

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «СЕРВИС МЕНЕДЖМЕНТ-Р»
за 2025 год**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЕРВИС МЕНЕДЖМЕНТ-Р» (далее – «Общество») за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона №402-ФЗ «О бухгалтерском учете». При подготовке бухгалтерской отчетности руководство Общества исходило из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке. Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности не было. Все стоимостные показатели в таблицах представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели приведены в круглых скобках.

**1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕСТВА И ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Юридический, почтовый и фактический адрес Общества: 108811, Город Москва, км 22-Й (Киевское Ш.), д. 4, стр. 2, кв. БЛОК\ЭТ\ОФ В\3\301В

Дата государственной регистрации: 22 апреля 2020 года

Основными видами деятельности Общества являются Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20)

Общество имеет обособленное подразделение без выделения на отдельный баланс и не имеющих самостоятельных расчетных счетов: по адресу Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Филимонковский, г. Московский, ул. Хабаровова, д. 2, блок 4, этаж 2, офис 201.

Общество подлежит обязательному аудиту, т.к. попадает под критерии, установленные ст. 5 Закона от 30.12.2008г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности».

Списочная численность сотрудников ООО "СЕРВИС МЕНЕДЖМЕНТ-Р" на 31.12.2025 г. составляет 482 человека (среднесписочная за 2025 год 425,6 человека), аналогичный показатель за предыдущий отчетный период на 31.12.2024 г. составляет 437 человек (среднесписочная за 2024 год 232,4 человека). Расходы по выплате вознаграждения сотрудникам Общества за 2025 год составили 788 111 тыс. руб., в том числе Руководители – 152 455 тыс. руб., Специалисты - 333 617 тыс. руб., Служащие - 50 725 тыс. руб., Рабочие - 251 314 тыс. руб. Расходы по выплате вознаграждения сотрудникам Общества за 2024 год составили 397 315 тыс. руб., в том числе Руководители – 97 380 тыс. руб., Специалисты - 184 692 тыс. руб., Служащие - 17 224 тыс. руб., Рабочие - 98 020 тыс. руб.

Органами управления Обществом являются:

- Общее собрание участников;
- Совет директоров;
- Генеральный директор.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.

Совет директоров Общества выполняет функции, возложенные на него Уставом Общества. Совет директоров Общества состоит из 4 членов, избираемых на 1 (один) год.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества - Генеральным директором Общества.

2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА

Настоящая бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами. Информация, представленная в бухгалтерской отчетности, сформирована на основании требований российского законодательства о бухгалтерском учете и учетной политике Общества. Каких-либо отступлений и нарушений правил ведения учета допущено не было.

2.1. Основные средства

Учет основных средств и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 40 000 (сорок тысяч) рублей.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 5% валюты баланса.

Неотделимые улучшения в арендованные объекты ОС, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, и соответствующие условиям, установленным п. 4 ФСБУ 6/2020, учитываются в качестве объектов ОС. Текущие ремонты признаются расходами отчетного периода.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. Срок полезного использования определяет комиссия по приему основных средств.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Финансовый результат от выбытия ОС формируется на счете учета прочих доходов и расходов.

В бухгалтерском учете элементы амортизации являются оценочными значениями. Их изменения возникают в результате появления новой информации и не являются исправлением ошибок. Поэтому такие изменения в бухгалтерском учете отражаются как изменения оценочных значений - перспективно. Ранее начисленная амортизация пересчету не подлежит. При этом амортизация с применением новых элементов начисляется с 1 января следующего отчетного года, если изменили элементы амортизации по результатам обязательной ежегодной проверки.

2.2. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов (далее - НМА) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Нематериальные активы" ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н.

Учет капитальных вложений в НМА ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Капитальные вложения" ФСБУ 26/2020, утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 000 (сто тысяч) рублей.

Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 14/2022 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости НМА на начало отчетного периода (в межотчетный период) в соответствии с переходными положениями ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы". Аналогичный порядок применяется в отношении капитальных вложений в НМА.

