

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах ООО «ИНОМОТОР+»
за 2025 год

Москва 2026

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О	3
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 ГОДА.....	3
1. Основные виды деятельности Общества.....	3
2. Основные положения Учетной политики Общества.....	3
3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	13
3.1 Нематериальные активы.....	13
3.2 Основные средства и активы в форме права пользования.....	13
3.3 Финансовые вложения.....	15
3.4 Запасы.....	16
3.5 Дебиторская задолженность.....	16
3.6 Денежные средства и денежные эквиваленты.....	17
3.7 Прочие оборотные и внеоборотные активы.....	17
3.8 Капитал.....	18
3.9 Обязательства общества.....	18
3.10 Прочие долгосрочные обязательства.....	19
3.11 Налог на прибыль.....	20
3.12 Доходы и расходы по обычным видам деятельности.....	20
3.13 Процентные доходы и расходы.....	21
3.14 Прочие доходы и расходы.....	21
3.15 Оценочные обязательства.....	22
3.16 Условные активы и обязательства.....	22
3.17 Доходы будущих периодов.....	23
3.18 Государственная помощь.....	23
3.19 Прекращаемая деятельность.....	23
3.20 Операции со связанными сторонами и сделок с заинтересованностью.....	23
3.21 События после отчетной даты.....	24
3.22 Риски хозяйственной деятельности.....	24

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 ГОДА

Данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «ИНОМОТОР+» (далее - Общество) за 2025 г., подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тыс. руб. Отрицательные показатели приведены в круглых скобках.

Полное наименование Общества - Общество с ограниченной ответственностью «ИНОМОТОР+».

Полное наименование Общества - Общество с ограниченной ответственностью «Иномотор+».

Краткое наименование Общества, закрепленное в Уставе - ООО «Иномотор+».

Дата регистрации Общества 23.12.1997 г.

Место регистрации Общества: г. Москва.

Основные виды деятельности Общества в соответствии с Уставом:

- Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом;
- Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества.;
- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

Общество лицензий не имеет.

Общество не является членом саморегулируемых организаций или национальных ассоциаций.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом – генеральным директором.

С 01.01.2025 по 18.06.2025 Генеральным директором Общества являлся Туманов Роман Владимирович (РЕУ № 03/2023 от 28.06.2023; РЕУ №07/2024 от 26.06.2024).

С 19.06.2025 по 05.08.2025 Генеральным директором Общества являлся Гладилов Дмитрий Юрьевич. (РЕУ №13/2025 от 18.06.2025г.)

С 06.08.2025 по 31.12.2025 Генеральным директором Общества являлась Тищенко Татьяна Александровна (РЕУ №15/2025 от 05.08.2025г.)

Среднесписочная численность работающих за отчетный и предшествующий ему период составила 2,5 и 3,5 человек соответственно.

1. Основные виды деятельности Общества

Основной вид деятельности Общества :

- Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом 68.20.2;

2. Учетная политика

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным приказом Минфина РФ №34н от 29.07.1998, действующими Федеральными стандартами бухгалтерского учета, а также Стандартами бухгалтерского учета, утвержденными материнской организацией для применения дочерними обществами¹, и Учетной политикой Общества. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 г. была подготовлена в соответствии с указанными законом, положениями, стандартами и учетной политикой.

Для ведения бухгалтерского учета используется план счетов, разработанный на основе Плана счетов бухгалтерского учета, утвержденного приказом Минфина РФ №94н от 31.10.2000 (с учетом всех изменений и дополнений).

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована в соответствии с принципом допущения о непрерывности деятельности Общества, который 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.

Учетная политика Общества утверждена приказом генерального директора Общества № 10 от 28.12.2012г.

Приказами № 1-УП от 01.10.2018 г., № 1-УП от 31.12.2021 г., № 1-УП от 31.12.2022 г. , № 2-УП от 31.12.2022 г., № 1-УП от 31.12.2023, № 2-УП от 31.12.2023 г. г. в Учетную политику были внесены дополнения.

