

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

Закрытого акционерного общества «Трифоновская, 57»

за 2025г.

Настоящие пояснения являются неотъемлемой составной частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Закрытого акционерного общества «Трифоновская, 57»

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности является 31 декабря 2025 года, отчетным периодом с 01 января по 31 декабря 2025 года.

1. Основные сведения

Полное наименование	Закрытое акционерное общество «Трифоновская, 57»
Сокращенное наименование:	ЗАО «Трифоновская, 57»
Полное наименование на английском языке:	---
Сокращенное наименование на английском языке:	---
Место нахождения:	129272, г. Москва, ул. Трифоновская, д. 57А
Почтовый адрес:	129272, г. Москва, ул. Трифоновская, д. 57А
Телефон (факс):	+7(495)933-13-42
Государственная регистрация:	ОГРН 1047702023643 Дата присвоения ОГРН 26.06.2004
Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе:	ГРН 2077760228467 17.09.2007
Идентификационный номер налогоплательщика / Код причины постановки на учет:	ИНН 7702361434 / КПП 770201001
Коды Предприятия:	ОКПО 29159477 ОКАТО 45286570000 ОКТМО 45286570000 ОКОГУ 4210014 ОКФС 16 ОКОПФ 12267
Генеральный директор	Арцруни Екатерина Варткезовна – Генеральный директор ЗАО «АртсИнвест» Управляющей организации ЗАО «Трифоновская, 57»
Главный бухгалтер	Лихарева Ольга Николаевна

Уставный капитал Общества 86720 руб.

Изменения размера уставного капитала Общества: нет

Аудитор Общества: ЗАО Аудиторская компания «Бест-Аудит», член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество», ОГРН 12006025637.

Среднесписочная численность работающих в Обществе:

на 31.12.2023г. – 23 человек
на 31.12.2024г. – 22 человек
на 31.12.2025г. – 22 человек

Сведения о дочерних и зависимых обществах

По состоянию на 31.12.2025 года Общество не имеет дочерних организаций.

Единоличный исполнительный орган ЗАО «Трифоновская, 57» - Управляющая организация:
Закрытое акционерное общество «АртсИнвест» (ОГРН 1067746158590), в лице Генерального директора Арцруни Екатерины Варткезовны, на основании:

- Протокол заседания Совета директоров ЗАО «Трифоновская, 57» от 26.06.2023 г., Протокол заседания Совета директоров ЗАО «Трифоновская, 57» от 28.06.2024 г., Протокол заседания Совета директоров ЗАО «Трифоновская, 57» от 25.06.2025 г
- Дополнительное соглашение от 25.06.2025 г. к Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 21.10.2020 г., Дополнительное соглашение от 28.06.2024 г. к Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 21.10.2020 г.,

Период осуществления полномочий: с 21.10.2020 г. по настоящее время.

Совет директоров Общества

В Совет директоров Общества в 2025 году входили следующие лица:

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Период нахождения в Совете директоров	Должность
1.	Арцруни Шогик Норайровна	с 01.01.2025 г. по 31.12.2025	Председатель Совета директоров
2.	Арцруни Екатерина Варткезовна	с 01.01.2025 г. по 31.12.2025	Член Совета директоров
3.	Погосян Леонид Георгиевич	с 01.01.2025 г. по 31.12.2025	Член Совета директоров
4.	Абеядира Леон Прианнович	с 01.01.2025 г. по 26.01.2025	Член Совета директоров
5.	Дронова Ануш Хачатуровна	с 27.01.2025 по 31.12.2025	Член Совета директоров
6.	Мовсесян Армен Норайрович	с 01.01.2025 г. по 31.12.2025	Член Совета директоров

Избрание ревизионной комиссии:

На основании информации о наличии кворума по вопросу избрания ревизионной комиссии, равном 0,00%, кворум не состоялся; ревизионная комиссия не выбрана (Протокол годового общего собрания акционеров ЗАО «Трифоновская, 57» от 25.06.2025).

Информация о бенефициарах.

По состоянию на 31.12.2025 года бенефициарными владельцами Общества являются:

Арцруни Шогик Норайровна — 51%
Арцруни Екатерина Варткезовна — 49%

Сведения о реестродержателе акций Общества:

В отчетном году реестродержателем акций Общества являлось ЗАО «Новый регистратор» на основании Договора № 177-0921/14 от 30.09.2014г.

Основные виды экономической деятельности

Основной вид деятельности Общества – Аренда собственного недвижимого имущества
Деятельность осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Основной ОКВЭД 68.20.2 - Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

2. Связанные стороны и сделки с ними

Общество признает в качестве связанных сторон членов Совета директоров, бенефициарных владельцев а также следующие юридические лица:

1. ЗАО «АртсИнвест» Общество контролируется данным юридическим лицом, осуществляющим полномочия единоличного исполнительного органа (договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 21.10.2020 г.)

2. ООО УМК «Артсмед» организация относится к той же группе лиц, в которую входит Общество

3. ОАО «Моситалмед» организация относится к той же группе лиц, в которую входит Общество

Состояние расчетов со связанными сторонами, включая бенефициаров за 2025 год (руб.)

Наименование организации/Ф.И.О	Вид расчетов	На начало отчетного года		Приход (начисление)	Расход (перечисление)	На конец отчетного года		Форма расчетов
		Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность			Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	
Арцруни Е.В.	Дивиденды	0	0	0	0	0	0	
Арцруни Ш.Н.	Дивиденды	0	0	0	0	0	0	
ЗАО «Артс Инвест»	Договор о передаче полномочий	0	42 230 000	18 360 000	30 000 000	0	53 870 000	б/нал
ЗАО «Артс Инвест»	Договор об обеспечении арендных отношений	0	0	14 400 000	14 400 000	0	0	б/нал
ЗАО «Артс Инвест»	Договор займа	0	5 200 000	0	0	0	5 200 000	б/нал
ООО УМК	Договоры по	0	0	8 400 000	8 400 000	0	0	б/нал

