

# Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах

ООО «АС-Капитал» за 2025 г.

## 1. Общие сведения

ООО «АС-Капитал» является коммерческой организацией, созданной 19.06.2015 г., действующей в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ИНН 7709461004, КПП 770901001

ОГРН 1157746555911

Юридический и фактический адрес Общества: 109004, г. Москва, ул. Александра Солженицына, дом 9, строение 1.

Тел. +7 (495) 225-99-81, +7 (985) 689-07-82

Размер уставного капитала Общества: 249 000,00 руб.

Размер добавочного капитала Общества: 1 407 699 055,00 руб.

По состоянию на 31.12.2025 г. участниками общества являются:

- Гражданка Российской Федерации Соколова Мария Александровна, участник Общества, владелец доли в уставном капитале Общества размером 45,5 % (Сорок пять целых пять десятых процента) номинальной стоимостью 113 295 (Сто тринадцать тысяч двести девяносто пять) рублей;

- Гражданин Российской Федерации Соколов Степан Алексеевич, участник Общества, владелец доли в уставном капитале Общества размером 46,5% (Сорок пять целых пять десятых процента) номинальной стоимостью 115 785 (Сто пятнадцать тысяч семьсот восемьдесят пять) рублей;

- Гражданин Российской Федерации Климычев Виктор Юрьевич, участник Общества, владелец доли в уставном капитале Общества размером 1% (Один процент) номинальной стоимостью 2 490 (Две тысячи четыреста девяносто) рублей;

- Общество с ограниченной ответственностью «АРКОН», в лице Генерального директора Устиновой Марины Владимировны, участник Общества, владелец доли в уставном капитале Общества размером 7% (Семь процентов) номинальной стоимостью 17 430 (Семнадцать тысяч четыреста тридцать) рублей.

Структура органов управления Общества:

- Общее собрание участников;

- Единым исполнительным органом Общества является Генеральный директор Соколов С.А. (Протокол общего собрания участников № 15 от 24.07.2023 г.)

## Основные виды деятельности Общества:

Основным видом деятельности общества является: Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20);

Дополнительным видом деятельности Общества является: Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32)

## Обязательный аудит:

Общество подлежит обязательному аудиту в соответствии со ст. 5 Федерального закона № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» от 30.12.2008 г. По решению Годового общего собрания

участников для проведения аудиторской проверки за 2025 год будет выбрана аудиторская организация.

## **2. Бухгалтерская отчетность**

### **2.1. Основа составления бухгалтерской отчетности и положения учетной политики Общества**

Бухгалтерская отчетность Общества составлена в соответствии с нормативными документами Российской Федерации: Федеральным законом от 06.12.2011г. №402 «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Министерства финансов Р.Ф. от 29.07.1998 № 34н, ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская отчетность организации» (Приказ МФ РФ от 02.07.2010 № 66н), а также иными нормативными актами.

Бухгалтерская отчетность за 2025г. составлена по формам, утверждённым Приказом Минфина России от 04.10.2023 №157н и представлена в тысячах рублей.

Бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности Общества.

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

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесены к краткосрочным активам и обязательствам, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

### **2.3. Основные средства**

Учет основных средств ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденный Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, но имеющих стоимость не более 100 000 руб. (без учета НДС). При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Для обеспечения надлежащего контроля наличия и движения таких активов их стоимость отражается на забалансовом учете на счете МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации». (Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020).

Организация выделяет следующие виды основных средств:

- недвижимость;
- офисное оборудование;
- транспортные средства;
- производственный и хозяйственный инвентарь;
- прочие объекты.

(Основание: п. 11 ФСБУ 6/2020).

Переоценка основных средств не производится. После признания объект основных средств (в том числе инвестиционная недвижимость) оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. (Основание: п. 13 ФСБУ 6/2020).

В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения. (Основание: п. 25 ФСБУ 6/2020).

В случае если в первоначальной стоимости объекта основных средств учтена величина оценочного обязательства по будущему демонтажу, утилизации этого объекта и восстановлению окружающей среды, то изменение этой величины (без учета процентов) увеличивает или уменьшает первоначальную стоимость объекта основных средств. (Основание: п. 23 ФСБУ 6/2020).

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета. (Основание: п. 33 ФСБУ 6/2020).

Амортизация основных средств начисляется линейным способом для всех групп основных средств. При этом сумма амортизации за отчетный период определяется как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта основных средств к величине оставшегося срока полезного использования данного объекта. (Основание: п. п. 34,35 ФСБУ 6/2020).

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете 06.01 «Первоначальная стоимость ППА».

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей. (Основание: п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018).

#### **Учет основных средств в рамках договора доверительного управления имуществом.**

Объекты основных средств, полученные от учредителя управления, учитываются на отдельном балансе по дебету счета 01 "Основные средства", субсчет 01-1 "ОС, полученные в доверительное управление", по стоимости, числящейся в бухгалтерском учете учредителя управления на дату вступления договора доверительного управления имуществом в силу.

