налоги и сборы	-	-	-	(3 212)
Госпошлина	1	-	-	(90)
Услуги банка	-	(245)	-	(287)

Пени, штрафы по хозяйственным договорам	-	-	-	(11)
Прочие расходы	-	(245)	-	-
Отчисления в оценочные резервы	-	(28)	-	-
Итого	1	(678)	2 625	(5 454)

2).Расчет налога на прибыль.

Прибыль (убыток) до налогообложения	(92 951)
Отложенный налог на начало периода	10 099
Отложенный налог на конец периода	30726
Отложенный налог за отчетный период	20 627
Текущий налог на прибыль	
Доход по налогу за отчетный период	20 627
Условный доход по налогу	23 238
Постоянный налоговый расход	(2 611)
Чистая прибыль	(72 324)

6. Корректировки бухгалтерской отчетности.

В 2025 году Обществом выявлены существенные ошибки прошлых лет, допущенные в 2023 году.

Способ исправления ошибок

В соответствии с пунктом 9 ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» существенные ошибки предшествующих отчетных годов, выявленные после утверждения бухгалтерской отчетности за эти годы, исправлены:

- записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в 2025 году с корреспонденцией со счетом 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»;
- путем ретроспективного пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за отчетные периоды, отраженные в бухгалтерской отчетности за 2025 год.

В бухгалтерском учете Общества произведены следующие исправительные записи:

Бухгалтерский баланс (корректировка на 31.12.2023г.) (тыс. руб.)

Наименование показателя	По данным отчетности за 2023 год (по	По данным отчетности за 2024 год (по	Сумма корректировки	Причина корректировки
-------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------	---------------------	-----------------------

бухгалтерской отчетности	состоянию на 31.12.2023)	состоянию на 31.12.2023)		
1150 «незавершенное строительство»	0	12 930	12 930	Корректировки в связи с выявлением ошибок прошлых лет
1180 Отложенные налоговые активы	10 261	12 847	2 586	Корректировки в связи с выявлением ошибок прошлых лет [пп1]
1370 «нераспределенная прибыль»	(4 683)	10 833	15 516	Корректировки в связи с выявлением ошибок прошлых лет

Отчет о финансовых результатах (корректировка за 2023 год) (тыс. руб.)

Наименование показателя бухгалтерской отчетности	По данным отчетности за 2023 год (за отчетный период)	По данным отчетности за 2024 год (за год, предшествующий отчетному)	Сумма корректировки	Причина корректировки
2120 «Себестоимость»	(29 762)	(16 832)	12 930	Корректировки в связи с выявлением ошибок прошлых лет
2412 отложенный налог на прибыль	-	2 586	2 586	Корректировки в связи с выявлением ошибок прошлых лет
2400 «Чистая прибыль»	5 609	21 125	15 516	Корректировки в связи с выявлением ошибок прошлых лет

Бухгалтерский баланс (корректировка на 31.12.2024г.) (тыс. руб.)

Наименование показателя бухгалтерской отчетности	По данным отчетности за 2024 год (по состоянию на 31.12.2023)	По данным отчетности за 2025 год (по состоянию на 31.12.2023)	Сумма корректировки	Причина корректировки
1150 «незавершенное строительство»	561 480	574 410	12 930	Корректировки в связи с выявлением ошибок прошлых лет
1180 Отложенные налоговые активы	20 774	33 360	2 586	Корректировки в связи с выявлением ошибок прошлых лет [пп2]
1370 «нераспределенная прибыль»	(11 131)	4 385	15 516	Корректировки в связи с выявлением ошибок прошлых лет

В бухгалтерской отчетности за 2025 год сравнительные показатели за 2023 и 2024 годы представлены с учетом ретроспективного пересчета, как если бы ошибка никогда не была допущена.

Чистая прибыль в 2025 году составила 416 519 679 тыс. руб., в 2024 году составила 4 385 тыс. руб., в 2023 году составила 10 833 тыс. руб.