ЗАО «Трифоновская, 57» Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025г

«Артсмед»	текущей деятельности							
ООО УМК «Артсмед»	Договоры займа	104 642 000	0	23 250 000	0	127 892 000	0	б/нал
ОАО «Моситалмед»	Договора по текущей деятельности (Поступление товаров, работ, услуг)	0	31 075	479 875	488 400	0	39 600	б/нал
ОАО «Моситалмед»	Договор займа	0	0	11 625 000	5 000 000	6 625 000	0	б/нал

Операции со связанными сторонами, включая бенефициаров

Наименование/Ф.И.О.	Вид операций	Объем операций в тыс. руб. (с НДС)	
		за отчетный период (2025г)	за аналогичный период прошлого года (2024г.)
Арцруни Е.В.	Начисление дивидендов	0	0
Арцруни Ш.Н.	Начисление дивидендов	0	0
ЗАО «Артсинвест»	Договор о передаче полномочий	30 000	24 000
ЗАО «Артсинвест»	Договора по текущей деятельности	14 400	9 000
ООО УМК «АРТСМЕД»	Договора по текущей деятельности	8 400	6 432
ООО УМК «АРТСМЕД»	Договора займа (выдан)	23 250	22 500
ОАО «Моситалмед»	Договора по текущей деятельности (Поступление товаров, работ, услуг)	488	453
ОАО «Моситалмед»	Договора займа (выдан)	6 625	

Членам Совета директоров Общества в отчетном периоде вознаграждение не начислялось и не выплачивалось. С указанными лицами сделки в отчетном периоде не заключались.

Кроме единоличного исполнительного органа у Общества отсутствуют иные лица, относящиеся к основному управленческому персоналу.

Функции единоличного исполнительного органа в 2025 году исполняло:

- Закрытое акционерное общество «АртсИнвест».

Указанному лицу начислялось фиксированное вознаграждение, установленное по условиям заключенных договоров. Общая сумма начисленных и выплаченных вознаграждений приведена в настоящем разделе Пояснений выше.

3. Основные элементы Учетной политики:

3.1. Основные положения

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 года № 106н с действующими изменениями:

- Допущение непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает 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;

- Допущение последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;

- Допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Учетная политика утверждена приказом Генерального директор Общества от 29 декабря 2017 г. № 1 и вводится в действие с 01 января 2018года. В учетную политику внесены изменения:

начиная с 2022 года, внесены изменения, касающиеся начала применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»;

начиная с 2024 года, внесены изменения, касающиеся начала применения ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы»;

начиная с 2025 года, внесены изменения, касающиеся начала применения ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и ФСБУ 28/2023» Инвентаризация»

3.2 Организация и формы бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет в ЗАО «Трифоновская,57» ведется бухгалтерской службой, возглавляемой Главным бухгалтером. Для ведения бухгалтерского учета применяется автоматизированная программа «1С».

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона N 129-ФЗ организация представляет пользователям бухгалтерскую отчетность в электронном виде.

Общество использует унифицированные формы первичных документов, в случае их отсутствия собственные разработанные формы.

Общество применяет общую систему налогообложения.

3.3 Раскрытие применяемых способов ведения учета

3.3.1 Порядок учета активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. в Обществе нет обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте

3.3.2 Основа представления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности

Годовая отчетность за 2025 год сформирована, исходя из требований федеральных стандартов бухгалтерского учета, принятых в соответствии с Федеральным законом «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ, в следующем составе:

1. Бухгалтерский баланс

2. Отчет о финансовых результатах
3. Приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в составе Отчета об изменениях капитала, Отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Активы и обязательства Общества отражены обособленно от активов и обязательств собственников Общества и активов и обязательств других организаций. В бухгалтерской отчетности активы и обязательства отнесены к краткосрочным, если срок их обращения не превышает 12 месяцев со дня после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представлены в отчетности как долгосрочные. Факты хозяйственной деятельности Общества отнесены к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами. Принятая Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому.

3.3.3 Учёт и оценка нематериальных активов (НМА).

3.3.3.1. 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. Основание: пункт 13 ФСБУ 14/2022.

3.3.3.2 После признания объект нематериальных активов оценивается по первоначальной стоимости. Основание: пункт 15 ФСБУ 14/2022.

3.3.3.3 Первоначальная стоимость и сумма начисленной амортизации изменению не подлежат. Основание: пункт 16 ФСБУ 14/2022.

3.3.3.4 Стоимостной лимит отнесения активов к НМА не устанавливается.

3.3.3.5 НМА классифицируются по видам:

- программы для ЭВМ;
- лицензии и разрешения;
- сайты.

3.3.3.6 Первоначальная стоимость объекта нематериальных активов увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением (повышением) первоначально принятых нормативных показателей функционирования этого объекта, в момент завершения таких капитальных вложений. Основание: пункт 28 ФСБУ 14/2022.

3.3.3.7 Определение срока полезного использования нематериального актива производится исходя из:

- срока действия прав организации на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации;
- срока действия специального разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности;
- ожидаемого периода использования объекта нематериальных активов с учетом нормативных, договорных и других ограничений использования, намерений руководства организации в отношении использования такого объекта;
- ожидаемого морального устаревания, например, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию, работы, услуги, производимые с использованием нематериального актива;
- срока полезного использования иного актива, с которым объект нематериальных активов непосредственно связан;
- других факторов, влияющих на использование объекта нематериальных активов организацией.

Основание: пункт 31 ФСБУ 14/2022.

Объекты со сроком полезного использования до 1 года не признаются нематериальными активами, а отражаются единовременными расходами текущего периода.

3.3.3.8 Стоимость НМА погашается посредством амортизации линейным способом.

Основание: пункт 32 ФСБУ 14/2022.

3.3.3.9 Начисление амортизации объекта НМА:

- начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта НМА;
- прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта НМА.

Основание: пункт 38 ФСБУ 14/2022.

3.3.3.10 Амортизация НМА производится линейным способом.

Основание: пункт 40 ФСБУ 14/2022.

3.3.3.11 Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 альтернативным методом без ретроспективного пересчета. Основание: пункт 53 ФСБУ 14/2022.

3.3.4. Учет и оценка основных средств.