Общество применяет допущение последовательности применения учетной политики, т.е. принятая Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008», утвержденным приказом Минфина РФ №106н от 06.10.2006, изменение учетной политики организации может производиться в случаях: изменения законодательства РФ и (или) нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету; разработки Обществом новых способов ведения бухгалтерского учета; существенного изменения условий хозяйствования.

Общество ведет учет нематериальных активов и капитальных вложений в нематериальные активы в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденным приказом Минфина РФ №86н от 30.05.2022, Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденным приказом Минфина РФ №204н от 17.09.2020 и в соответствии со Стандартом бухгалтерского учета нематериальных активов, утвержденным материнской организацией для применения дочерними обществами.

Активы, первоначальная стоимость которых составляет менее 100 тыс. руб., не признаются в качестве объектов нематериальных активов. Затраты на приобретение или создание таких активов учитываются в расходах текущего периода.

Для целей составления отчетности в состав нематериальных активов включаются объекты незавершенных капитальных вложений, предназначенные для будущего использования в качестве нематериальных активов.

¹ В соответствии с ч.14 ст.21 402-ФЗ и п.7.1 ПБУ 1/2008.

Нематериальные активы принимаются Обществом к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, которая равна сумме фактических затрат на их приобретение или создание.

Общество не приобретало нематериальные активы за неденежные средства.

В отчетном году сроки полезного использования и способ начисления амортизации нематериальных активов не изменялись по сравнению с предыдущим отчетным периодом.

Нематериальные активы, стоимость которых полностью погашена за счет амортизации, не списываются в случае, если Общество продолжает использовать их в своей деятельности.

Товарные знаки, знаки обслуживания и аналогичные по существу объекты, созданные самим Обществом, не подлежат признанию в качестве нематериального актива, так как их невозможно отличить от затрат на развитие бизнеса в целом.

Основные средства и капитальные вложения

Общество ведет учет основных средств и капитальных вложений в основные средства в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными приказом Минфина РФ №204н от 17.09.2020, и Стандартом бухгалтерского учета основных средств, утвержденным материнской организацией для применения дочерними обществами.

Активы, первоначальная стоимость которых составляет 100 тыс. руб. и менее за единицу, не признаются в качестве объектов основных средств, за исключением объектов, признаваемых в качестве основных средства независимо от стоимости². Затраты на приобретение или создание таких активов учитываются в расходах текущего периода.

Для целей составления отчетности в состав основных средств включаются объекты незавершенных капитальных вложений, предназначенные для будущего использования в качестве основных средств. Незавершенные капитальные вложения во внеоборотные активы включают незаконченные операции по приобретению, созданию, улучшению и восстановлению основных средств; объекты недвижимости, не законченные строительством и не принятые в эксплуатацию; оборудование, требующее монтажа, а также иные активы, подлежащие в будущем принятию в состав основных средств.

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости, равной фактическим затратам на приобретение, самостоятельное создание (сооружение, изготовление), улучшение и восстановление.

Изменение первоначальной стоимости основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету, производится в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, капитального ремонта, частичной ликвидации и переоценки объектов основных средств.

Переоценка основных средств, не относящихся к группе «Инвестиционная недвижимость» не производится.

Общество не приобретало основные средства за неденежные средства.

В бухгалтерском балансе основные средства (за исключением офисной недвижимости и земельных участков) показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации, и накопленных убытков

² В соответствии со Стандартом бухгалтерского учета основных средств, утвержденным материнской организацией для применения дочерними обществами.

от обесценения. Офисные объекты недвижимости (включая землю) отражаются по переоцененной стоимости, представляющей собой его справедливую стоимость на дату переоценки за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Переоценка офисной недвижимости осуществляется при наличии доступной рыночной информации о том, что справедливая стоимость таких объектов на конец отчетного года отличается от их балансовой стоимости на дату предыдущей переоценки более, чем на 10%.

