

## **Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах к бухгалтерской (финансовой) отчетности**

### **ООО «Недвижимость и Развитие Рус» за 2025 год**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Недвижимость и Развитие Рус» за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тыс. рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

#### **1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Юридический адрес Общества: 141400, Московская обл, Химкинский р-н, Химки г, ИКЕА мкр, корпус 3  
Общество осуществляет следующие основные виды деятельности:

- Сдача в аренду собственного нежилого недвижимого имущества.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период сотрудников Общества в 2025 году составила 1 человек (в 2024 году: 1 человек). Численность работающих на 31 декабря 2025 г. сотрудников Общества составила 1 человек.

- Совет директоров на 31.12.2025 года отсутствует

В 2025г. единоличным исполнительным органом является генеральный директор:

- Черниченко Дмитрий Евгеньевич по 26.11.2025 года
- Арсиенко Юлия Олеговна с 27.11.2025 года

Настоящая отчетность была подписана 28 января 2026г.

#### **2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

##### **Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г. (с изменениями от 30 декабря 1999 г., 24 марта 2000 г., 18 сентября 2006 г., 26 марта 2007 г., 25 октября 2010 г., 24 декабря 2010 г. и 29 марта 2017 г.), а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 год была подготовлена в соответствии с тем же Законом и положениями.

##### **Основные средства и капвложения**

Учет основных средств (ОС) ведется в соответствии с Федеральным стандартом по бухгалтерскому учету «Основные средства» ФСБУ 6/2020.

Организация выделяет следующие группы основных средств:

- неинвестиционная недвижимость;
- инвестиционная недвижимость;
- машины и оборудование;
- транспортные средства;
- хозяйственный инвентарь;
- завершенные капитальные вложения в виде ремонта, техосмотра и техобслуживания.

Объекты основных средств по всем группам кроме инвестиционной недвижимости оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Объекты инвестиционной недвижимости оцениваются по переоцененной стоимости.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Амортизация объектов основных средств производится линейным способом. Организация начинает и прекращает начисление амортизации объекта основных средств с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания или списания объекта основных средств соответственно.

Амортизация объектов инвестиционной недвижимости не производится.

### **Нематериальные активы**

В соответствии с пунктом 11 ФСБУ 14/2022 при признании в бухгалтерском учете объект нематериальных активов оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта нематериальных активов считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете.

Организация не признает в составе НМА активы, удовлетворяющие признакам НМА, с первоначальной стоимостью, которая не превышает 100 000 руб.

Начисление амортизации по объекту нематериальных активов начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания в составе нематериальных активов, и прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания из состава нематериальных активов в бухгалтерском учете.

### **Запасы**

В соответствии с пунктом 9 ФСБУ 5/2019, запасы учитываются по фактической себестоимости приобретения. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 39 ФСБУ 5/2019 при отпуске запасов в производство и ином их выбытии их оценка определяется исходя из фактической себестоимости запасов в момент его отпуска (скользящая оценка). При этом в расчет средней оценки включаются количество и стоимость запасов на начало месяца и все поступления до момента отпуска

В соответствии с пунктом 47 ФСБУ 5/2019 последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 организация отражает перспективно.

### **Дебиторская задолженность**

Сомнительным долгом признается дебиторская задолженность организации, которая не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. В соответствии с п. 6 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» учетная политика организации должна обеспечивать большую готовность к признанию в бухгалтерском учете расходов и обязательств, чем возможных доходов и активов, не допуская создания скрытых резервов (требование осмотрительности). Резерв сомнительных долгов создается на основе результатов проведенной инвентаризации дебиторской задолженности организации. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

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

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, 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. В частности, сомнительной признается Задолженность, не подтвержденная

актом сверки и при отсутствии возможности выйти на связь с контрагентом.

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.

### Доходы

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 (с изменениями от 30 декабря 1999 г., 30 марта 2001 г., 18 сентября 2006 г., 27 ноября 2006 г., 25 октября 2010 г., 08 ноября 2010 г., 27 апреля 2012 г., 06 апреля 2015 г.). 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).

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

### Расходы

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные, их учет ведется на следующих счетах бухгалтерского учета:

на счете 20 «Основное производство» - отражаются прямые расходы, непосредственно связанные с оказанием услуг по предоставлению в аренду собственных нежилых помещений. Аналитический учет по счету ведется по видам затрат и видам оказываемых услуг (выполняемых работ, выпускаемой продукции и т.д.):

|  |
|--|
| Амортизация  |
| Водоснабжение и откачка стоков                             |
| Имущественные налоги (налог на имущество и налог на землю) |
| Отопление  |
| Страхование имущества                                      |
| Электроэнергия   |

на счете 26 «Общехозяйственные расходы» - обобщается информации о косвенных расходах для нужд управления, не связанных непосредственно с производственным процессом, в том числе

|  |
|--|
| Аудит  |
| Информационные и консультационные услуги                       |
| Вознаграждение за комплекс услуг по сопровождению деятельности |
| Нотариальные услуги  |
| Оплата труда   |
| Отчисления на соц. нужды                                       |
| Отчисления НДС и ПЗ  |
| Оценка имущества   |
| Расходы на субаренду здания                                    |
| Страхование ГО   |
| Услуги по управлению юридическим лицом                         |
| Юридические услуги   |

### Договоры строительного подряда

Общество не использует ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда» в связи с отсутствием договоров строительного подряда, по которым Общество выступает подрядчиком или субподрядчиком.