К бухгалтерскому учету основные средства принимаются по первоначальной стоимости с учетом всех расходов по доведению основного средства до состояния, пригодного для использования.

Основным средством считается объект, предназначенный для использования в течение периода, превышающего 12 месяцев и стоимостью более 100 000 руб. Основные средства стоимостью менее 100 000 руб. отражены в составе материально-производственных запасов (с обеспечением количественного учета).

Срок полезного использования объектов основных средств установлен Обществом в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.02 № 1. Амортизация начисляется линейным способом.

Объекты недвижимости амортизируются с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия объекта к учету в составе основных средств независимо от факта государственной регистрации права собственности.

Основные средства переданные в неоперационную аренду в составе основных средств не отображаются, выделяются в отдельную группу внеоборотных активов с наименованием статьи баланса «Финансовая аренда».

Расходы по ремонту и обслуживанию:

Расходы по ремонту и обслуживанию основных средств признаются в том отчетном периоде, в котором они были понесены. Фактические расходы, связанные с проведением текущего и капитального ремонтов основных производственных фондов, включаются в себестоимость продукции (работ, услуг) по окончании выполненных работ.

Выбытие объектов основных средств:

Доходы и расходы от реализации и от ликвидации основных средств подлежат включению в составе прочих доходов и расходов отчета о финансовых результатах Общества.

Переоценка основных средств:

Переоценка основных средств не производится

3.3.5. Учет материально-производственных запасов и готовой продукции.

Учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н,

Переход на методы учета материально-производственных запасов с 01.01.2021г., предусмотренные ФСБУ 5/2019, производился перспективно. Принципиальным изменением в методологии учета запасов явилось то, что в отношении запасов, приобретаемых исключительно в управленческих целях (за исключением ГСМ), нормы ФСБУ 5/2019 не применяются. Стоимость таких запасов относится на

себестоимость (счет 20) единовременно в момент их поступления. На показатели бухгалтерской отчетности за 2024 год данное изменение не оказало количественного влияния в связи с несущественностью оборотов по приобретению подобных материальных ценностей.

Учет приобретения материалов.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической цене приобретения или изготовления.

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

(п. 9 ФСБУ 5/2019, Инструкция по применению Плана счетов)

При признании в бухгалтерском учете запасы оцениваются по фактической себестоимости (п. 9 ФСБУ 5/2019).

При приобретении сырья, материалов, товаров и иных запасов их фактическая себестоимость формируется исходя из всех затрат на приобретение, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования (п. 10 ФСБУ 5/2019).

При приобретении за плату затратами, включаемыми в фактическую себестоимость запасов, в частности, считаются (п. п. 11, 12 ФСБУ 5/2019):

-суммы, уплачиваемые продавцу с учетом всех скидок и надбавок (без учета НДС);

-затраты на заготовку и доставку запасов до места их потребления (продажи, использования);

-затраты по доведению запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях (на доработку, сортировку, фасовку, улучшение технических характеристик).

Затраты на хранение в общем случае не включаются в фактическую себестоимость. Исключение - это ситуации, когда хранение является частью процесса подготовки запасов к потреблению (продаже, использованию) или вызвано условиями приобретения (пп. "в" п. 18 ФСБУ 5/2019).

Специальная одежда, независимо от срока ее использования, учитывается в составе материалов. Стоимость спецодежды единовременно списывается в расходы в момент ее передачи (отпуска) сотрудникам.

Учет списания запасов.

При отпуске материальных запасов, товаров в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость запасов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

(пп. "б" п. 36, п. 39 ФСБУ 5/2019)

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.

(п. 8 ФСБУ 5/2019)

Последующая оценка

Ежегодно производится проверка запасов на предмет их возможного обесценения. Данная проверка производится в сроки, отведенные для проведения ежегодной инвентаризации имущества и обязательств перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

При выявлении признаков обесценения принимается решение о необходимости формирования резерва под обесценение, как разница между балансовой стоимостью запасов и ценой их возможной реализацией на дату оценки. Сумма резерва включается в состав прочих расходов отчетного периода.

3.3.6. Финансовые вложения.

Учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утвержденного приказом Минфина России от 10 декабря 2002 г. № 126н.

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерской отчетности по первоначальной стоимости, равной фактически понесенным расходам по их приобретению (за исключением финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость).

Дополнительные затраты на приобретение финансовых вложений, произведенные до постановки их на учёт, включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений в момент их оприходования.

Деление финансовых вложений на долгосрочные и краткосрочные базируется на намерениях Общества в части их дальнейшего использования, а также договорных сроках.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется, исходя из первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. Финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, при выбытии списываются в сумме последней оценки.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, проводится всегда, когда появляется информация, свидетельствующая об их обесценении, а также по состоянию на 31 декабря. При наличии признаков устойчивого обесценения формируется резерв под такое обесценение. В этом случае отражение стоимости финансовых вложений происходит в бухгалтерской отчетности за вычетом такого резерва.

3.3.7. Учет депозитных вкладов.

Депозитные вклады (кроме вкладов сроком «до 91 дня») признаются финансовыми вложениями и отражаются в бухгалтерской отчетности по первоначальной стоимости, за исключением обращающихся на рынке ценных бумаг, которые отражаются в отчетности с учетом их переоценки и суммы резерва созданного под обесценение ценных бумаг.

Краткосрочные депозитные вклады подразделяются на вклады сроком «до 91 дня», «от 91 до 365 дней». Депозиты «свыше 365 дней» считаются долгосрочными. Депозитные вклады сроком «до 91 дня» считаются денежными эквивалентами и отражаются в бухгалтерской отчетности в составе денежных средств и денежных эквивалентов. В случае, если депозитным договором сроком «от 91 до 365 дней» предусмотрено досрочное расторжение договора, такие депозиты считаются денежными эквивалентами.

3.3.8. Расходы будущих периодов.

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. Обществом выделяются следующие расходы, классифицируемые, как расходы будущих периодов: программные продукты, лицензии, страхование. Расходы будущих периодов, подлежащих списанию после отчетной даты, показаны в бухгалтерском балансе по статье «Оборотные активы» в графе «Дебиторская задолженность».