Пересчет стоимости офисных объектов недвижимости в результате переоценки производится следующим образом: балансовая стоимость основного средства уменьшается на сумму накопленной амортизации, после чего стоимость объекта пересчитывается до справедливой стоимости.

Общество проверяет объекты основных средств на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Срок полезного использования основных средств устанавливается на основе Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ №1.

Для основных средств, не приведенных в Постановлении Правительства №1, срок полезного использования определяется с учетом ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью, нормативно-правовых, договорных и других ограничений эксплуатации этого объекта; его ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации, естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта; ожидаемого морального устаревания в результате изменения производственного процесса или изменения рыночного спроса на продукцию или услугу, производимую с помощью данного основного средства; планов и намерений руководства в отношении использования объекта, его замене, модернизации и т.д.

Амортизация начисляется линейным³ способом.

Ликвидационная стоимость объектов основных средств считается равной нулю.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и метода амортизации основного средства анализируются на предмет возможного пересмотра в конце каждого отчетного года⁴.

В отчетном году срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации основных средств не изменялись по сравнению с предыдущим отчетным периодом.

Инвестиционная недвижимость

В составе инвестиционной недвижимости Общество принимает к учету объекты недвижимости, предназначенные для предоставления за плату во временное пользование (за исключением финансовой аренды) и (или) для получения дохода от прироста стоимости в соответствии с критериями признания, установленными Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным приказом Минфина РФ №204н от 17.09.2020, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость», введенного в действие на территории РФ приказом Минфина РФ №217н от 28.12.2015.

³.
⁴

Оценка объектов инвестиционной недвижимости при признании в учете производится по первоначальной стоимости, определяемой на основе фактических затрат на приобретение, самостоятельное создание (сооружение, изготовление) объекта.

После признания объекты инвестиционной недвижимости учитываются по переоцененной стоимости.

Переоценка объектов инвестиционной недвижимости производится путем включения корректировок стоимости в состав доходов или расходов текущего периода.

Амортизация по объектам инвестиционной недвижимости не начисляется.

Аренда

Отражение в бухгалтерском учете объектов, возникающих при получении и (или) предоставлении имущества за плату во временное пользование, производится в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным приказом Минфина РФ №208н от 16.10.2018 с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 16 «Аренда», введенного в действие на территории РФ приказом Минфина РФ №111н от 11.07.2016.

При получении имущества в аренду:

Общество признает аренду в качестве актива в форме права пользования и соответствующего обязательства по аренде на дату, с которой предмет аренды становится доступным для использования. Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей без НДС. Ставка дисконтирования определяется по отчету компании, осуществляющих оценку имущества организации.

Общество применяет упрощенный порядок учета в отношении договоров краткосрочной аренды (менее 12 месяцев) и договоров, предметом аренды в которых является актив стоимостью менее 300 000 руб. Общество в течение срока аренды признает арендные платежи по таким договорам расходами отчетного периода в зависимости от вида деятельности, для которой актив используется.

Стоимость актива в форме права пользования (за исключением «Инвестиционной недвижимости») погашается посредством начисления амортизации в течение срока их полезного использования линейным способом⁵. Стоимость актива в форме права пользования, относящегося к инвестиционной недвижимости, не погашается посредством начисления амортизации, а подлежит ежегодной переоценке с отражением результата переоценки в составе доходов или расходов текущего периода.

Срок полезного использования актива в форме права пользования определяется как наиболее короткий из периодов: срок полезного использования актива или оценочный срок аренды.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных платежей. Начисление процентов производится ежеквартально.

Общество проверяет активы в форме права пользования на обесценение в соответствии с МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

При предоставлении имущества в аренду:

Договоры аренды, в которых Общество выступает в качестве арендодателя, классифицируются в качестве **операционной** аренды.

Общество признает доходы от предоставления имущества во временное пользование, являющегося операционной арендой, равномерно в течении всего срока договора аренды ежемесячно. Арендные платежи классифицируются как доходы по обычным видам деятельности.

Общество не предоставляет активы в финансовую аренду.