Получение имущества подтверждается актом приемки-передачи с пометкой "Д.У."

Начисление амортизации по переданному в доверительное управление ОС осуществляется в общеустановленном порядке способом и в пределах срока полезного использования, которые были приняты учредителем доверительного управления.

Бухгалтерский учет ОС, полученных в доверительное управление, ведется в соответствии с учетной политикой учредителя доверительного управления.

Объекты недвижимого имущества, полученные в доверительное управление, относятся к объектам недвижимости, налог по которым уплачивается с кадастровой стоимости. В силу статьи 378 НК РФ имущество, переданное в доверительное управление, а также имущество, приобретенное в рамках договора доверительного управления, подлежит налогообложению у учредителя доверительного управления.

## **2.4. Материально-производственные затраты.**

Учет материально-производственных запасов производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ФСБУ 5/2019, утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

#### **Учет приобретения запасов**

Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Организация может принять решение не применять настоящий Стандарт в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. При этом затраты, которые в соответствии с настоящим Стандартом должны были бы включаться в стоимость запасов, признаются расходами периода, в котором были понесены.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

#### **Учет списания запасов**

Запасы списываются:

а) одновременно с признанием выручки от их продажи;

б) при выбытии в случаях, отличных от продажи;

в) при возникновении обстоятельств, в связи с которыми организация не ожидает поступления экономических выгод в будущем от потребления (продажи, использования) запасов.

Расходы от списания запасов в соответствии с подпунктом "а" пункта 41 настоящего Стандарта, учитываются обособленно от расходов от списания запасов в соответствии с подпунктами "б" и "в".

Долгосрочные активы к продаже отражаются в учете на счете 41 "Товары", с обособлением в аналитическом учете. Обособление осуществляется путем отражения таких активов на

отдельном субсчете, открытом к этому счету, и предусмотренном Рабочим планом счетов организации.

## 2.5. Учет затрат

Использование счетов учета затрат.

В составе общехозяйственных расходов учитываются расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом, а именно:

- заработная плата управленческого персонала и начисленные на нее страховые взносы;
- арендная плата за помещения общехозяйственного назначения;
- стоимость информационных, аудиторских, консультационных и аналогичных услуг;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода в качестве условно-постоянных списываются в себестоимость продаж (относятся в дебет счета 90 "Продажи").

В составе прямых расходов при выполнении работ, оказании услуг отражаются:

- расходы на оплату труда работников, непосредственно участвующих в выполнении таких работ, и начисленные на такую оплату страховые взносы;
- расходы на приобретение материалов, используемых при выполнении таких работ;
- другие расходы, непосредственно связанные с выполнением таких работ, оказанием услуг.

## 2.6. Расходы будущих периодов

По статье «Расходы будущих периодов» отражаются затраты общества, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к будущим периодам.

В соответствии с п. 65 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (Приказ Минфина России от 29.07.1988 г. № 134н в ред. от 11.04.2018г.) затраты, произведенные Обществом в текущем 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.

Расходы на имущественное и медицинское страхование, оплаченные авансом страховым компаниям на срок менее 12 месяцев, по уже признанным расходам отчетного периода относятся к текущим расходам, а оставшаяся часть аванса учитывается в составе «Оборотных активов» по статье «Дебиторская задолженность».

## 2.7. Финансовые вложения.

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н.

При выбытии ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Депозитные вклады и сертификаты, признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на счете 55 "Специальные счета в банках", субсчет "Депозитные счета".

## 2.8. Кредиты и займы полученные.

Учет займов и кредитов ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Сумма по полученным займам и кредитам принимается к бухгалтерскому учету в момент фактической передачи денег или других вещей и отражается в составе кредиторской задолженности.

Общество учитывает полученные займы и кредиты, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 месяцев, в составе долгосрочной задолженности.

Перевод долгосрочной задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную задолженность производится обществом в том отчетном периоде, когда по условиям договора займа или кредита до возврата основной суммы долга остается 365 дней. Аналитический учет задолженности по полученным займам и кредитам, включая выданные заемные обязательства, ведется по видам займов и кредитов, кредитным организациям и другим заимодавцам, предоставившим их, отдельным займам и кредитам (видам заемных обязательств).

Затраты по полученным займам и кредитам признаются прочими расходами того периода, в котором они произведены, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива в соответствии с п. 7 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденного Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Начисление процентов по полученным займам и кредитам Общество производит согласно условиям договора займа и (или) кредитного договора, но не реже одного раза в месяц.

Задолженность по полученным займам и кредитам отражается с учетом к уплате процентов, причитающихся на конец отчетного периода, согласно условиям договоров.

## **2.9. Признание доходов и расходов**

**Учет доходов** ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99", утвержденным Приказом Минфина РФ от 6 мая 1999 г. N 32н

Доходами организации признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала этой организации, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

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

- на доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от сдачи в аренду собственного недвижимого имущества и выручка от оказания услуг.