3.3.9. Расчеты с дебиторами и кредиторами.

Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из условий договоров и первичных документов.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и относятся на финансовые результаты, кроме случаев когда по данному обязательству был создан резерв по сомнительным долгам.

Классификация дебиторской и кредиторской задолженности на краткосрочную и долгосрочную производится исходя из условий заключенных договоров, сложившихся фактов деятельности и намерений Общества.

3.3.10 Бухгалтерский Учет Аренды

При принятии к бухгалтерскому учету арендованных основных средств, а также при заключении договор с арендаторами Общество руководствуется критериями, указанными в ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

По договорам попадающим под критерии финансовой аренды в случае если общество является арендатором учет осуществляется на счете 76.07. В 2024 году подобным договором является Договор аренды земли от 13.10.2022 года.

В тех случаях когда общество является арендодателем Чистая Инвестиция в Аренду отражается на счете 76.ИН. По договорам заключенным до 01.01.2022 года осуществлен ретроспективный переход на ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» с отражением остаточной стоимости Чистой Инвестиции в Аренду. При изменении существенных условий договоров аренды (изменение срока, ставок арендной платы и т.п.) производится корректировка стоимости чистой инвестиции в аренду с отнесением возникающих разниц в состав прочих доходов (расходов).

3.4. Порядок создания резервов.

1. Резервы сомнительных долгов создаются в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

При этом 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.

2. Резервы предстоящих расходов на оплату отпусков создаются в порядке, предусмотренном ПБУ 8/2010.

В конце года Общество проводит инвентаризацию оценочного обязательства (п. 23 ПБУ 8/2010, разд. V Методических рекомендаций МР-1-КпТ "Оценочные обязательства по расчетам с работниками»).

Оценочные обязательства, признанные в связи с предстоящей оплатой отпусков, отражаются в бухгалтерском учете на счете 96 "Резервы предстоящих расходов" (п. 8 ПБУ 8/2010). При признании оценочного обязательства по оплате отпусков его величина в зависимости от выполняемых работниками трудовых функций и видов деятельности, в которых они заняты, включается (п. 8 ПБУ 8/2010):

- в расходы по обычным видам деятельности;
- в прочие расходы.

Создание и увеличение оценочного обязательства показывается по кредиту счета 96, а использование и уменьшение в связи с избыточностью признанных сумм - по дебету счета 96.

-Признание сумм оценочного обязательства на отчетную дату отражается следующим образом: Д 26 (20) К 96.

Вышеперечисленные действия отражаются оборотами декабря отчетного года.

- Оценочное обязательство при его использовании на выплату отпускных, компенсаций за неиспользованный отпуск и страховых взносов с отпускных и компенсаций списывается с дебета **счета 96** в кредит **счетов 70** "Расчеты с персоналом по оплате труда" и **69** "Расчеты по социальному страхованию и обеспечению" (п. 21 ПБУ 8/2010, **разд. VI** Методических рекомендаций МР-1-КпТ).

Если средств оценочного обязательства недостаточно, то расходы на выплату отпускных (компенсаций за неиспользованный отпуск) и страховых взносов отражаются в обычном порядке (п. 21 ПБУ 8/2010).

Неиспользованная сумма резерва, допустимая к переносу на следующий год, присоединяется к резерву на оплату отпусков предстоящего года.

Резерв на оплату отпусков в налоговом учете не формируется.

3.5. Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов.

Списанная в убыток дебиторская задолженность, по которой истек срок исковой давности или по причинам неплатежеспособности дебиторов отражается за балансом в течение 5 лет.

3.6. Порядок учета кредитов и займов.

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/08), утвержденного приказом Минфина России от 06 октября 2008 г. № 107н.

Задолженность по полученным займам и кредитам подразделяется на краткосрочную (срок погашения которой, согласно условиям договора не превышает 12 месяцев), и долгосрочную (со сроком погашения более 12 месяцев).

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную по полученным займам и кредитам производится исходя из оставшегося срока погашения.

Затраты по полученным займам и кредитам признаются расходами того периода, в котором они произведены, в сумме причитающихся платежей согласно заключенным договорам.

3.7. Порядок формирования доходов.

Доходы от обычных видов деятельности, прочие доходы

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» (ПБУ 9/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 32н.

Порядок признания выручки выполняется при наличии следующих условий:

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- услуга покупателю (заказчику) оказана с предъявлением расчетных документов.

Доходы организации в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности организации подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности (выручка от реализации);
- прочие доходы.

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются:

- доходы от сдачи в операционную и не операционную (финансовую) аренду недвижимого имущества, включая переменный платеж, являющийся составной частью арендной платы. (Основание: [абз. 6 п. 4](#) ПБУ 9/99)

К числу прочих доходов и расходов относятся доходы и расходы, не связанные с обычными видами деятельности.

Следующие виды прочих доходов при их наличии отражаются в отчете о финансовых результатах за минусом расходов, относящихся к этим доходам (с последующим раскрытием в отчетности в развернутом виде), поскольку они возникают в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности и не являются существенными для характеристики финансового положения Общества:

- доходы/расходы (включая остаточную стоимость) от продажи основных средств и незаконченных капитальных вложений;
- доходы/расходы от ликвидации (без учета остаточной стоимости) основных средств;
- доходы/расходы (включая остаточную стоимость) от продажи нематериальных активов;
- доходы/расходы (включая балансовую стоимость) от продажи материально - производственных запасов (за исключением готовой продукции и товаров);
- доходы/расходы (включая балансовую стоимость) от реализации права требования.
- положительные/отрицательные курсовые разницы, включая переоценку задолженностей, выраженных в условных единицах;

3.8 Порядок формирования расходов.

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» (ПБУ 10/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 33н.

Управленческие и коммерческие расходы признаются в себестоимости проданных услуг полностью в отчетном году их признания.

Расходами от обычных видов деятельности признаются расходы, связанные с получением доходов от обычных видов деятельности.

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Учет затрат на производство работ и услуг ведется с подразделением на прямые и косвенные.