При проведении единовременной корректировки также пересчитываются первоначальная стоимость, накопленная амортизация, накопленное обесценение нематериальных активов и первоначальная стоимость, накопленное обесценение капитальных вложений в нематериальные активы.

2.3. Сырье и материалы

Учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Транспортно-заготовительные расходы, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

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

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

2.4. Резервы по сомнительным долгам

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- значительное нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

Если имеется информация, с высокой степенью надежности подтверждающая отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем организации.

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается.

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

2.5. Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н.

Вся сумма начисленных в отчетном периоде процентов по кредитам и займам признается прочими расходами организации.

Проценты (дисконт) по выданным векселям признаются равномерно в течение предусмотренного векселем срока выплаты полученных займы денежных средств.

Проценты (дисконт) по выпущенным облигациям признаются равномерно в течение срока действия договора займа.

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.

2.6. Аренда (лизинг)

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

Организация 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.

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. При этом учитываются возможности сторон изменять указанные сроки и условия и намерения реализации таких возможностей.

рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 (триста тысяч) рублей и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

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.

При этом стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой организация привлекала заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях, при отсутствии договоров кредита или займа, ставка применяется равной средневзвешенной процентной ставке по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях за первый месяц отчетного года (январь), в котором такое обязательство принимается к учету, и размещенной на официальном сайте Банка России и в опубликованном ежемесячном журнале «Статистический бюллетень Банка России» за соответствующий период.

2.7. Расчеты по налогу на прибыль

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

Информация о временных разницах формируется в целом по видам активов и обязательств.

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

2.8. Оценочные обязательства

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

Общество создает оценочные обязательства по предстоящей оплате отпусков по состоянию на 31 декабря отчетного года

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.

2.9. Изменения учетной политики

С 01.01.2025г. в учетную политику на 2025 год внесены изменения, связанные с началом применения ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

В связи с началом применения ФСБУ 4/2023 корректировки в отчетном периоде не вносились.

3. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	9 247	(2 301)	7 041	(215)	215	(1 612)	16 073	(3 698)
	За 2024 г.	8 809	(473)	438	-	-	(1 828)	9 247	(2 301)
в том числе:									
Программы ЭВМ	За 2025 г.	3 327	(783)	5 966	-	-	(888)	9 293	(1 671)
	За 2024 г.	3 327	-	-	-	-	(783)	3 327	(783)
Базы данных	За 2025 г.	2 877	(704)	964	-	-	(332)	3 841	(1 036)

	За 2024 г.	2 877	(416)	-	-	-	(288)	2 877	(704)
Другие НМА	За 2025 г.	3 043	(814)	111	(215)	215	(392)	2 939	(991)
	За 2024 г.	2 605	(57)	438	-	-	(757)	3 043	(814)

Операции по обесценению, переоценке и переклассификации в отношении нематериальных активов за последние два отчетных периода не производились. Неамортизируемых нематериальных активов на балансе не числится.

3.2. Незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период		
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	1 589	-	7 042	-	-
	За 2024 г.	1 572	-	456	-	-
в том числе:						
Базы данных	За 2025 г.	-	-	964	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Другие НМА	За 2025 г.	1 589	-	112	-	-
	За 2024 г.	1 572	-	456	-	-
Программы ЭВМ	За 2025 г.	-	-	5 966	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

4. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

4.1. Наличие и движение основных средств

	Период	На начало года		Изменения за период		На конец периода	
					списано		

Наименование показателя		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	158 923	(46 710)	66 678	(1 240)	1 097	(34 947)	224 362	(80 560)
	За 2024 г.	86 340	(24 546)	74 174	(1 590)	1 130	(23 294)	158 924	(46 710)
в том числе:									
Сооружения	За 2025 г.	415	(10)	23 073	-	-	(1 021)	23 488	(1 031)
	За 2024 г.	-	-	415	-	-	(10)	415	(10)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	93 835	(37 924)	14 601	(299)	299	(19 726)	108 137	(57 351)
	За 2024 г.	76 788	(20 624)	17 157	(110)	46	(17 346)	93 835	(37 924)
Офисное оборудование	За 2025 г.	9 561	(3 007)	2 141	(472)	391	(1 655)	11 230	(4 271)
	За 2024 г.	3 804	(2 303)	5 925	(168)	167	(871)	9 561	(3 007)
Транспортные средства	За 2025 г.	30 225	(2 135)	8 428	-	-	(7 418)	38 653	(9 553)
	За 2024 г.	792	(278)	30 225	(792)	428	(2 285)	30 225	(2 135)
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	53	(4)	924	-	-	(117)	977	(121)
	За 2024 г.	246	(193)	53	(246)	215	(26)	53	(4)
Другие виды основных средств	За 2025 г.	24 835	(3 630)	17 511	(469)	407	(5 010)	41 877	(8 233)
	За 2024 г.	4 710	(1 148)	20 399	(274)	274	(2 756)	24 835	(3 630)

Операции по обесценению, переоценке и переклассификации в отношении основных средств за последние два отчетных периода не производились. Объектов основных средств не подлежащих амортизации нет.

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	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	1 519 747	(467 409)	5 850	(1 432 913)	532 342	(90 851)	92 684	(25 918)
	За 2024 г.	2 113 113	(338 295)	12 977	(606 343)	-	(129 114)	1 519 747	(467 409)
в том числе: Здания	За 2025 г.	1 420 908	(449 941)	694	(1 421 602)	532 342	(82 402)	-	-
	За 2024 г.	2 019 957	(329 791)	7 295	(606 343)	-	(120 150)	1 420 908	(449 941)
Сооружения	За 2025 г.	21 015	(2 957)	5 156	(2 183)	-	(2 062)	23 988	(5 019)
	За 2024 г.	15 333	(1 027)	5 682	-	-	(1 930)	21 015	(2 957)
Земельные участки	За 2025 г.	77 823	(14 511)	-	(9 127)	-	(6 387)	68 696	(20 899)
	За 2024 г.	77 823	(7 477)	-	-	-	(7 035)	77 823	(14 511)

В связи с изменениями условий договоров аренды из состава права пользования активом в отчетном периоде выбыли объекты аренды. Также в связи с изменением условий договоров аренды и ставки НДС была пересмотрена стоимость прав пользования активами по состоянию на 31 декабря 2025 года.

4.3. Капитальные вложения в основные средства

	На начало года	Изменения за период	На конец периода
--	----------------	---------------------	------------------

Наименование показателя	Период	фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств – всего в том числе:	За 2025 г.	3 570	-	30 168	-	-	(31 630)	2 108	-
	За 2024 г.	-	-	57 325	-	-	(53 755)	3 570	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	-	-	13 160	-	-	(11 659)	1 501	-
	За 2024 г.	-	-	10 356	-	-	(10 356)	-	-
Другие виды основных средств	За 2025 г.	3 480	-	6 673	-	-	(9 629)	524	-
	За 2024 г.	-	-	10 261	-	-	(6 781)	3 480	-
Сооружения	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	415	-	-	(415)	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	-	-	754	-	-	(754)	-	-
	За 2024 г.	-	-	53	-	-	(53)	-	-
Офисное оборудование	За 2025 г.	90	-	1 837	-	-	(1 844)	83	-
	За 2024 г.	-	-	6 015	-	-	(5 925)	90	-
Транспортные средства	За 2025 г.	-	-	7 744	-	-	(7 744)	-	-
	За 2024 г.	-	-	30 225	-	-	(30 225)	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств – всего в том числе:	За 2025 г.	4 716	-	32 758	-	-	(34 170)	3 304	-
	За 2024 г.	1 385	-	22 584	-	-	(19 253)	4 716	-

Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	1 076	-	4 195	-	-	(5 271)	-	-
	За 2024 г.		-	7 877	-	-	(6 801)	1 076	-
Другие виды основных средств	За 2025 г.	2 926	-	5 931	-	-	(5 553)	3 304	-
	За 2024 г.	834	-	14 544	-	-	(12 452)	2 926	-
Сооружения	За 2025 г.	668	-	22 405	-	-	(23 073)	-	-
	За 2024 г.	551	-	117	-	-	-	668	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	-	-	170	-	-	(170)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	За 2025 г.	46	-	57	-	-	(103)	-	-
	За 2024 г.	-	-	46	-	-	-	46	-
Капитальные вложения на создание основных средств – всего в том числе:	За 2025 г.	-	-	1 201	-	-	(1 201)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Транспортные средства	За 2025 г.	-	-	683	-	-	(683)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	За 2025 г.	-	-	194	-	-	(194)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	324	-	-	(324)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