Выручка признается в том отчетном периоде, в котором организация признает задолженность контрагента согласно условиям договора, независимо от фактического поступления средств или иного имущества и (или) имущественных прав в оплату.

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности.

Прочие доходы.

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими поступлениями организации.

Вознаграждение за услуги доверительного управления учитывается организацией в составе прочих доходов. Датой признания доходов от оказания услуг доверительного управления является дата подписания акта на оказание услуг.

**Учет расходов** ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н.

Расходы, учтенные на счете 44 "Расходы на продажу", ежемесячно списываются в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90-7 "Себестоимость продаж", в полной сумме.

Суммы страховых премий, уплаченные организацией в соответствии с договорами страхования, учитываются в качестве предварительной оплаты. Расход признается по мере потребления страховых услуг, то есть по мере истечения периода страхования.

Суммы потерь по страховым случаям включаются в состав прочих расходов организации на дату возникновения (выявления). Страховые возмещения, подлежащие получению организацией от страховщиков в соответствии с договорами страхования, в полной сумме включаются в состав прочих доходов.

Суммы недостач и потерь от порчи ценностей, превышающие нормы естественной убыли и предусмотренные в договоре величины, включаются в состав прочих расходов организации на дату возникновения (выявления). Суммы возмещения недостач и потерь от порчи, признанные виновными лицами или присужденные к уплате судом, полностью включаются в состав прочих доходов на дату признания задолженности виновным лицом или на дату вступления в силу решения суда.

Методика отражения в бухгалтерском учете сумм расходов, возмещаемых учредителем управления доверительному управляющему в соответствии с договором доверительного управления имуществом. Исходя из экономической природы расходов, подлежащих возмещению в соответствии с договором доверительного управления имуществом, в бухгалтерском учете операции по возмещению указанных расходов отражаются с использованием счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", субсчет 76-3 "Расчеты с учредителем управления по возмещаемым расходам".

Возникновение указанных расходов в бухгалтерском учете отражается записью:

Дебет 76, субсчет 79-3 "Расчеты с учредителем управления по возмещаемым расходам",  
Кредит 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками Д.У."

На дату поступления денежных средств от учредителя управления в бухгалтерском учете организации отражается запись:

Дебет 51 "Расчетные счета" Кредит 76, субсчет 76-3 "Расчеты с учредителем управления по возмещаемым расходам".

#### **2.10. Оценочные обязательства и оценочные активы.**

В бухгалтерском учете и отчетности оценочные обязательства, условные активы и условные обязательства формируются с учетом требований Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010).

В соответствии с ПБУ 21/2008 (утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008г. № 106н), оценочным значением является величина оценочного резерва, а изменением оценочного значения признается корректировка стоимости актива (обязательства) или величины, отражающей погашение стоимости актива, обусловленная появлением новой информации, которая производится исходя из оценки существующего положения дел в Обществе, ожидаемых будущих выгод и обязательств и не является исправлением ошибки в бухгалтерской отчетности.

#### **2.11. Активы, обязательства, доходы, расходы, выраженные в иностранной валюте.**

Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, и курсовых разниц ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте" (ПБУ 3/2006), утвержденным Приказом Минфина России от 27.11.2006 № 154н.

Пересчет в рубли выраженных в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, суммы доходов и расходов производится по официальному курсу этой валюты к рублю, устанавливаемому Банком России и действующему на дату совершения операции в иностранной валюте.

Пересчет по среднему курсу за период не производится.

Пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации и средств на банковских счетах, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится только на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату. По мере изменения курса пересчет не производится.

#### **2.12. Ведение бухгалтерского учета операций, совершенных в рамках договора доверительного управления имуществом**

В рамках договора доверительного управления имуществом организация управляет полученными объектами недвижимости, принадлежащем на праве собственности учредителю управления. Для расчетов по операциям доверительного управления имуществом используется отдельный расчетный счет, открытый специально для этих целей. Учет кассовых операций, осуществляемых в рамках договора доверительного управления, ведется организацией в отдельной кассовой книге.

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год  
ООО «АС-КАПИТАЛ»*

При ведении бухгалтерского учета операций в рамках договора доверительного управления имуществом организация руководствуется Приказом Министерства финансов РФ от 28 ноября 2001 г. N 97н, а также планом счетов бухгалтерского учета и учетной политикой учредителя управления.

Поступления (выручка) являются доходом от обычных видов деятельности и отражаются по кредиту счета 90 "Продажи", субсчет 90-1 "Выручка", в корреспонденции с дебетом счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", субсчет "Расчеты с арендаторами".

Расходы, связанные с оказанием услуг доверительного управления (в том числе сумма вознаграждения, предусмотренная договором), признаются расходами по обычным видам деятельности и учитываются на счете 26 "Общехозяйственные расходы". Суммы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", ежемесячно закрываются в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90-2 "Себестоимость продаж".