- Затраты на производство учитываются на счете 20 «Основное производство» и включаются в состав строки 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах Общества.

-Управленческие расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» и отражаются в составе строки 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах Общества.

Общехозяйственные расходы списываются в полном размере ежемесячно на счет «Продажи» за исключением расходов, подлежащих учету на счете «Капитальные вложения».

Все другие расходы относятся в состав прочих.

Прочие расходы учитываются на счете 91.02 «Прочие расходы» и отражаются в составе строки 2350 отчета о финансовых результатах Общества.

В составе расходов, распределяемых между отчётными периодами, учитываются:

- расходы на программные продукты, не признаваемые нематериальными активами в соответствии с ПБУ 14/2007 - включаются в затраты в течение срока использования, при отсутствии установленного срока действия – в течение пяти лет;
- расходы на разработку планов по ликвидации последствий аварий на опасном производственном объекте – включаются в затраты равными долями в течение срока действия плана;
- другие расходы, соответствующие критериям признания их расходами, распределяемыми между отчётными периодами.

Для признания в бухгалтерском учёте указанных расходов необходимо одновременное исполнение следующих условий: затраты, понесённые Обществом в текущем периоде, относятся к затратам будущих отчётных периодов; срок списания расходов должен быть чётко установлен и документально подтверждён.

Расходы по действующим договорам, договорам страхования включаются в затраты, исходя из принципа равномерного и пропорционального формирования доходов и соответствующих им расходов и учитываются в составе прочей дебиторской задолженности.

Расходы, распределяемые между отчётными периодами, отражаются в бухгалтерской отчётности в следующем порядке:

- в составе прочих внеоборотных активов – расходы, распределяемые на 12 месяцев и более;
- в составе прочих оборотных активов – расходы, распределяемые менее чем на 12 месяцев.

3.9 Отложенные налоги

Учет отложенных налогов производится Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02).

В связи с вступлением в силу Приказа Минфина России от 20.11.2018 N 236н «О внесении изменений в Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02» в 2019 году внесены изменения в учетную политику в части организации учета расчетов по налогу на прибыль, а именно Общество применяет балансовый метод, без отражения движения постоянных и временных разниц в учете. При этом учет налоговых активов и обязательств ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц.

3.10. Учет расчетов по налогу на прибыль

Налоговый учет ведется на основе первичных документов, данные из которых группируются в регистрах бухгалтерского учета, дополненных реквизитами, необходимыми для исчисления налога на прибыль.

Отчетными периодами по налогу на прибыль признаются первый квартал, полугодие и девять месяцев календарного года.

В течение отчетного периода организация исчисляет и уплачивает сумму ежемесячного авансового платежа в порядке, установленном [ст. 286](#) НК РФ.

Разница между налогом на прибыль по бухгалтерскому учету и налоговой декларации отражается с применением в бухгалтерском учете постоянных и временных разниц, отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств. При составлении бухгалтерской отчетности в бухгалтерском балансе суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются развернуто.

3.11. Исправление ошибок

В бухгалтерском учете и отчетности ошибка признается существенной, если в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период, показатель статьи бухгалтерской отчетности искажился более чем на 5%.

4. Инвентаризация имущества и обязательств

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также отражения в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения, осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» — утверждён приказом Минфина № 4н от 13.01.2023.

В соответствии с Приказами руководителя организации № 1,2,3,4,5,6,7,8 от 23.12.2025г. проводилась инвентаризация имущества и обязательств перед составлением бухгалтерской отчетности за 2025 год.

Приказом № 9 от 23.12.2025г проводилась инвентаризация оценочных обязательств:

- инвентаризация остатков отпусков у сотрудников.

По результатам проведенной инвентаризации расхождений с данными бухгалтерского учета не выявлено.

5. Условные факты хозяйственной деятельности

Порядок формирования в бухгалтерской отчетности информации об условных фактах хозяйственной деятельности осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Условные факты хозяйственной деятельности» (ПБУ 8/01), утвержденного приказом Минфина России от 28 ноября 2001 г. № 96н, с учетом изменений.

Условным фактом хозяйственной деятельности является имеющий место по состоянию на отчетную дату факт хозяйственной деятельности, в отношении последствий которого и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность, т.е. возникновение последствий зависят от того, произойдет или не произойдет в будущем одно или несколько неопределенных событий.

6. События после отчетной даты на международном уровне

Порядок формирования в бухгалтерской отчетности информации о событиях после отчетной даты осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» (ПБУ 7/98), утвержденного приказом Минфина России от 25 ноября 1998 г. № 56н.

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который может оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

Факты хозяйственной деятельности, которые могут оказать влияние на финансовое и имущественное положение организации и которые имели место в период между отчетной датой (31 декабря 2024 г.) и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2024 год отсутствуют.

По оценке руководства Общества, в настоящее время отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно деятельность в условиях геополитической напряженности и связанных с этим экономических последствий.

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

На момент составления настоящей отчетности руководство Общества не видит оснований для возникновения обоснованных сомнений в способности ЗАО «Трифоновской,57» осуществлять свою деятельность непрерывно в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты.

7. Информация по сегментам

Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации по сегментам осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010), утвержденного приказом Минфина России от 08 ноября 2010 г. № 143Н.

Основным видом хозяйственной деятельности Общества является сдача в аренду нежилых помещений, которая составляет более 99 % выручки от продажи продукции (товаров, работ, услуг). Общество осуществляет другие виды деятельности, которые не являются существенными

8. Основные принципы подготовки отчетности

Годовая отчетность за 2025 год сформирована, исходя из требований федеральных стандартов бухгалтерского учета, принятых в соответствии с Федеральным законом «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ, в следующем составе:

1. Бухгалтерский баланс
2. Отчет о финансовых результатах
3. Приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в составе Отчета об изменениях капитала, Отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества подлежит обязательному аудиту. Для целей аудита настоящей бухгалтерской отчетности привлечен независимый аудитор ЗАО «Бест-Аудит» (член СРО ААС, ОРНЗ 12006025637).

Информация в бухгалтерской отчетности составлена в тыс.руб., если прямо не указано на иную применяющуюся единицу измерения.