Чистые активы по состоянию на 31.12.2025 г. составили 57 020 тыс. руб.

Чистые активы по состоянию на 31.12.2024 г. составили 15 304 тыс. руб.

Чистые активы по состоянию на 31.12.2023 г. составили 21 752 тыс. руб.

- **Условные активы и условные обязательства**
- **Применимость допущения способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно.**

Чистая прибыль в 2024 году составил 1 916 635 тыс. руб., в 2023 году Общество получило чистый убыток в размере 121 504 тыс.руб., в 2022 году убыток составил 119 317 тыс. руб.

Чистые активы по состоянию на 31.12.2023 г. составили 2 164 790 тыс. руб.

Чистые активы по состоянию на 31.12.2024 г. составили (125 439) тыс. руб.

Уверенность в способности Организации продолжать свою деятельность непрерывно обусловлена отсутствием планов или намерений относительно существенного сокращения объемов деятельности. Организация считает, что предпринимает все необходимые меры для устойчивого функционирования своей деятельности и дальнейшего улучшения финансового положения. Проводятся мероприятия по взысканию дебиторской задолженности, осуществляется продажа излишнего (неиспользуемого) в производственной деятельности имущества. Приобретены внеоборотные активы для сдачи в долгосрочную аренду и извлечения прибыли.

В 2024 г. на деятельность организаций оказывал и продолжает оказывать влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности: геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Это обстоятельство, в свою очередь, не могло не иметь последствий для организации.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые показатели Общества:

- волатильность на товарных и валютных рынках существенно не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности Общества. Волатильность на рынке капитала влияние на финансовое положение Общества оказывает, но степень существенности такого влияния значительно снижена за счет того, что примерно 1/3 часть от всех обязательств общества по полученным кредитам приходится на кредиты, выданные Обществу, как субъекту МСП, в рамках различных государственных программ по фиксированным льготным ставкам, не подверженным волатильности.

- снижения доходов Общества не наблюдается, наоборот, за счет завершения строительства складского комплекса и связанного с этим увеличения переданных в аренду площадей, наблюдается стабильный рост доходов;

- существенного обесценения финансовых активов и обязательств не произошло.

Оценка обесценения активов Обществом не проводилась, т.к. складской комплекс только введен в эксплуатацию, а его арендатором является один из крупнейших продовольственных ритейлеров, на деятельность которого СВО/последствия пандемии отрицательного влияния практически не оказывают. Однако с учетом непредсказуемости событий, связанных с СВО/пандемией, такая оценка подвержена значительной неопределенности.

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

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

Как следствие, руководство считает возможным применить допущение способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно при составлении настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

6. Информация о рисках

Риск ликвидности

Учитывая достаточность текущего арендного потока для выполнения обязательств по погашению кредитов, выданных Обществу Банком ВТБ (ПАО), а также ведущуюся с указанным Банком работу по реструктуризации имеющихся кредитов с целью сокращения уровня финансовой нагрузки в период высоких учетных ставок, риск ликвидности у Общества отсутствует.

Прочие имеющиеся на отчетную дату прочие финансовые обязательства имеют незначительный для Общества размер и также не создают риска ликвидности.

Кредитные риски

Кредитные риски предприятия связаны с последствиями при неисполнении контрагентами обязательств по оплате выполненных работ и оказанных услуг.

По состоянию на 31.12.2024 г. размер дебиторской задолженности составил 239 4456 тыс. руб. Общество ведет активную работу по взысканию дебиторской задолженности. Так, по итогам 2025 г. снижение размера задолженности составила порядка 174 504 тыс. руб.

В настоящее время Общество продолжает работу по взысканию дебиторской задолженности.

Правовые риски.

Правовые риски у предприятия, связанные с изменением законодательства, отсутствуют.

7. События после отчетной даты.

Событий после отчетной даты, в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности с учетом существенности фактов хозяйственной жизни, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества не происходило.

Генеральный директор

Лукинский С.В.