Перечисление денежных средств учредителю управления отражается в бухгалтерском учете по дебету счета 79 "Внутрихозяйственные расчеты", субсчет 79-3 "Расчеты по договору доверительного управления имуществом", в корреспонденции с кредитом счета 51 "Расчетные счета".

В собственном учете управляющей компании суммы вознаграждения за услуги доверительного управления признаются прочими доходами. Начисление суммы вознаграждения отражается по дебету счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", субсчет 76-3 "Вознаграждение по договору доверительного управления имуществом", в корреспонденции с кредитом счета 91 "Прочие доходы и расходы", субсчет "Прочие доходы".

### 3. Раскрытие существенных показателей бухгалтерского баланса

#### 3.1. Внеоборотные активы

тыс. руб.

№ п/п	Структура внеоборотных активов	Код строки	на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 31.12.2025
1	Основные средства	1150	304 247	315 002	301 902
2	Отложенные налоговые активы	1180	25 062	53 097	76 681
	<b>ИТОГО</b>		<b>329 309</b>	<b>368 909</b>	<b>378 583</b>

#### Основные средства

Состав основных средств, учтенных по стр. 1150, представлен в следующей таблице:

тыс. руб.

№ п/п	Группы основных средств	Остаточная стоимость		
		на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 31.12.2025
1	Нежилые помещения ТЦ ЯСНЫЙ	246 194	258 867	248 616
2	Машинместа в подземном паркинге ТЦ ЯСНЫЙ	48 423	46 612	44 802
3	Технические помещения ТЦ ЯСНЫЙ	6 426	6 186	5 945
4	Прочее оборудование в ТЦ ЯСНЫЙ	384	178	-
5	Легковые автомобили	-	311	178
6	Трактор Беларусь 82.1 с навесным оборудованием	2 575	2 168	1 762
7	Прочие основные средства	-	435	354
8	Незавершенное строительство (стелла ТЦ Ясный)	245	245	245
	<b>ИТОГО</b>	<b>304 247</b>	<b>315 002</b>	<b>301 902</b>

В 2025 г. изменений в составе основных средств Общества не происходило.

### Арендуемые основные средства

По состоянию на 31.12.2025 г. Общество арендует следующие основные средства, числящиеся за балансом:

- Офисное помещение общей площадью 32,7 кв. м., по адресу: РФ, 101000, г. Москва, пер. Подсо-сенский, д. 20. стр.1, помещ.2/1 в соответствии с Договором аренды № БК/ДА – 02725 от 20.10.2025 г., заключенному с ООО «Бренткросс» (далее – Договор аренды).

Договор аренды является краткосрочным и не относится к финансовой аренде в соответствии с ФСБУ 25/2018.

### Отложенные налоговые активы

В 2023 г. отложенные налоговые активы составляли 24 931 тыс. руб. (20% от накопленного налогового убытка в размере 124 656 тыс. руб.)

В 2024 г. отложенные налоговые активы увеличились на 28 975 тыс. рублей, в том числе: в связи с полученным налоговым убытком за 2024 год в размере 90 970 тыс. руб. (20% от текущего налогового убытка в размере 18 194 тыс. руб.), и перерасчета отложенных налоговых активов с учетом изменения ставки налога на прибыль с 20% на 25% в размере 10 782 тыс. руб. (5% от накопленного налогового убытка в размере 215 626 тыс. руб.)

Итого сумма отложенных налоговых активов на 31.12.2024 г. составила 53 907 тыс. руб.

В 2025 г. отложенные налоговые активы увеличились на 22 774 тыс. руб., в связи с полученным налоговым убытком за 2025 год в размере 91 096 тыс. руб. (25% от текущего налогового убытка в размере 22 774 тыс. руб.) Итого сумма отложенных налоговых активов на 31.12.2025 г. составила 76 681 тыс. руб.

### 3.2. Оборотные активы.

Структура оборотных активов приведена в следующей таблице:

тыс. руб.					
№ п/п	Структура оборотных активов	Код строки	на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 31.12.2025
1	Запасы	1210	23 262	239	306
2	НДС по приобретенным ценностям	1220	-	6 785	8 429
3	Дебиторская задолженность	1230	1 746 013	2 190 633	2 347 898
4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	12 153	8 086	647
	<b>ИТОГО</b>		<b>1 781 428</b>	<b>2 205 743</b>	<b>2 357 280</b>

Изменение состава оборотных активов в 2025 г. по сравнению с 2024 г. связано с увеличением суммы дебиторской задолженности.

### Материально-производственные запасы.

тыс. руб.				
№ п/п	Структура запасов	на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 31.12.2025
1	Сырье и материалы	87	90	122
2	Товары	23 057	-	-
3	Расходы будущих периодов	118	149	184
	<b>ИТОГО</b>	<b>23 262</b>	<b>239</b>	<b>306</b>

В составе запасов «Сырье и материалы» отражена стоимость хозяйственных материалов, числящихся в остатках на отчетные даты.