Перед составлением настоящей бухгалтерской отчетности проведена инвентаризация обязательств и активов Общества по состоянию на 31.12.2025, по итогам которой расхождений с данными регистров бухгалтерского учета не выявлено.

9. Пояснения по существенным статьям бухгалтерского баланса.

9.1 Нематериальные активы

9.1.1. 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	накопленные амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	750	(40)	-	-	-	(244)	-	-	-	-	-	-	750	(284)
	За 2024 г.	-	-	750	-	-	(40)	-	-	-	-	-	-	750	(40)
в том числе: Программы	За	750	(40)	-	-	-	(244)	-	-	-	-	-	-	750	(284)

ЗАО «Трифоновская, 57» Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025г

ЭВМ	2025 г.													
	За 2024 г.	-	-	750	-	-	(40)	-	-	-	-	-	750	(40)
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

9.1.2. 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	466	710	-
в том числе:			
Программы ЭВМ	466	710	-
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

9.1.3. 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.	-	-	750	-	-	(750)	-	-
в том числе: Программы ЭВМ	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	750	-	-	(750)	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

9.2 Основные средства

9.2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Основные средства (за	За 2025 г.	53 280	(28 768)	710	-	-	(2 073)	-	-	-	-	-	-	53 991	(30 841)

ЗАО «Трифоновская, 57» Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025г

исключени ем инвестици онной недвижимо сти) - всего	За 2024 г.	63 731	(31 009)	2 137	(12 587)	4 650	(2 409)	-	-	-	-	-	53 280	(28 768)
в том числе: Здания	За 2025 г.	33 445	(12 553)	-	-	-	(710)	-	-	-	-	-	33 445	(13 263)
	За 2024 г.	46 033	(16 271)	-	(12 587)	4 650	(932)	-	-	-	-	-	33 445	(12 553)
Сооружен ия	За 2025 г.	144	(114)	-	-	-	(7)	-	-	-	-	-	144	(122)
	За 2024 г.	144	(100)	-	-	-	(15)	-	-	-	-	-	144	(114)
Машины и оборудова ние (кроме офисного)	За 2025 г.	5 734	(2 788)	710	-	-	(1 190)	-	-	-	-	-	6 444	(3 978)
	За 2024 г.	3 597	(1 848)	2 137	-	-	(940)	-	-	-	-	-	5 734	(2 788)
Транспорт ные средства	За 2025 г.	10 886	(10 323)	-	-	-	(141)	-	-	-	-	-	10 886	(10 464)
	За 2024 г.	10 886	(9 831)	-	-	-	(491)	-	-	-	-	-	10 886	(10 323)
Другие виды основных средств	За 2025 г.	3 071	(2 989)	-	-	-	(25)	-	-	-	-	-	3 071	(3 014)
	За 2024 г.	3 071	(2 959)	-	-	-	(30)	-	-	-	-	-	3 071	(2 989)
Инвестици онная недвижимо сть - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

9.2.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименова ние показателя	Пери од	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		фактическая (переоценен ная) стоимость	накоплен ные амортизац ия и обесценен ие	поступил о (с учетом пересмот ра фактичес кой стоимост и)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортиза ция	обесцене ние	переоценка		фактическая (переоценен ная) стоимость	накоплен ные амортизац ия и обесценен ие
					фактическая (переоценен ная) стоимость	накоплен ные амортизац ия и обесценен ие			фактическая (переоценен ная) стоимость	накоплен ная амортиза ция		
Права пользовани я активами - всего	За 2025 г.	29 365	(1 298)	-	-	-	(599)	-	-	-	29 365	(1 897)
	За 2024 г.	29 365	(699)	-	-	-	(599)	-	-	-	29 365	(1 298)
в том числе: Земельные участки	За 2025 г.	29 365	(1 298)	-	-	-	(599)	-	-	-	29 365	(1 897)
	За 2024 г.	29 365	(699)	-	-	-	(599)	-	-	-	29 365	(1 298)

9.2.3. 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	50 617	52 580	61 389
в том числе:			
Здания	20 182	20 892	29 761
Сооружения	22	30	45
Машины и оборудование (кроме офисного)	2 466	2 946	1 749
Транспортные средства	423	564	1 055
Права пользования активами	27 468	28 067	28 666
Другие виды основных средств	57	82	112
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

9.3 Запасы

9.3.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	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.	12	-	2 579	(2 577)	-	-	X	X	14	-
	За 2024 г.	11	-	3 332	(3 331)	-	-	X	X	12	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	12	-	2 579	(2 577)	-	-	(711)	-	14	-
	За 2024 г.	11	-	3 332	(3 331)	-	-	(1 765)	-	12	-

9.4. Дебиторская задолженность

9.4.1 Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	148 053	-	43 085	-	(5 170)	-	-	(139 256)	46 712	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	148 053	148 053	-
в том числе: Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	148 053	-	43 085	-	(5 170)	-	-	(139 256)	46 712	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	148 053	148 053	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	109 915	-	9 125	-	(11 671)	-	-	139 256	246 625	-
	За 2024 г.	233 688	-	36 153	-	(11 873)	-	-	(148 053)	109 915	-
в том числе:											

ЗАО «Трифоновская, 57» Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025г

Расчеты с поставщиками и и подрядчиками	За 2025 г.	482	-	1 178	-	(569)	-	-	-	1 091
	За 2024 г.	1 593	-	153	-	(1 264)	-	-	-	482
Расчеты с покупателям и и заказчиками	За 2025 г.	60 774	-	4 355	-	(6 496)	-	-	-	58 633
	За 2024 г.	56 869	-	7 155	-	(3 250)	-	-	-	60 774
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	40 160	-	-	-	(8)	-	-	139 256	179 408
	За 2024 г.	163 506	-	26 735	-	(2 028)	-	-	(148 053)	40 160
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	72	-	-	-	(25)	-	-	-	47
	За 2024 г.	5 895	-	(79)	-	(5 744)	-	-	-	72
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	7 129	-	-	-	(998)	-	-	-	6 131
	За 2024 г.	3 029	-	4 100	-	-	-	-	-	7 129
Авансы по аренде (лизингу)	За 2025 г.	759	-	3 036	-	(3 036)	-	-	-	759
	За 2024 г.	759	-	3 036	-	(3 036)	-	-	-	759
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	2 000	-	-	-	(2 000)	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	539	-	556	-	(539)	-	-	-	556
	За 2024 г.	37	-	539	-	(37)	-	-	-	539
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	257 968	-	52 210	-	(16 841)	-	-	X	293 337
	За 2024 г.	233 688	-	36 153	-	(11 873)	-	-	X	257 968