#### Учет расходов по займам и кредитам

Расходы по займам и кредитам признаются в составе прочих расходов в том отчетном периоде, к которому они относятся.

#### Способы оценки имущества

В соответствии с п. 1 ст. 12 Федерального закона № 402-ФЗ объекты бухгалтерского учета подлежат денежному измерению.

Оценка имущества, приобретенного за плату, осуществляется путем суммирования фактически произведенных расходов на его покупку; имущества, полученного безвозмездно, по рыночной стоимости на дату оприходования; имущества, произведенного в самой организации, по стоимости его изготовления.

Начисление амортизации основных средств и нематериальных активов производится независимо от результатов хозяйственной деятельности Общества в отчетном периоде.

#### Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

##### Денежные средства и их эквиваленты

В целях составления отчета о движении денежных средств 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. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев.

##### Учет денежных потоков в иностранной валюте

Для целей составления отчета о движении денежных средств величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа. При несущественном изменении официального курса иностранной валюты к рублю, устанавливаемого Центральным банком Российской Федерации, пересчет в рубли, связанный с совершением большого числа однородных операций в такой иностранной валюте, может производиться по среднему курсу, исчисленному за месяц или более короткий период.

В случае если незамедлительно после поступления в иностранной валюте Общество в рамках своей обычной деятельности меняет полученную сумму иностранной валюты на рубли, то денежный поток отражается в отчете о движении денежных средств в сумме фактически полученных рублей без промежуточного пересчета иностранной валюты в рубли. В случае если незадолго до платежа в иностранной валюте Общество в рамках своей обычной деятельности меняет рубли на необходимую сумму иностранной валюты, то денежный поток отражается в отчете о движении денежных средств в сумме фактически уплаченных рублей без промежуточного пересчета иностранной валюты в рубли.

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях в сумме, которая определяется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006). Разница, возникающая в связи с пересчетом денежных потоков Общества и остатков денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте по курсам на разные даты, отражается в отчете о движении денежных средств отдельно от текущих, инвестиционных и финансовых денежных потоков организации как влияние изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю.

##### Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых

выражена в иностранной валюте».

Курсовая разница отражается в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности в том отчетном периоде, к которому относится дата исполнения обязательств по оплате или за который составлена финансовая отчетность.

Курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты Общества как прочие доходы или прочие расходы за исключением курсовой разницы, связанной с формированием уставного (складочного) капитала Общества, которая подлежит отнесению на добавочный капитал.

На 31 декабря 2024 г. курс ЦБ РФ составил:

Доллар США 101,6797 рублей.

ЕВРО 106,1028 рублей

На 31 декабря 2025 г. курс ЦБ РФ составил:

Доллар США 78,2267 рублей.

ЕВРО 92,0938 рублей

### Иное

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида. В бухгалтерском учете данные затраты отражаются по счету 97 «Расходы будущих периодов», и в том случае, если они имеют долгосрочный характер, включаются в строку баланса «Прочие внеоборотные активы» за исключением части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Такая краткосрочная часть, а также затраты изначально краткосрочного характера включаются в строку баланса «Прочие краткосрочные активы».

Если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из настоящего и иных положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов бухгалтерской (финансовой) отчетности (п. 7 ПБУ 1/2008).

## **3. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА, В Т.Ч. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

Движение и наличие основных средств и соответствующего накопленного износа представлено в Таблице 2.1 Пояснений к балансу.

Основные средства включают объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, т.е. не подлежат амортизации. Информация по балансовой стоимости объектов такого рода по состоянию на 31 декабря представлена в таблице:

| Объекты основных средств | 2025 г.        | 2024 г.        | 2023 г.        |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Земельные участки        | 325 120        | 325 120        | 325 120        |
| <b>Итого</b>             | <b>325 120</b> | <b>325 120</b> | <b>325 120</b> |

Основные средства Общества представлены в таблице:

| Группа основных средств | Остаточная стоимость на 31.12.2025 г | Остаточная стоимость на 31.12.2024 г | Остаточная стоимость на 31.12.2023 г |
|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Здание                  | 704 480                              | 798 480                              | 817 980                              |
| Земельный участок       | 325 120                              | 325 120                              | 325 120                              |
| Машины и оборудование   | 712                                  | 956                                  | 1 200                                |
| <b>Итого:</b>           | <b>1 030 312</b>                     | <b>1 124 556</b>                     | <b>1 144 300</b>                     |

Информация об изменениях стоимости основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету (достройка, дооборудование, реконструкция, частичная ликвидация и переоценка объектов основных средств) представлена в Таблице 4 Пояснений к балансу.

По состоянию на 31 декабря 2025г. была произведена независимая оценка объекта основных средств – торговый центр «ОБИ Пулково», расположенный по адресу г. Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, дом 21, корпус 1, литера А. В соответствии с Отчетом оценщика ООО «Кушман энд Вэйкфилд» от 28 января 2026г., справедливая стоимость Здания составляет 704 480 000 рублей, справедливая стоимость земельного участка составляет 325 120 000 рублей. Общество отразило соответствующие операции по переоценке объекта в учете.

Информация о движении и наличии объектов незавершенного строительства и незаконченных операциях по приобретению, модернизации и т.п. основных средств представлена в Таблице 4 пояснений к балансу.