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год  
ООО «АС-КАПИТАЛ»*

**В составе запасов «Товары»** на 31.12.2023г. отражена стоимость двух нежилых помещений в ТЦ Ясный, учтенных в составе товаров к продаже, в т.ч.:

- Помещение II (215 м2) 77:05:0011008:3774 стоимостью 14 143 тыс. руб.;
- Помещение III (135,5 м2) 77:05:0011008:3775 стоимостью 8 914 тыс. руб.

С января 2024 г. указанные помещения были переведены в состав Основных средств, т.к. стали использоваться в основной деятельности Общества, были сданы в аренду.

**В составе запасов «Расходы будущих периодов»** отражены расходы на приобретение неисключительных лицензий и услуг Контур ЭДО, учтенные в составе расходов будущих периодов. На отчетные даты отражена остаточная стоимость пакета лицензий и услуг.

**Дебиторская задолженность.**

Расшифровка дебиторской задолженности показана в таблице:

тыс. руб.

№ п/п	Дебиторская задолженность	на 31.12.2023 г.	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2025 г.
<b>1</b>	<b>Расчеты с покупателями и заказчиками</b>	<b>3 237</b>	<b>4 024</b>	<b>5 555</b>
	ООО Новые Формы	-	1 022	1 194
	ООО БМГрупп	698	611	-
	ООО Бренткросс	-	-	1 174
	Бренткросс Холдингс Лимитед	635	-	-
	АО ТД Перекресток	316	455	1 218
	ИП Архипова С.П.	555	432	118
	Прочие арендаторы	1 033	1 504	1 851
<b>2</b>	<b>Расчеты поставщиками и подрядчиками</b>	<b>515</b>	<b>276</b>	<b>1 110</b>
	ПАО МОЭК	-	-	617
	АО Мосэнергосбыт	310	23	349
	ООО Сервисклауд плюс	72	96	113
	Бренткросс Холдингс Лимитед	101	-	-
	Прочие поставщики	32	157	31
<b>3</b>	<b>Расчеты по налогам и сборам</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>56</b>
	госпошлина	-	-	56
<b>4</b>	<b>Сальдо по ЕНС</b>	<b>-</b>	<b>697</b>	<b>-</b>
<b>5</b>	<b>Расчеты с подотчетными лицами</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>6</b>	<b>Расчеты по вкладам в уставный (добавочный капитал)</b>	<b>-</b>	<b>132 000</b>	<b>-</b>
	Соколова М.А. по Протоколу	-	132 000	-
<b>7</b>	<b>Расчеты с разными дебиторами и кредиторами</b>	<b>39 872</b>	<b>39 421</b>	<b>54 791</b>
	Соколова М.А. Агентский договор	6 528	35 641	47 038
	ООО БМГрупп	-	-	4 770
	ООО Инжиниринговая компания 2К	2 282	2 282	2 282
	ПАО РОССЕТИ	30 417	551	551
	Калужская областная коллегия адвокатов	-	100	150
	Прочие дебиторы	645	847	-
<b>8</b>	<b>Расходы будущих периодов</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>927</b>
	Имущественное и страхование ДМС	-	-	927
<b>9</b>	<b>Расчеты по доверительному управлению</b>	<b>1 702 384</b>	<b>2 014 215</b>	<b>2 285 459</b>
	Соколова М.А. Договор доверительного управления	1 702 384	2 014 215	2 285 459
	<b>ВСЕГО:</b>	<b>1 746 013</b>	<b>2 190 633</b>	<b>2 347 898</b>

### Денежные средства и денежные эквиваленты

Остаток денежных средств на расчетных счетах в обслуживающих банках составил по состоянию на 31.12.2023г. – 4 985 тыс. руб., на 31.12.2024г. – 30 568 тыс. руб., на 31.12.2025 г. – 647 тыс. руб.

Все денежные средства предназначены для расчетов по текущей деятельности.

### 3.3. Капитал и резервы.

В 2023г. по результатам хозяйственно-финансовой деятельности по данным бухгалтерского учета был получен убыток в размере 26 305 тыс. рублей. Собственный капитал на 31.12.2023 г. составил 947 982 тыс. рублей.

В 2024г. по результатам хозяйственно-финансовой деятельности по данным бухгалтерского учета был получен убыток в размере 61 706 тыс. рублей.

В целях финансирования деятельности Общества в 2024 г. участником Соколовой М.А. было увеличено имущество ООО «АС-Капитал». В качестве имущества Соколова М.А. передала денежные средства в добавочный капитал Общества на общую сумму 300 000 тыс. рублей. Собственный капитал на 31.12.2024г. составил 1 186 276 тыс. рублей.

В 2025г. по результатам хозяйственно-финансовой деятельности по данным бухгалтерского учета был получен убыток в размере 68 507 тыс. рублей.