9.5 Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	34 585	3 011	-	(3 010)	-	(4 200)	30 358
	За 2024 г.	28 656	3 768	-	(3 013)	-	5 200	34 585
в том числе: Расчеты по аренде	За 2025 г.	29 385	3 011	-	(3 010)	-	-	30 358
	За 2024 г.	28 656	3 768	-	(3 013)	-	-	29 385
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные займы	За 2025 г.	5 200	-	-	-	-	(5 200)	-

ЗАО «Трифоновская, 57» Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025г

	За 2024 г.	-	-	-	-	-	5 200	5 200
Полученные обеспечения	За 2025 г.	-	-	-	-	-	1 000	1 000
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	108 076	45 985	-	(35 877)	-	4 200	122 412
	За 2024 г.	112 109	41 809	5	(40 673)	-	(5 200)	108 076
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	54 723	30 408	-	(23 105)	-	-	62 026
	За 2024 г.	58 335	24 458	-	(28 070)	-	-	54 723
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	33 706	14 136	-	(12 737)	-	-	35 106
	За 2024 г.	32 187	14 036	-	(12 517)	-	-	33 706
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	10	-	-	(10)	-	-	-
	За 2024 г.	-	10	-	-	-	-	10
Расчеты по аренде	За 2025 г.	26	-	-	(26)	-	28	28
	За 2024 г.	23	-	-	(23)	-	26	26
Краткосрочные кредиты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	5 200	5 200
	За 2024 г.	5 200	-	-	-	-	(5 200)	-
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	9 144	122	-	-	-	-	9 266
	За 2024 г.	9 198	-	5	(59)	-	-	9 144
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	8 175	1 220	-	-	-	-	9 395
	За 2024 г.	7 154	1 021	-	-	-	-	8 175
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	292	99	-	-	-	-	391
	За 2024 г.	12	284	-	(4)	-	-	292
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Полученные обеспечения	За 2025 г.	2 000	-	-	-	-	(1 000)	1 000
	За 2024 г.	-	2 000	-	-	-	-	2 000
Итого	За 2025 г.	142 661	48 996	-	(38 887)	-	X	152 770
	За 2024 г.	140 765	45 577	5	(43 686)	-	X	142 661

9.5.1 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.	831	1 037	831	-	1 037
	За 2024 г.	864	732	766	-	831
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	831	1 037	831	-	1 037
	За 2024 г.	864	732	766	-	831

9.6 Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	2 578	3 331
Затраты на оплату труда	20 578	17 482
Отчисления на социальные нужды	4 877	3 705
Амортизация	2 916	3 049
Прочие затраты	154 446	121 444
Итого по элементам	185 394	149 011
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	185 394	149 011

9.7. Налоги

За 2025 год сумма налога на добавленную стоимость к уплате в бюджет составила 34 867 359 руб.

За 2025 год начислен налог на имущество в сумме 19 911 087 руб.

Транспортный налог за 2025 год начислен в сумме 83 984 руб.

Налогооблагаемая база по налогу на прибыль за 2025 год составила 23 810 307 руб.

Сумма исчисленного налога на прибыль за 2025 год составила 5 952 577 руб.

9.8. Учет расчетов по налогу на прибыль.

Разница между бухгалтерской и налоговой прибылью отчетного периода возникла в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах. Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в балансе развернуто.

Сальдо ОНА на начало года соответствует сумме равной 30 163 837,87 руб. В течение 2025 года был признан ОНА в размере 51 622,22 руб., погашен в размере 1 533 639,76 руб., остаток ОНА на конец года составил 28 681 820,33 руб., из которых 23 523 246,43 руб. относится к положительным разницам в балансовой и налоговой стоимости основных средств, 4 899 245,09 руб. арендное обязательство по земельному участку учтенному согласно ФСБУ 25/2018.

Сальдо ОНО на начало года соответствует сумме равной 114 702 148,49руб. В течение 2025 года был признан ОНО в размере 28 315 995,08 руб., погашен в размере 23 331 273,87 руб., остаток ОНА на конец года составил 119 686 869,70 руб., из которых 112 628 839,99 руб. относится к разницам

сформированным в результате применения ФСБУ 25/2018 при учете ЧИА и ППА по договорам финансовой аренды, 7 058 029,71 руб. – основные средства.

9.9. Доходы и расходы Общества в 2024г. - 2025 г.

Расшифровка доходов Общества за 2024-2025гг. представлена в таблице:

Виды доходов по основному виду деятельности	2025 г., руб.	2024 г., руб.
Сдача в аренду нежилых помещений	108 366 702	188 570 695
Прочие доходы:		
Проценты к получению (в т.ч. депозиты)	2 898 948	3 359 597
Изменение оценочных значений	154 813 500	-
Прочие внереализационные доходы	532 440	52 000
Итого всех доходов	266 611 590	192 082 292

Рост доходов в 2025 году по сравнению с 2024 годом связан в основном с увеличением суммы внереализационных доходов, обусловленным изменением стоимостной оценки ЧИА в связи с существенным изменением условий договоров неоперационной аренды.

Расшифровка расходов за 2024-2025гг. по статьям затрат представлена в таблице:

Виды расходов по обычным видам деятельности	2025 г., руб.	2024 г., руб.
Прямые расходы	94 836 813	77 105 426
Расходы, связанные с основным видом деятельности: коммунальные услуги, потребление з/энергии, обслуживание объекта, ремонтные расходы и др.	94 836 813	77 105 426
Общехозяйственные расходы	90 556 692	71 905 708
Управление организацией	30 000 000	24 000 000
Заработная плата	25 454 561	20 454 705
Прочие расходы общехоз. назначения	35 102 131	27 451 003
Проценты к уплате	3 011 376	3 767 615
Прочие расходы	20 252 869	20 493 401
Налог на имущество:	19 911 087	19 911 088
Прочие внереализ. расходы	341 782	582 313
ВСЕГО РАСХОДОВ:	208 657 750	173 272 150

Выручка по договорам, предусматривающим предоставление покупателю (заказчику) скидки при соблюдении им определенных договором условий, отражена в сумме за вычетом скидки.