#### 4. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

В 2025 году Общество не осуществляло финансовых вложений.

#### 5. ЗАПАСЫ

В 2025г. материально-производственные запасы не приобретались и не передавались в производство.

#### 6. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 7 Пояснений к балансу.

#### 7. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства включают по состоянию на 31 декабря:

|  | 2025 г.      | 2024 г.   | 2023 г.      |
|--|--------------|-----------|--------------|
| Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках  | 2 001        | 35        | 172          |
| Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках  | -            | -         | 1215         |
| Депозиты   | -            | -         | 24520        |
| <b>Итого денежные средства и денежные эквиваленты в составе бухгалтерского баланса</b>             | <b>2 001</b> | <b>35</b> | <b>25907</b> |
| <b>Итого денежные средства и денежные эквиваленты в составе отчета о движении денежных средств</b> | <b>2 001</b> | <b>35</b> | <b>25907</b> |

По состоянию на 31 декабря 2025 г. (2024 год и 2023 год) у Общества отсутствуют денежные средства и их эквиваленты, недоступные для использования.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. (2024 год и 2023 год) средства в аккредитивах, открытых в пользу Общества, отсутствуют.

#### 8. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал Общества составляет 29 750 тыс. руб.

#### 9. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Заемные средства по состоянию на 31 декабря включали:

|                         | 2025 г.                         |                               | 2024 г.                         |                               | 2023 г.                         |                                |
|-------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
|                         | Кратко-срочные заемные средства | Долго-срочны заемные средства | Кратко-срочные заемные средства | Долго-срочны заемные средства | Кратко-срочные заемные средства | Долго-срочные заемные средства |
| Основной долг по займам |                                 | 1 870                         |                                 | 93 823                        |                                 | 83 050                         |
| Проценты по             | 6 222                           |                               | 6 088                           |                               | 11 728                          |                                |

|                               |              |              |              |               |               |               |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| займам                        |              |              |              |               |               |               |
| <b>Итого заемные средства</b> | <b>6 222</b> | <b>1 870</b> | <b>6 088</b> | <b>93 823</b> | <b>11 728</b> | <b>83 050</b> |

Сумма расходов по займам и кредитам, включенным в отчет о финансовых результатах, в 2025 году составила 4 173 тыс. руб. (в 2024 году 6 229 тыс. руб.).

Балансовая стоимость долгосрочных кредитов и займов выражена в следующих валютах:

|                  | 2025 г., тыс. руб | 2024 г., тыс. руб | 2023 г., тыс. руб |
|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Российский рубль | 1 870             | 93 823            | 83 050            |
| <b>Итого</b>     | <b>1 870</b>      | <b>93 823</b>     | <b>83 050</b>     |

Срок погашения обязательств по полученным займам – 2027г.

## 10. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Оценочные обязательства по оплате отпусков работникам по состоянию на 31.12.2025 составляют 3 тыс. руб.

## 11. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 8 Пояснений к балансу.

### Задолженность по налогам и сборам

Задолженность по налогам по состоянию на 31 декабря включает:

|  | 2025 г.       | 2024 г.     | 2023 г.      |
|--|---------------|-------------|--------------|
| Налог на добавленную стоимость                 | 4003          | 3850        | 3857         |
| Налог на имущество                             | 3245          | 3245        | 2 628        |
| Налог на землю                                 | 1219          | 1219        | 1219         |
| Налог на прибыль                               | 2276          | -           | -            |
| Прочие   | 11            | 7           | 8            |
| <b>Итого задолженность по налогам и сборам</b> | <b>10 754</b> | <b>8321</b> | <b>8 244</b> |

По состоянию на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 гг. Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

## 12. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ, ОТРАЖЕННОЙ В ОТЧЕТЕ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

По строке 4119 « Прочие поступления» Отчета о движении денежных средств за 2024, 2023 гг. отражены:

| Статья движения денежных средств  | 2025 г.       | 2024 г.      |
|-----------------------------------|---------------|--------------|
| НДС                               | 14 143        | 1190         |
| Проценты по размещенным депозитам | 874           | 1274         |
| Госпошлина                        | 200           | -            |
| Возврат денежных средств          | 2 108         | -            |
| <b>Итого строка 4119</b>          | <b>17 325</b> | <b>2 464</b> |

По строке 4129 « Прочие платежи» Отчета о движении денежных средств за 2025, 2024 гг. отражены:

| Статья движения денежных средств | 2025 г. | 2024 г. |
|----------------------------------|---------|---------|
| Земельный налог                  | 4878    | 3340    |
| Налог на имущество               | 12979   | 12362   |

|                          |               |               |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Прочие платежи           | 2579          | 92            |
| <b>Итого строка 4129</b> | <b>20 436</b> | <b>15 794</b> |