В целях финансирования деятельности Общества в 2025 г. участником Соколовой М.А. было увеличено имущество ООО «АС-Капитал». В качестве имущества Соколова М.А. передала денежные средства в добавочный капитал Общества на общую сумму 55 700 тыс. рублей. Собственный капитал на 31.12.2025г. составил 1 173 469 тыс. рублей.

Других изменений в структуре капитала за отчетные периоды у Общества не было.

### 3.4. Долгосрочные обязательства

К долгосрочным обязательствам Общества относятся заемные средства. Состав долгосрочных обязательств по состоянию на отчетные даты представлен в следующей таблице:  
тыс. руб.

№ п/п	Наименование долгосрочных обязательств	Код строки	на 31.12.2023 г.	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2025 г.
1	Заемные средства, в т.ч.:				
1.1	Долгосрочные займы	1410	997 181	1 135 181	1 201 829
1.2	Проценты по долгосрочным займам	1410	153 604	240 810	332 360
2.	Прочие долгосрочные обязательства	1450	5 238	6 023	6 677
	<b>ИТОГО</b>		<b>1 156 024</b>	<b>1 382 014</b>	<b>1 540 866</b>

Изменение состава долгосрочных обязательств в 2025г. по сравнению с 2024г. связано с начислением процентов по договорам займа, а также полным погашением задолженности по одному из договоров займа.

### Заемные средства.

Информация по основному долгу по договорам займа приведена в следующей таблице:  
тыс. руб.

Займодавец	Договор займа	Назначение использования	Остаток основного долга на 31.12.2023г.	Остаток основного долга на 31.12.2024г.	Остаток основного долга на 31.12.2025г.
Соколов С.А.	№ САС-001 от 18.01.2016	Текущая деятельность	181	181	181

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год  
ООО «АС-КАПИТАЛ»*

<b>Займодавец</b>	<b>Договор займа</b>	<b>Назначение использования</b>	<b>Остаток основного долга на 31.12.2023г.</b>	<b>Остаток основного долга на 31.12.2024г.</b>	<b>Остаток основного долга на 31.12.2025г.</b>
Соколова М.А.	№ 0420-МАС от 18.05.2020 г.	Приобретение торговых площадей, машино-мест и нежилых помещений в паркинге ТЦ «Ясный»	142 000	142 000	142 000
BROWTON MANAGEMENT INC.	№ BASC-1/20 от 12.05.2020 г.		100 000,00	100 000,00	100 000
Соколова М.А.	№ МАС-АСК/04022022 от 04.02.2022		150 000	150 000	150 000
Соколова М.А.	№ МАС-АСК/11102022 от 11.10.2022	Осуществление деятельности в рамках договора доверительного управления имуществом	100 000	100 000	100 000
Соколова М.А.	№ МАС-АСК/14112022 от 14.11.2022		200 000	200 000	200 000
Соколова М.А.	№ МАС-АСК/23042023 от 23.04.2023		200 000	200 000	200 000
Соколова М.А.	№ МАС-АСК/30092023 от 30.09.2023		105 000	200 000	200 000
Соколова М.А.	№ МАС-АСК/12022024 от 12.02.2024		-	43 000	43 000
ООО КИНЕД	№КИНЕД-АСК/29082025 от 29.08.2025 г.		-	-	66 648
<b>ИТОГО</b>			<b>997 181</b>	<b>1 135 181</b>	<b>1 201 829</b>

Задолженность по процентам, начисленным по долгосрочным займам по состоянию на 31.12.2023 г. составляла 153 604 тыс. руб., на 31.12.2024 г. – 240 810 тыс. руб., на 31.12.2025 г. – 332 360 тыс. руб.

В составе прочих долгосрочных обязательств на отчетные даты отражена долгосрочная кредиторская задолженность по арендным обязательствам в виде обеспечительных платежей по Договорам аренды в ТЦ «Ясный».

### **3.5. Краткосрочные обязательства.**

#### **Заемные средства.**

В составе краткосрочных обязательств отражена задолженность по беспроцентным краткосрочным займам с Климычевым В.Ю. по следующим договорам:

- договор займа № 1 от 20.03.2020 г. на сумму 20 тыс. руб.;
- договор займа № 2 от 13.05.2020 г. на сумму 10 тыс. руб.

#### **Кредиторская задолженность.**

Расшифровка кредиторской задолженности по состоянию на отчетные даты приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

<b>Наименование</b>		<b>на 31.12.2023</b>	<b>на 31.12.2024</b>	<b>на 31.12.2025</b>
<b>1</b>	<b>Расчеты с поставщиками и</b>	<b>765</b>	<b>1 695</b>	<b>908</b>

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год  
ООО «АС-КАПИТАЛ»