Обществом не заключались договоры, предусматривающие исполнение обязательств не денежными средствами.

9.10. Информация о прекращаемой деятельности и реорганизации Общества

Обществом в 2025 году не принимались решения о прекращении каких-либо видов деятельности, а также не происходило выделения отдельных видов деятельности в самостоятельные юридические лица.

Решение по реорганизации в 2025 году Обществом не принималось.

9.11 . Информация о денежных эквивалентах в отчетности.

К денежным эквивалентам в соответствии с требованиями Учетной политики могут быть отнесены векселя со сроком погашения три месяца или меньше, краткосрочные государственные ценные бумаги и банковские депозиты со сроком погашения 3 месяца и менее.

В отчете о движении денежных средств представлены свернуто:

- платежи и поступления от операций, связанных с покупкой с целью перепродажи и продажей финансовых вложений;

- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС.

9.12. События после отчетной даты по текущей деятельности

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, отсутствуют.

Периодичность и порядок распределения дивидендов определяется собранием акционеров.

Объявление дивидендов за отчетный год в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год отсутствует.

Крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, отсутствуют.

Общество не принимало решение об эмиссии акций и иных ценных бумаг.

Чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов Общества отсутствуют.

9.13. Прибыль на акцию

Базовая прибыль на акцию отражает часть прибыли отчетного года, причитающейся акционерам–владельцам обыкновенных акций. Она рассчитана как отношение базовой прибыли за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года.

Показатель	2025 г., руб.	2024 г., руб.
Базовая прибыль за отчетный год, тыс. руб.	37 100 000	- 2 023 000
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года, акций	5420	5420
Базовая прибыль на акцию, в руб.	6 845,17	получен убыток

Общество не производило в 2025 году дополнительную эмиссию обыкновенных акций. Общество не имело ценных бумаг, условиями выпуска которых предусматривалась их конвертация в дополнительное количество обыкновенных акций, и не было какого-либо события, связанного с увеличением количества обыкновенных акций. Поэтому Общество не составляет расчетов разводненной прибыли на акцию.

Основные факторы рисков в отношении Общества.

Страновые риски

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что большая часть бизнеса Общества связана с деятельностью на территории Российской Федерации. Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, падением цен на нефть, санкциями со стороны США, стран Евразонны и примкнувших к ним государств.

Будущее экономическое развитие Российской Федерации в значительной мере зависит от эффективности решений, принимаемых Правительством РФ. Руководство Общества не в состоянии предвидеть все возможные изменения, которые могут оказать влияние на российскую экономику, и, соответственно, эффект такого влияния на будущее финансовое положение Общества.

Правовые риски

Правовые риски связаны с несовершенством правовой системы, в частности, противоречивостью законодательства, отсутствием правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих в процессе деятельности Общества. Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

Инфляционный риск

В 2024 году произошел рост инфляции в России к отметке в 5,59% за год, после 9,52 % в 2023 году.

В соответствии с прогнозом Министерства финансов РФ, в 2025 году показатель инфляции планируется на уровне 4%. Таким образом, в 2025 году инфляционный риск может незначительно повлиять на отдельные статьи расходов и доходов в ЗАО «Трифоновская,57».

Валютный риск

Падение курса и покупательной способности национальной валюты, повышенная волатильность на валютном рынке влияют, прежде всего, на экономику России в целом, а значит, и на деятельность Общества. Учитывая большую взаимосвязь Общества с различными структурами российской экономики, можно ожидать, что резкое снижение курса рубля по отношению к доллару США и другим мировым валютам существенно отразятся на положении Общества.

- В связи с тем, что Общество осуществляет свою деятельность на внутреннем рынке, его деятельность напрямую не зависит от колебаний курса иностранных валют, то есть валютные риски могут быть определены как незначительные.
- Общество не планирует осуществлять финансовых операций, связанных с приобретением валютных ценностей, и другую деятельность, связанную с использованием иностранных валют, операции экспорта, импорта.
- Валютные риски для Общества являются средними, поскольку Общество держит денежные средства на рублевых счетах. Снижение курса рубля отрицательно скажется на финансовых результатах Общества и его ликвидности в случае использования валютных кредитов.

Кредитный риск

Кредитный риск Общества — это риск финансовых потерь в случае невыполнения покупателями обязательств по договору или нарушения контрагентами обязательств по финансовому инструменту. Кредитный риск возникает по дебиторской задолженности покупателей и заказчиков и займам связанным сторонам.

Процентный риск

- В связи с тем, что Общество не имеет долговых обязательств, процентная ставка по которым может меняться в результате изменения рыночных процентных ставок, изменение процентных ставок не может существенно повлиять на текущую деятельность Общества. Однако это повлияет на получение Обществом кредитов и исполнения обязательств по ним в дальнейшем. В частности, в случае заимствования средств в виде банковских кредитов с «плавающей» процентной ставкой, повышение общего уровня процентных ставок на российском рынке приведет к увеличению суммы средств, подлежащей уплате по процентам, что отрицательно повлияет на финансовое состояние Общества.

- Кризис банковской системы в Российской Федерации, банкротство любого из банков, в котором у Общества имеются денежные средства, может привести к потере части средств Общества и повлечь частичное ограничение осуществления Обществом банковских операций на территории Российской Федерации, это может оказать негативное влияние на финансово-экономическую деятельность Общества. Вероятность наступления указанного

Генеральный директор ЗАО «Артсинвест»

Управляющей организации

ЗАО «Трифоновская, 57»

_____ Арцруни Е.В.

Главный бухгалтер

_____ Лихарева О.Н

27.03.2026