### 13. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОХОДАМ И РАСХОДАМ ОБЩЕСТВА

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг представлена ниже (ПБУ10/99):

| Виды деятельности                                    | Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей) | Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг | Валовая прибыль | Управленческие расходы | Прибыль/убыток от продаж |
|--|---|--|-----------------|------------------------|--------------------------|
| <i>Сдача в аренду нежилого недвижимого имущества</i> | 160 000   | (40 798)   | 119 202         | (47 941)               | 71 261                   |
| <b>Итого за 2025 год</b>                             | <b>160 000</b>  | <b>(40 798)</b>  | <b>119 202</b>  | <b>(47 941)</b>        | <b>71 261</b>            |

| Виды деятельности                                    | Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей) | Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг | Валовая прибыль | Управленческие расходы | Прибыль/убыток от продаж |
|--|---|--|-----------------|------------------------|--------------------------|
| <i>Сдача в аренду нежилого недвижимого имущества</i> | 127 704   | (41 331)   | 86 373          | (45 773)               | 40 600                   |
| <b>Итого за 2024 г.</b>                              | <b>127 704</b>  | <b>(41 331)</b>  | <b>86 373</b>   | <b>(45 773)</b>        | <b>40 600</b>            |

Информация о себестоимости произведенных и реализованных в отчетном периоде товаров (работ, услуг) в разрезе элементов затрат представлена в Таблице 10 Пояснений к балансу и отчету о финансовых результатах.

По строке «Прочие затраты» раздела 10 «Расходы по обычным видам деятельности» Табличных пояснений отражены следующие показатели:

| Статья затрат                         | 2025г. | 2024г. |
|---------------------------------------|--------|--------|
| <i>Водоснабжение и откачка стоков</i> | 1 223  | 3 557  |
| <i>Имущественные налоги</i>           | 17 856 | 17 856 |
| <i>Отопление</i>                      | 2 972  | 2 928  |
| <i>Страхование имущества</i>          | 510    | 527    |

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| Электрoэнергия  | 17 993        | 16 218        |
| Вознаграждение за комплекс услуг по сопровождению деятельности                      | 40 400        | 27 900        |
| Нотариальные услуги, расходы на ПО, аудиторские услуги, страхование, прочие расходы | 7 179         | 17 561        |
| <b>Итого</b>  | <b>88 133</b> | <b>86 547</b> |

#### 14. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ

В течение 2024-2025 гг были получены следующие прочие доходы:

| Прочие доходы                                 | Доходы за 2025 год | Доходы за 2024 год |
|---|--------------------|--------------------|
| Курсовые разницы                              | 10 717             | 47 717             |
| Восстановление резерва по сомнительным долгам | 156 662            | -                  |
| Прочие внереализационные доходы               | 339                | 7 553              |
| <b>Итого прочие доходы</b>                    | <b>167 718</b>     | <b>55 270</b>      |

#### 15. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

В течение 2024-2025 гг года были понесены следующие прочие расходы:

| Прочие расходы   | Расходы за 2025 год | Расходы за 2024 год |
|--|---------------------|---------------------|
| Курсовые разницы   | (39 561)            | (32 064)            |
| Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями | (278)               | (239)               |
| Резерв по сомнительным долгам  | -                   | (18 476)            |
| Переоценка инвестиционной недвижимости                                   | (94 000)            | (19 500)            |
| Прочие   | (38)                | (2 046)             |
| <b>Итого прочие расходы</b>  | <b>(133 877)</b>    | <b>(72 325)</b>     |

#### 16. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

| Показатель  | Сумма за 2025 год, тыс. руб. | Сумма за 2024 год, тыс. руб. |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету    | 101 803                      | 18 590                       |
| Постоянный налоговый доход (расход)                             | -                            | 307                          |
| Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль | (25 451)                     | 3 718                        |
| Отложенный налог на прибыль,                                    | 451                          | (27 960)                     |
| - в том числе эффект изменения будущего налога (25%)            | -                            | (29 177)                     |
| Налог на прибыль  | (25 902)                     | (4 628)                      |

#### 17. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие группы связанных сторон:

В отчетном периоде Общество осуществляло следующие операции со связанными сторонами.

| Связанные стороны                                 | Вид операций                     | Объем операций,<br>тыс. руб.<br>2025 год | Объем операций,<br>тыс. руб.<br>2024 год |
|---|----------------------------------|--|--|
| Участники общества                                | Дивиденды                        | -  | -  |
|   | Приобретение услуг               | 46 680                                   | 31 680                                   |
|   | Проценты по займам<br>полученным | 3 864                                    | 2 886                                    |
|   | Займы полученные                 | 1 870                                    | 76 570                                   |
| Лица ответственные за<br>корпоративное управление | Оплата труда                     | 334                                      | 242                                      |

В отчете о движении денежных средств приведены следующие показатели по расчетам со связанными сторонами:

| Статья движения денежных средств   | строка | 2025 г.  | 2024г.   |
|--|--------|----------|----------|
| Поставщикам (подрядчикам) за сырье,<br>материалы, работы, услуги   | 4121   | (94 667) | (2 500)  |
| Получение кредитов и займов  | 4311   | 15 800   | 76 750   |
| Платежи на уплату дивидендов и<br>иных платежей по распределению<br>прибыли в пользу собственников<br>(участников) | 4322   | (39 951) | (64 611) |
| Возврат кредитов и займов  | 4323   | (90 500) | -        |

Участниками общества по состоянию на 31.12.2025 года являются:

| № п/п | Наименование               | Юридический адрес  | Доля участия |
|-------|----------------------------|--|--------------|
| 1     | ООО "САНАСАР НЕДВИЖИМОСТЬ" | 117312, Москва г,<br>Вавилова ул, дом 13,<br>строение 7, этаж 1,<br>помещение V, комната<br>1А | 99,9         |
| 2     | ЗАО «Амара Инвест»         | 0020, Армения, г.Ереван,<br>ул.Эребуни 32/1  | 0,1          |

Расчеты со связанными сторонами производятся безналичным путем. По состоянию на 31.12.2025 Общество имеет непогашенные обязательства перед Участниками:

- перед ООО «Санасар Недвижимость» по договору займа №б/н от 04.03.2021г. по возврату полученного займа в размере 1 870 тыс. руб. и накопленных процентов в размере 6 222 тыс. руб.;
- перед РД ПРОПЕРТИ ХОЛДИНГЗ по выплате дивидендов в размере 234 тыс. руб.