	<b>подрядчиками</b>			
	ООО УК ВЫСОТА 4884. СЕРВИС	495	481	528
	ООО БМГрупп	228	711	-
	ООО Бренткросс	-	-	313
	ПАО МОЭК	-	449	-
	Прочие поставщики	42	54	67
<b>2</b>	<b>Расчеты с покупателями и заказчиками</b>	<b>2 659</b>	<b>859</b>	<b>686</b>
	ООО СЗ «РОЩА»	2 233	-	-
	ООО СЕЛАНИКАР	178	434	362
	ООО Барная культура	144	-	-
	ООО ТД Перекресток	-	147	-
	ООО Школа танцев Виктории Смирновой	-	146	39
	ООО ИНСТРОЙ ЛАСТ	-	-	146
	Прочие покупатели	104	132	139
<b>3</b>	<b>Расчеты по налогам и сборам</b>	<b>1 336</b>	<b>2 370</b>	<b>2 345</b>
	Транспортный налог	5	7	7
	Налог на имущество	1 331	2 363	2 338
<b>4</b>	<b>Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС</b>	<b>1 513</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>5</b>	<b>Расчеты по социальному страхованию и обеспечению</b>	<b>-</b>	<b>696</b>	<b>528</b>
<b>6</b>	<b>Расчеты с подотчетными лицами</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
<b>7</b>	<b>Расчеты с разными дебиторами и кредиторами</b>	<b>429</b>	<b>711</b>	<b>17 031</b>
	ООО АРКОН	-	297	49
	Соколова М.А. Агентский договор	-	-	16 982
	ФКР Москвы	335	-	-
	АО Мосэнергосбыт	-	247	-
	Филиал АО Мособлгаз Север	-	93	-
	Прочие кредиторы	94	74	-
	<b>ВСЕГО по строке 1520</b>	<b>6 702</b>	<b>6 332</b>	<b>21 498</b>

#### 4. Финансовые результаты

##### 4.1. Доходы от реализации

Информация о выручке Общества по строке 2110 приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

№ п/п	Наименование доходов	За 2024 г.	За 2025 г.
1	Доходы от сдачи в аренду недвижимого имущества	57 566	69 161
2	Доходы от оказания услуг по сопровождению инвестиционного проекта	26 800	26 800
3	Доходы от оказания услуг по бухгалтерскому сопровождению	6 380	6 380
4	Доходы от оказания услуг по финансовому, правовому и инженерному сопровождению	3 157	-
5	Доходы от сдачи в аренду транспортного средства	350	350
6	Доходы от оказания агентских услуг	563	202
7	Доходы от оказания услуг управляющей компании	-	218
	<b>ИТОГО</b>	<b>94 816</b>	<b>103 111</b>

#### 4.2. Расходы по обычным видам деятельности

Информация о расходах по обычным видам деятельности Общества приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Показатель		За 2024 г.	За 2025 г.
Наименование	Код		
Себестоимость продаж	2120	(55 247)	(55 858)
Коммерческие расходы	2210	(2 220)	(1 447)
Управленческие расходы	2220	(42 175)	(45 164)

Структура себестоимости продаж приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Наименование показателя	2024 г.	2025 г.
Амортизация	(12 622)	(12 480)
Управление, содержание и текущий ремонт объектов недвижимости	(22 241)	(25 155)
Услуги энергоснабжения	(7 040)	(8 112)
Оплата труда, взносы с ФОТ	(6 963)	(7 854)
Услуги теплоснабжения	(4 312)	(452)
Коммунальные расходы	(1 160)	(1 019)
Услуги комиссионеров	(518)	(570)
Страхование имущества	(202)	(202)
Прочие расходы	(189)	(15)
<b>Итого по Строчке 2120</b>	<b>(55 247)</b>	<b>(55 858)</b>

В составе прочих расходов отражены расходы на закупку МПЗ, на консультационные услуги, обучение сотрудников.

Структура коммерческих расходов приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Наименование показателя	2024 г.	2025 г.
Вознаграждение за услуги по сдаче в аренду площадей	(2 220)	(1 447)
<b>Итого по Строчке 2210</b>	<b>(2 220)</b>	<b>(1 447)</b>

Структура управленческих расходов приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Наименование показателя	2024 г.	2025 г.
Амортизация	(548)	(620)
Аренда офиса	(1 131)	(1 294)
Имущественные налоги	(9 532)	(9 360)
Оплата труда, взносы с ФОТ, ДМС сотрудников	(29 464)	(32 294)
Расходы по обслуживанию автотранспорта, страхование автотранспорта, транспортный налог	(720)	(912)
Расходы на аренду программ 1С, неисключительные лицензии, обслуживание компьютерной техники	(294)	(305)
Расходы на страхование имущества	(7)	(5)
Расходы на услуги связи, ЭДО, Яндекс почту	(96)	(150)
Расходы на малоценное оборудование и запасы	(246)	(220)
Прочие расходы	(137)	(4)
<b>Итого по Строчке 2220</b>	<b>(42 175)</b>	<b>(45 164)</b>

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год  
ООО «АС-КАПИТАЛ»

В составе прочих расходов отражены почтовые расходы, расходы на услуги нотариуса и услуги по поиску персонала.