5.1. Наличие и движение запасов

	Наименование показателя	Запасы - всего		Сырье, материалы и другие аналогичные ценности		Долгосрочные активы к продаже	
		за 2025г.	за 2024г.	за 2025г.	за 2024г.	за 2025г.	за 2024г.
На начало года	себестоимость	24 131	8 423	24 131	6 987	-	1 436
	величина резерва под снижение стоимости	-	(1 136)	-	-	-	(1 136)
	балансовая стоимость	24 131	7 287	24 131	6 987	-	300
Изменения за период	поступления и затраты	134 482	67 111	134 482	67 111	-	-
	выбыло себестоимость	(109 803)	(51 403)	(109 803)	(49 967)	-	(1 436)
	выбыло резерв под снижение стоимости	-	700	-	-	-	700
	убытков от снижения стоимости	-	436	-	-	-	436
На конец периода	себестоимость	48 810	24 131	48 810	24 131	-	-
	величина резерва под снижение стоимости	-	-	-	-	-	-
	балансовая стоимость	48 810	24 131	48 810	24 131	-	-

По состоянию на 31 декабря 2024 г. и на 31 декабря 2025 г. запасов, находящихся в залоге, нет. Материально-производственные запасы, подлежащие обесценению, по состоянию на 31 декабря 2025 г. отсутствуют. Материально-производственные запасы имеют краткосрочный период обращения. Неиспользуемые запасы отсутствуют.

6. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

В составе «Оборотных активов» Бухгалтерского баланса по строке 1230 «Дебиторская задолженность» в составе дебиторской задолженности на 31.12.2025 г. на общую сумму 890 304 тыс. руб. на 31.12.2024 г. на общую сумму 1 321 837 тыс. руб. отражены:

Наименование показателя	Стоимостное выражение на 31.12.25 г.	Стоимостное выражение на 31.12.24г.	Изменение
расчеты с поставщиками и подрядчиками	607 381	901 993	(294 612)
расчеты с покупателями и заказчиками	74 467	39 042	35 425

расчеты по налогам и сборам	26 866	12	26 854
расчеты по социальному страхованию и обеспечению	120	8	112
расчеты с персоналом по прочим операциям	195	265	(70)
расчеты с разными дебиторами и кредиторами	181 275	380 517	(199 242)

В разделе «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса по строке 1231 «расчеты с поставщиками и подрядчиками» в составе кредиторской задолженности на 31.12.2025 г. и на 31.12.2024 г. отражена задолженность контрагентов перед Обществом по выплаченным авансам и уменьшена на сумму НДС с авансов оплаченных. В разделе «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса по строке 1236 «расчеты с разными дебиторами и кредиторами» в составе дебиторской задолженности на 31.12.2025 г. и на 31.12.2024 г. отражены в том числе и обеспечительные платежи по договорам аренды. Все показатели раздела «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса уменьшены на сформированный по сомнительным долгам резерв. Сальдо по ЕНС на 31.12.2025 г. и на 31.12.2024 г. входит в показатель «Расчеты по налогам и сборам».

7. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
		первоначальная стоимость	поступило	списано первоначальная стоимость	первоначальная стоимость
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	37 000	655 000	(50 000)	642 000
	За 2024 г.	-	37 000	-	37 000
Итого	За 2025 г.	37 000	655 000	(50 000)	642 000
	За 2024 г.	-	37 000	-	37 000

По состоянию на 31.12.2025 г. по строке 1240 «Финансовые вложения» отражен выданный заем в сумме 642 000 тыс.руб. сроком гашения 30.06.2026 г. За пользование заемными средствами заемщик уплачивает проценты, учтенные в составе строки 2320 «Проценты к получению» в сумме 22 205 тыс.руб. за 2025 год.

8. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

8.1. Кредиторская задолженность

В разделе «Краткосрочные обязательства» Бухгалтерского баланса по строке 1520 «Кредиторская задолженность» в составе кредиторской задолженности на 31.12.2024 г. на общую сумму 1 176 249 тыс. руб. и на 31.12.2025 г. на общую сумму 1 183 489 тыс. руб. отражены:

Наименование показателя	Стоимостное выражение на 31.12.25 г.	Стоимостное выражение на 31.12.24г.	Изменение
расчеты с поставщиками и подрядчиками	44 048	29 662	14 386
расчеты с покупателями и заказчиками	1 062 258	1 038 693	23 565

расчеты по налогам и сборам	54 937	64 315	(9 378)
расчеты по социальному страхованию и обеспечению	21 429	17 689	3 740
расчеты с физическими лицами и с персоналом по оплате труда	559	23 306	(22 747)
расчеты с разными дебиторами и кредиторами	258	2 584	(2 326)

В разделе «Краткосрочные обязательства» Бухгалтерского баланса по строке 1522 «расчеты с покупателями и заказчиками» в составе кредиторской задолженности на 31.12.2023 г. и на 31.12.2025 г. отражена задолженность Общества перед покупателями по полученным авансам и обеспечительным платежам уменьшенная на сумму НДС с авансов полученных заявленных к вычету.

8.2. 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.	24 447	33 112	22 870	7	34 682
	За 2024 г.	11 404	23 548	10 505	-	24 447
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	24 447	33 112	22 870	7	34 682
	За 2024 г.	11 404	23 548	10 505	-	24 447

8.3. Прочие обязательства

В разделе «Долгосрочные обязательства» Бухгалтерского баланса по строке 1451 «Долгосрочные обязательства по аренде» в составе кредиторской задолженности на 31.12.2023 г. и на 31.12.2025 г. отражена приведенная стоимость обязательств, которая рассчитывается дисконтированием графика будущих платежей, срок погашения такого обязательства составляет более 12 месяцев.

В разделе «Краткосрочные обязательства» Бухгалтерского баланса по строке 1551 «Краткосрочные обязательства по аренде» в составе кредиторской задолженности на 31.12.2023 г. и на 31.12.2025 г. отражена приведенная стоимость обязательств, которая рассчитывается дисконтированием графика будущих платежей, срок погашения такого обязательства составляет менее 12 месяцев.

Ставка применяется равной средневзвешенной процентной ставке по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях за первый месяц отчетного года (январь), в котором такое обязательство принимается к учету, и размещенной на официальном сайте Банка России и в опубликованном ежемесячном журнале «Статистический бюллетень Банка России» за соответствующий период. В связи с изменением условий договоров аренды и ставки НДС были пересмотрены размеры обязательств по состоянию на 31 декабря 2025 года.

Сумма начисленных по обязательству по аренде процентов за 2025 год составила 135 656 тыс. руб. и отражена по строке 2330 Отчета о финансовых результатах.

9. ДОХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Выручка в 2025 году составила 6 092 888 тыс. руб., что превысило показатель прошлого года на 14 %.

Наименование показателя	Стоимостное выражение за 2025 г.	Стоимостное выражение за 2024 г.	Изменение
Аренда нежилых помещений	5 537 321	5 144 610	392 711
Услуги по бухгалтерскому учету	1 900	1 617	283
Услуги по коммерческому управлению	16 271	16 985	(714)
Услуги по размещению рекламы	53 646	49 901	3 745
Услуги по техническому обслуживанию и эксплуатации	289 215	21 669	267 546
Прочие услуги	194 535	95 952	98 583

10. РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Наименование показателя	Стоимостное выражение за 2025 г.	Стоимостное выражение за 2024 г.	Изменение
Материальные затраты	4 602 768	4 246 466	356 302
Расходы на оплату труда	632 310	271 604	360 706
Отчисления на социальные нужды	188 995	85 964	103 031
Прочие затраты	134 810	169 252	(34 442)

11. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Наименование показателя	Стоимостное выражение за 2025 г.	Стоимостное выражение за 2024 г.	Изменение
Списание кредиторской задолженности	349	379	(30)
Штрафные санкции	36 649	32 855	3 794
Корректировки, связанные с изменением условий договора аренды	136 554	0	136 554
Прочие внереализационные доходы	64 852	53 463	11 389
Расходы на услуги банков	(5 366)	(1 743)	(3 623)
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно	(9 389)	(6 496)	(2 893)
Прочие внереализационные расходы	(36 768)	(9 871)	(26 897)

12. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ ОРГАНИЗАЦИИ, ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

12.1. Расшифровка отложенных налоговых активов и обязательств:

Вид активов и обязательств	На 31.12.2024 г.		На 31.12.2025 г.	
	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства
Материалы	472	0	1 162	0
Нематериальные активы	62	636	14	462
Основные средства	395	264 824	456	19 287
Оценочные обязательства и резервы	6 112	0	8 671	0
Расходы будущих периодов	1 489	0	1 158	0
Резервы сомнительных долгов	1 208	0	7 387	0
Прочие расходы	0	0	0	0
Арендные обязательства	478 003	0	35 435	0
Проценты по обязательствам	0	190 933	0	16 047
Итого	487 740	456 392	54 283	35 795

В показателях 2024 года перерасчет налога на прибыль с 20% на 25% отражен в отчете о финансовых результатах составе отложенного налога на прибыль по строке 2412 и составил 4119 тыс.руб.

13. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

В соответствии с п. 4 ПБУ 11/2008 связанными сторонами могут быть признаны юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Общества. Связанными сторонами Общества на отчетную дату в том числе являются: совет директоров, единоличный исполнительный орган.

Участниками общества являются:

Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд «Бизнес-парк «Румянцево» - доля участия 50%;

Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд «Румянцево» - доля участия 50%.

Выплаты дивидендов в отчетном периоде не производилось.

Бенефициарные владельцы Общества - единоличные исполнительные органы управляющих компаний, осуществляющих управление комбинированными закрытыми паевыми инвестиционными фондами, являющимися учредителями Общества. Другие связанные стороны по основанию, указанному в настоящем абзаце: общество с ограниченной ответственностью «Финэксперт Эссет Менеджмент» и общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Русский Инвестиционный Клуб». За отчетный период по договорам аренды с другими связанными сторонами получен доход в размере 3 087 тыс.руб. и по прочим операциям - 2 167 тыс.руб., задолженность на конец периода в пользу Общества составляет 332 тыс.руб.

Краткосрочные выплаты единоличному исполнительному органу с учетом налогов и страховых взносов, в 2025 году составили 21 305 тыс.руб. Выплаты вознаграждения Совету директоров не производились.

Резерв по сомнительным долгам по взаиморасчетам со связанными сторонами не создавался

14. РАСКРЫТИЕ ПРОЧЕЙ ИНФОРМАЦИИ

Введенные некоторыми странами санкции привели к неопределенности относительно дальнейшего экономического роста российской экономики в целом, что в частности может негативно повлиять на результаты Общества в будущих периодах. Тем не менее уже сегодня Обществом разрабатываются все надлежащие меры по поддержанию Общества в текущих условиях.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности была принята во внимание текущая экономическая обстановка в мире с учетом наличия ряда неопределенностей, в том числе из-за влияния санкционного давления на экономику со стороны недружественных стран, но, не смотря ни на что, Общество собирается непрерывно продолжать свою деятельность и не имеет никаких намерений о ее прекращении.

Перед составлением бухгалтерской (финансовой) отчетности была проведена инвентаризация запасов, основных средств и нематериальных активов. Расхождений с данными учета не выявлено.

По состоянию на 31.12.2025 г. проведена инвентаризация расчетов. Расхождений с данными учета не выявлено.

В текущем и предыдущем отчетных периодах Общество не принимало участия в совместной деятельности, чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности не было, а также Государственной помощи не оказывалось. События после отчетной даты отсутствуют.

Генеральный директор  Новиков Д.В./
«30» марта 2026 г.