## 18. ОБЕСПЕЧЕНИЯ

По состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. выданных и полученных обеспечений нет.

## 19. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

### Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества

#### Условия ведения деятельности Общества

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной

инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

В 2024 году негативное влияние на российскую экономику оказали значительное снижение цен на сырую нефть и значительная девальвация российского рубля, а также санкции, введенные против России некоторыми странами. Совокупность указанных факторов привела к снижению доступности капитала, увеличению стоимости капитала, повышению инфляции и неопределенности относительно экономического роста, что может в будущем негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества. Руководство Общества считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

### Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества данного законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

В налоговое законодательство были внесены существенные изменения, и появились новые тенденции в правоприменительной практике. Налоговые органы исследуют области, которые исторически оставались за пределами их интересов, или в отношении которых многолетняя практика оставалась неизменной, а также уже применяют на практике те концепции, которые были введены в российское налоговое законодательство с 1 января 2019 г. Налоговые органы фокусируются на выигрыше «прецедентных» дел по налоговым правонарушениям для изменения уже существующей и установления новой налоговой практики. При этом доля судебных дел, выигранных налоговыми органами, в последнее время неуклонно растет.

Таким образом нельзя исключать, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов по всем видам операций с участниками, кредиторами и иными контрагентами экономических отношений Общества. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверка могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2025 г. положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

## **20. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

Общество осуществляет деятельность в Центральном федеральном округе России, для которого характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

В настоящее время российская экономика подвержена влиянию колебаний в мировой экономике.

Несмотря на стабилизационные меры, предпринимаемые Правительством Российской Федерации, сохраняется неопределенность относительно возможности доступа к источникам капитала, а также стоимости капитала для Общества и его контрагентов, что может повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества. Нестабильность на рынках капитала может привести к существенному ухудшению ликвидности в банковском секторе и ужесточению условий кредитования в России.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество осуществляет свою деятельность, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Общество не может оказать существенного влияния на политическую ситуацию в стране. При этом для предотвращения забастовок Общество создаёт благоприятные условия труда и выполняет все свои обязательства перед работниками. Для минимизации риска проведения террористических актов Обществом приняты дополнительные меры для обеспечения безопасности на предприятии.

Риски, связанные с географическими особенностями региона, в котором Общество осуществляет свою деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, оцениваются как несущественные.

Общество подвержено также валютному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

#### **Риск ликвидности**

Риск ликвидности – это риск того, что компания столкнется с трудностями при исполнении финансовых обязательств. Компания подвержена риску в связи с ежедневной необходимостью использования имеющихся денежных средств.

В целях обеспечения достаточного количества денежных средств, необходимых для своевременного погашения своих обязательств, Общество использует инструменты детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. активы Общества превышают его обязательства на 866 708 тыс. рублей.

#### **Кредитный риск**

Кредитный риск – это риск того, что Общество понесет финансовые убытки, поскольку контрагенты не выполняют свои обязательства по финансовому инструменту или клиентскому договору. Компания подвержена кредитному риску, связанному с ее операционной деятельностью (прежде всего, в отношении торговой дебиторской задолженности) и финансовой деятельностью, включая валютные операции и прочие финансовые инструменты.

Общество контролирует кредитный риск, оценивая степень риска каждого контрагента или группу связанных лиц. Мониторинг таких рисков осуществляется регулярно (не реже одного раза в квартал). Руководство компании проводит анализ по срокам задержки платежей дебиторской задолженности по основной деятельности и отслеживает просроченные остатки дебиторской задолженности. Управление кредитным риском, обусловленным остатками средств на счетах в банках и финансовых организациях, осуществляется Казначейством компании в соответствии с финансовой политикой Группы. Излишки средств инвестируются лишь в крупные российские и международные банки.

**Валютный риск** – это риск того, что справедливая стоимость будущих денежных потоков по финансовому инструменту будет колебаться вследствие изменений в валютных курсах. Подверженность общества риску изменения обменных курсов иностранных валют обусловлена, прежде всего, операционной деятельностью компании (когда выручка или расходы деноминированы в валюте, отличающейся от функциональной валюты). С целью минимизации валютных рисков бюджет общества формируется с учетом возможных (прогнозируемых) курсовых колебаний основных валют. Компания осуществляет контроль сбалансированности валютных позиций: платежи в иностранных валютах покрываются встречными поступлениями выручки в одноименной валюте.

## 21. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В 2025 г. на деятельность организаций оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, 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 рынках капитала, товарных и валютных рынках существенно не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

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 и политической 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.

## 22. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2025 год отсутствовали факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества.

Генеральный директор  
Общество с ограниченной ответственностью  
"Недвижимость и Развитие Рус"

  
\_\_\_\_\_ Арсиенко Ю.О.