#### 4.3. Прочие доходы Общества

Информация о прочих расходах Общества приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Статьи доходов / расходов	Код	За 2024 г.	За 2025 г.
Проценты по размещаемым депозитам	2320	1 496	990
Прибыль прошлых лет	2340	651	-
Прочие доходы	2340	55	-
<b>ИТОГО прочих доходов</b>		<b>2 202</b>	<b>990</b>

#### 4.4. Прочие расходы Общества

Информация о прочих расходах Общества приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Статьи доходов / расходов	Код	За 2024 г.	За 2025 г.
Проценты по полученным займам	2330	(87 206)	(92 243)
Расходы на услуги банков	2350	(473)	(485)
Списание выделенного НДС на прочие расходы	2350	(2)	(127)
Прочие расходы	2350	(244)	(57)
<b>ИТОГО прочих расходов</b>		<b>(87 925)</b>	<b>(92 912)</b>

В составе прочих расходов в 2024г. и в 2025г. учтены расходы на Общества, связанные с текущей деятельностью.

#### 4.5. Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль

В соответствии с учетной политикой на 2025 г. в целях формирования налогооблагаемой базы по налогу на прибыль на предприятии действует порядок признания доходов и расходов по методу начисления. Для учета различий по налогу на прибыль, начисленного по правилам бухгалтерского и налогового учета, применялось Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» - ПБУ-18/02.

Расчет налога на прибыль с учетом ПБУ-18/02 приведен в таблице:

тыс. руб.

Показатель в расчетах по ПБУ 18/02	2024 год	2025 год
Прибыль (убыток) до налогообложения	(90 549)	(91 280)
Причитающиеся налоговые санкции	(3)	(1)
Отложенный налог на прибыль	28 846	22 774
Чистая прибыль (убыток)	(61 706)	(68 507)

#### 5. Движение денежных средств

В отчете о движении денежных средств денежные потоки показаны без НДС. Денежные потоки в части НДС отражены сальдированным результатом в составе прочих поступлений (перечислений) по текущей деятельности, с обособленным раскрытием его величины в составе

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год  
ООО «АС-КАПИТАЛ»*

соответствующей строки Отчета о движении денежных средств. Отчет о движении денежных средств за 2025г. и за 2024г. представлен в соответствии с требованиями ПБУ 23/2011 (утв. Приказом Минфина России 02.02.2011г. № 11н).

**6. Среднесписочная численность и оплата труда**

тыс. руб.			
№ п/п	Наименование показателей	За 2024 г.	За 2025 г.
1	Среднесписочная численность, чел.	18	18
2	Затраты на оплату труда, тыс. руб.	33 041	38 295
3	Страховые взносы	5 873	7 443

**7. Оценочные резервы**

В 2025г. резерв по сомнительным долгам не создавался, так как не было дебиторской задолженности, соответствующей критериям сомнительной задолженности.

**8. Дочерние и зависимые общества**

Дочерних обществ и зависимых обществ нет.

**9. Связанные стороны**

К связанным сторонам у Общества в соответствии с законодательством РФ относятся физические и юридические лица:

Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале общества, %	Дата наступления основания (оснований)	Основание
Соколова Мария Александровна	Лицо является участником Общества	45,5%	31.03.2020 г.  31.03.2020 г.	Договор купли-продажи части доли в уставном капитале ООО «АС-Капитал» от 28.12.2020 г. с Соколовым С.А.  Договор купли-продажи части доли в уставном капитале ООО «АС-Капитал» от 28.12.2020 г. с Климичевым В.Ю.
Соколов Степан Алексеевич	Лицо является участником Общества Генеральный директор Общества	46,5%	15.06.2015 г.  01.08.2023 г.	Протокол № 1 от 15.06.2015 г.  Протокол № 15 от 24.07.2023 г.

Климичев Виктор Юрьевич	Лицо является участником Общества	1%	15.06.2025 г.	Протокол № 1 от 15.06.2015 г.
ООО АРКОН	Участник Общества	7%	28.12.2020	Договор купли-продажи части доли в уставном капитале ООО «АС-Капитал» от 28.12.2020 г.

### Выплаты в пользу основного управленческого персонала

Под основным управленческим персоналом Общества понимаются руководители (генеральный директор, осуществляющий полномочия единоличного исполнительного органа организации), а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации.

### Вознаграждения в пользу основного управленческого персонала

В 2025 г. Общество выплатило в пользу основного управленческого персонала (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде и прочие платежи в пользу основного управленческого персонала) сумму в размере 1 670 тыс. руб., в том числе страховые взносы – 278 тыс. руб., в 2024 г. – 1 731 тыс. руб., в том числе страховые взносы – 264 тыс. руб.

### 10. Информация о прекращаемой деятельности и события после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный период не происходили.

В течение 2025 г. на деятельность Общества оказывал 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 и ограничения.

Руководство Общества произвело оценку способности продолжать 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 продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

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

Генеральный директор

Соколов С.А.

27 марта 2026г.