28 января 2026г.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**

**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 | 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 | За 2025 г. | -  | -                                     | -                   | -  | -                                     | -           | -           | -  | -                       | -  | -                                     | -  | -                                     |
|                               | За 2024 г. | -  | -                                     | -                   | -  | -                                     | -           | -           | -  | -                       | -  | -                                     | -  | -                                     |
| в том числе:                  | За 2025 г. | -  | -                                     | -                   | -  | -                                     | -           | -           | -  | -                       | -  | -                                     | -  | -                                     |
|                               | За 2024 г. | -  | -                                     | -                   | -  | -                                     | -           | -           | -  | -                       | -  | -                                     | -  | -                                     |
| из них исключительные права   | За 2025 г. | -  | -                                     | -                   | -  | -                                     | -           | -           | -  | -                       | -  | -                                     | -  | -                                     |
|                               | За 2024 г. | -  | -                                     | -                   | -  | -                                     | -           | -           | -  | -                       | -  | -                                     | -  | -                                     |

**3.2. Нематериальные активы, созданные организацией**

| 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 |  |                                       |
| Нематериальные активы, созданные организацией - всего | За 2025 г. | -  | -                                     | -                   | -  | -                                     | -           | -           | -  | -                       | -  | -                                     | -  | -                                     |
|   | За 2024 г. | -  | -                                     | -                   | -  | -                                     | -           | -           | -  | -                       | -  | -                                     | -  | -                                     |
| в том числе:  | За 2025 г. | -  | -                                     | -                   | -  | -                                     | -           | -           | -  | -                       | -  | -                                     | -  | -                                     |
|   | За 2024 г. | -  | -                                     | -                   | -  | -                                     | -           | -           | -  | -                       | -  | -                                     | -  | -                                     |
| из них исключительные права                           | За 2025 г. | -  | -                                     | -                   | -  | -                                     | -           | -           | -  | -                       | -  | -                                     | -  | -                                     |
|   | За 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   | -                     | -                     | -                     |
| Неамортизируемые нематериальные активы - всего | -                     | -                     | -                     |

**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: Другие НМА   | За 2025 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -       | -   | -                   | -                       |
|   | За 2024 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -       | -   | -                   | -                       |
| Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего     | За 2025 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -       | -   | -                   | -                       |
|   | За 2024 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -       | -   | -                   | -                       |
| в том числе: Другие НМА   | За 2025 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -       | -   | -                   | -                       |
|   | За 2024 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -       | -   | -                   | -                       |
| Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего    | За 2025 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -       | -   | -                   | -                       |
|   | За 2024 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -       | -   | -                   | -                       |
| в том числе: Другие НМА   | За 2025 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -       | -   | -                   | -                       |
|   | За 2024 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -       | -   | -                   | -                       |

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

| Изменения за период | На конец периода |
|---------------------|------------------|
|                     |                  |

| Наименование показателя  | Период     | На начало года | затраты | списано | по фактическим затратам | по рыночной стоимости (при наличии) |
|--|------------|----------------|---------|---------|-------------------------|-------------------------------------|
| Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - 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. | -              | -       | -       | -                       | -                                   |
| Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - 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. | -              | -       | -       | -                       | -                                   |

#### 4. Основные средства

##### 4.1. Наличие и движение основных средств

| 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 |  |                                       |
| Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего | 3а 2025 г. | 5 216                                    | (4 260)                               | -         | -  | -                                     | (244)       | -           | -  | -                       | -  | -                                     | 5 216                                    | (4 504)                               |
|  | 3а 2024 г. | 5 216                                    | (4 016)                               | -         | -  | -                                     | (244)       | -           | -  | -                       | -  | -                                     | 5 216                                    | (4 260)                               |
| в том числе:   |            |  |                                       |           |  |                                       |             |             |  |                         |  |                                       |  |                                       |
| Машины и оборудование (кроме офисного)                                 | 3а 2025 г. | 5 216                                    | (4 260)                               | -         | -  | -                                     | (244)       | -           | -  | -                       | -  | -                                     | 5 216                                    | (4 504)                               |
|  | 3а 2024 г. | 5 216                                    | (4 016)                               | -         | -  | -                                     | (244)       | -           | -  | -                       | -  | -                                     | 5 216                                    | (4 260)                               |
| Инвестиционная недвижимость - всего                                    | 3а 2025 г. | 1 123 600                                | -                                     | -         | (94 000)                                 | -                                     | -           | -           | -  | -                       | -  | -                                     | 1 029 600                                | -                                     |
|  | 3а 2024 г. | 1 143 100                                | -                                     | -         | (19 500)                                 | -                                     | -           | -           | -  | -                       | -  | -                                     | 1 123 600                                | -                                     |
| в том числе:   |            |  |                                       |           |  |                                       |             |             |  |                         |  |                                       |  |                                       |
| Здания/ ТЦ "ОБИ Пулково"   | 3а 2025 г. | 798 480                                  | -                                     | -         | (94 000)                                 | -                                     | -           | -           | -  | -                       | -  | -                                     | 704 480                                  | -                                     |
|  | 3а 2024 г. | 817 980                                  | -                                     | -         | (19 500)                                 | -                                     | -           | -           | -  | -                       | -  | -                                     | 798 480                                  | -                                     |
| Земельный участок  | 3а 2025 г. | 325 120                                  | -                                     | -         | -  | -                                     | -           | -           | -  | -                       | -  | -                                     | 325 120                                  | -                                     |
|  | 3а 2024 г. | 325 120                                  | -                                     | -         | -  | -                                     | -           | -           | -  | -                       | -  | -                                     | 325 120                                  | -                                     |

##### 4.2. Наличие и движение прав пользования активами

| Наименование показателя            | Период     | На начало года                        |                                       | поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости) | Изменения за период                                 |                                       |             |             | На конец периода                      |                         |                                       |                                       |
|------------------------------------|------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---|---|---------------------------------------|-------------|-------------|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
|                                    |            | фактическая (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение |   | 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 | 3а 2025 г. | -                                     | -                                     | -   | -   | -                                     | -           | -           | -                                     | -                       | -                                     | -                                     |
|                                    | 3а 2024 г. | -                                     | -                                     | -   | -   | -                                     | -           | -           | -                                     | -                       | -                                     | -                                     |
| в том числе:                       |            |                                       |                                       |   |   |                                       |             |             |                                       |                         |                                       |                                       |
|                                    | 3а 2025 г. | -                                     | -                                     | -   | -   | -                                     | -           | -           | -                                     | -                       | -                                     | -                                     |
|                                    | 3а 2024 г. | -                                     | -                                     | -   | -   | -                                     | -           | -           | -                                     | -                       | -                                     | -                                     |

##### 4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

| Наименование показателя  | На 31 декабря 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Амортизируемые основные средства - всего   | 712                   | 956                   | 1 200                 |
| в том числе:   |                       |                       |                       |
| Машины и оборудование (кроме офисного)   | 712                   | 956                   | 1 200                 |
| Неамортизируемые основные средства - всего   | 1 029 600             | 1 123 600             | 1 143 100             |
| 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  |                       |                       |                       |
| Здания/ТЦ "ОБИ Пулково"  | 704 480               | 798 480               | 817 980               |
| Земельный участок  | 325 120               | 325 120               | 325 120               |

##### 4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

| 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  | -                     | -                     | -                     |
| Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего                                      | -                     | -                     | -                     |



## 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 - всего  | За 2025 г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -  | -  | -                    | -                        | -                         |
|   | За 2024 г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -  | -  | -                    | -                        | -                         |
| в том числе:                              | За 2025 г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -  | -  | -                    | -                        | -                         |
|   | За 2024 г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -  | -  | -                    | -                        | -                         |
| Краткосрочные финансовые вложения - всего | За 2025 г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -  | -  | -                    | -                        | -                         |
|   | За 2024 г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -  | -  | -                    | -                        | -                         |
| в том числе:                              | За 2025 г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -  | -  | -                    | -                        | -                         |
|   | За 2024 г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -  | -  | -                    | -                        | -                         |
| Итого                                     | За 2025 г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -  | -  | -                    | -                        | -                         |
|   | За 2024 г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -  | -  | -                    | -                        | -                         |

### 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), - всего | -                     | -                     | -                     |
| Иное использование финансовых вложений                                 | -                     | -                     | -                     |

## 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 видов запасов   |                        | фактическая себестоимость | резерв под обесценение |   |
|                         |            |                           |                        |         | фактическая себестоимость | резерв под обесценение |                        | фактическая себестоимость | резерв под обесценение |                           |                        |   |
| Запасы - всего          | За 2025 г. | -                         | -                      | -       | -                         | -                      | -                      | -                         | X                      | X                         | -                      | - |
|                         | За 2024 г. | -                         | -                      | -       | -                         | -                      | -                      | -                         | X                      | X                         | -                      | - |
| в том числе:            | За 2025 г. | -                         | -                      | -       | -                         | -                      | -                      | -                         | -                      | -                         | -                      | - |
|                         | За 2024 г. | -                         | -                      | -       | -                         | -                      | -                      | -                         | -                      | -                         | -                      | - |

### 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 | -                     | -                     | -                     |

## 7. Дебиторская задолженность

### 7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

| Наименование показателя                         | Период     | На начало года       |                               | Изменения за период<br>(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. | -                    | -                             | -  | -                                  | -         | -          | -                      | -                    | -                    | -                             |
| в том числе:                                    | За 2025 г. | -                    | -                             | -  | -                                  | -         | -          | -                      | -                    | -                    | -                             |
|   | За 2024 г. | -                    | -                             | -  | -                                  | -         | -          | -                      | -                    | -                    | -                             |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего | За 2025 г. | 194 386              | (156 662)                     | 5 342  | -                                  | (194 386) | -          | (156 662)              | -                    | 5 342                | -                             |
|   | За 2024 г. | 141 778              | (138 186)                     | 37 388   | -                                  | (3 256)   | -          | -                      | -                    | 194 386              | (156 662)                     |
| в том числе:                                    | За 2025 г. | -                    | -                             | -  | -                                  | -         | -          | -                      | -                    | -                    | -                             |
|   | За 2024 г. | -                    | -                             | -  | -                                  | -         | -          | -                      | -                    | -                    | -                             |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками           | За 2025 г. | 244                  | -                             | 161  | -                                  | (244)     | -          | -                      | -                    | 161                  | -                             |
|   | За 2024 г. | 1 014                | -                             | -  | -                                  | (770)     | -          | -                      | -                    | 244                  | -                             |
| Расчеты с покупателями и заказчиками            | За 2025 г. | 194 049              | (156 662)                     | 5 030  | -                                  | (194 049) | -          | (156 662)              | -                    | 5 030                | -                             |
|   | За 2024 г. | 140 627              | (138 186)                     | 37 388   | -                                  | (2 440)   | -          | -                      | -                    | 194 049              | (156 662)                     |
| Прочая  | За 2025 г. | 93                   | -                             | 151  | -                                  | (93)      | -          | -                      | -                    | 151                  | -                             |
|   | За 2024 г. | 139                  | -                             | -  | -                                  | (46)      | -          | -                      | -                    | 93                   | -                             |
| Итого   | За 2025 г. | 194 386              | (156 662)                     | 5 342  | -                                  | (194 386) | -          | (156 662)              | X                    | 5 342                | -                             |
|   | За 2024 г. | 141 778              | (138 186)                     | 37 388   | -                                  | (3 256)   | -          | -                      | X                    | 194 386              | (156 662)                     |

### 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                                | -                     | -                    | -                     | -                    | -                     | -                    |
| в том числе:                         |                       |                      |                       |                      |                       |                      |
| Расчеты с покупателями и заказчиками | -                     | -                    | 156 662               | -                    | 138 186               | -                    |

## 8. Обязательства

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

| Наименование показателя                   | Период     | На начало года | Изменения за период<br>(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. | 93 823         | 15 800   | -                                  | (107 753) | -         | -                    | 1 870            |
|   | За 2024 г. | 83 050         | 176 915  | -                                  | (166)     | -         | -                    | 93 823           |
| в том числе:                              |            |                |  |                                    |           |           |                      |                  |
| Долгосрочные займы                        | За 2025 г. | 93 823         | 15 800   | -                                  | (107 753) | -         | -                    | 1 870            |
|   | За 2024 г. | 83 050         | 176 915  | -                                  | (166 142) | -         | -                    | 93 823           |
| Краткосрочные обязательства - всего       | За 2025 г. | 92 191         | 28 894   | 4 143                              | (101 579) | -         | -                    | 23 650           |
|   | За 2024 г. | 128 100        | 39 066   | 7 315                              | (82 290)  | -         | -                    | 92 191           |
| в том числе:                              |            |                |  |                                    |           |           |                      |                  |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками     | За 2025 г. | 77 540         | 22 578   | 279                                | (93 997)  | -         | -                    | 6 400            |
|   | За 2024 г. | 43 276         | 34 562   | 359                                | (657)     | -         | -                    | 77 540           |
| Проценты по займам и кредитам             | За 2025 г. | 6 088          | -  | 3 864                              | (3 730)   | -         | -                    | 6 222            |
|   | За 2024 г. | 11 728         | -  | 6 956                              | (12 596)  | -         | -                    | 6 088            |
| Расчеты по налогам и сборам               | За 2025 г. | 8 321          | 6 276  | -                                  | (3 843)   | -         | -                    | 10 754           |
|   | За 2024 г. | 8 244          | 4 503  | -                                  | (4 426)   | -         | -                    | 8 321            |
| Расчеты с персоналом по оплате труда      | За 2025 г. | 9              | -  | -                                  | (9)       | -         | -                    | -                |
|   | За 2024 г. | 8              | 1  | -                                  | -         | -         | -                    | 9                |
| Расчеты по выплате дивидендов учредителям | За 2025 г. | 234            | 40   | -                                  | -         | -         | -                    | 274              |
|   | За 2024 г. | 64 845         | -  | -                                  | (64 611)  | -         | -                    | 234              |
| Итого                                     | За 2025 г. | 186 014        | 44 694   | 4 143                              | (209 332) | -         | X                    | 25 520           |
|   | За 2024 г. | 211 150        | 215 981  | 7 315                              | (82 456)  | -         | X                    | 186 014          |

### 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. | 78             | (75)                | -        | -                    | 3                |
|                                 | За 2024 г. | 81             | (3)                 | -        | -                    | 78               |
| в том числе:                    |            |                |                     |          |                      |                  |
| Резерв ежегодных отпусков       | За 2025 г. | 78             | (75)                | -        | -                    | 3                |
|                                 | За 2024 г. | 81             | (3)                 | -        | -                    | 78               |

### 9. Обеспечения обязательств

| Наименование показателя | На 31 декабря 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Полученные - всего      | -                     | -                     | -                     |
| Выданные - всего        | -                     | -                     | -                     |

**10. Расходы по обычным видам деятельности**

| Наименование показателя   | За 2025 г. | За 2024 г. |
|---|------------|------------|
| Материальные затраты  | -          | -          |
| Затраты на оплату труда   | 259        | 239        |
| Отчисления на социальные нужды  | 102        | 74         |
| Амортизация   | 244        | 244        |
| Прочие затраты  | 88 133     | 86 547     |
| Итого по элементам  | 88 739     | 87 104     |
| Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):<br>незавершенного производства, готовой продукции | -          | -          |
| Итого расходы по обычным видам деятельности   | 88 739     | 87 104     |

## 11. Государственная помощь

### 11.1. Бюджетные средства

| Наименование показателя              | За 2025 г. | За 2024 г. |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Получено бюджетных средств - всего   | -          | -          |
| в том числе:                         |            |            |
| на финансирование капитальных затрат | -          | -          |
| на финансирование текущих расходов   | -          | -          |

### 11.2. Бюджетные кредиты

| 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. | -              | -                   | -          | -                |