Финансовые вложения

Общество отражает в составе финансовых вложений инвестиции в дочерние общества, применяя Положение по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденное приказом Минфина РФ от 10.12.2002 №126н, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 27 «Отдельная финансовая отчетность», а инвестиции в зависимые общества⁶ с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия», введенными в действие на территории РФ приказом Минфина РФ от 28.12.2015 №217н.

Инвестиции в дочерние и зависимые общества учитываются по первоначальной стоимости.

Инвестиции в дочерние и зависимые общества проверяются на обесценение в конце каждого отчетного года, а также в случае возникновения обстоятельств, свидетельствующих о снижении их стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Общество отражает в составе финансовых вложений предоставленные займы и размещенные в кредитных организациях депозиты, учет которых Общество ведет в соответствии с ПБУ 19/02 и положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», введенного в действие на территории РФ приказом Минфина РФ от 27.06.2016 №98н.

Запасы

В качестве запасов Общество принимает к учету активы, отвечающие признакам, указанным в Федеральном стандарте бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденном приказом Минфина РФ №180н от 15.11.2019 с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IAS) 2 «Запасы», введенного в действие на территории РФ приказом Минфина РФ от 28.12.2015 №217н.

Затраты на приобретение запасов, предназначенных для управленческих нужд⁷, признаются расходами периода, в котором понесены⁸. К этой категории относятся следующие виды запасов: канцелярские принадлежности, расходные материалы для офисной техники.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости, равной сумме фактических затрат на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимое для потребления, продажи или использования.

Запасы, приобретаемые на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев, включают в сумму фактических затрат суммы, которые были бы уплачены Обществом при отсутствии отсрочки (рассрочки) платежа. Разница между суммой, подлежащей уплате по договору, и стоимостью приобретения запасов при немедленной оплате признается процентным расходом на протяжении периода отсрочки (рассрочки).

6

8

Общество не приобретало запасы за неденежные средства.

Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок и НДС.

В случае обесценения дебиторской задолженности Общество создает резервы под ожидаемые кредитные убытки в соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты».

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов под ожидаемые кредитные убытки. Эти резервы представляют собой оценочное суждение руководства Общества в отношении ожидаемых кредитных убытков, возникающих вследствие всех возможных случаев дефолта на протяжении ожидаемого срока погашения задолженности.

Резервы под ожидаемые кредитные убытки отнесены на прочие расходы.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой. Указанная задолженность учитывается за балансом в течение 5 лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Денежные средства, их эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения их стоимости.

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трёх месяцев.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

Величина денежных потоков в иностранной валюте для представления в отчете о движении денежных средств пересчитывалась в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком РФ на дату осуществления или поступления платежа.

Разница, возникшая в связи с пересчетом денежных потоков по курсам на даты совершения операций в иностранной валюте и остатков денежных средств и денежных эквивалентов, выраженных в иностранной валюте, на отчетные даты, включена в строку 4490 «Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю» отчета о движении денежных средств.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

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

Поступления и платежи в связи с начислением процентов по денежным эквивалентам, выгодами или потерями от валютно-обменных операций и от обмена одних денежных эквивалентов на другие, отражаются по строкам «Прочие поступления» и «Прочие платежи» в составе денежных потоков от текущих операций в отчете о движении денежных средств, соответственно.

Активы и обязательства в иностранной валюте

Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета в рубли (в том числе по состоянию на отчетную дату) выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте или рублях, отнесены на финансовые результаты как прочие расходы или доходы.

Капитал

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости долей участников Общества, включая номинальную стоимость долей, выкупленных Обществом.

Заемные средства

Затраты по полученным займам и кредитам, включая займы, полученные по договорам РЕПО, признаются расходами того периода, к которому они относятся, и классифицируются как проценты к уплате в отчете о финансовых результатах.

Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов, Общество относит в состав прочих расходов в том отчетном периоде, в котором были понесены указанные расходы.

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

Проценты по полученным займам и кредитам подлежат включению в стоимость инвестиционных активов в той доле, в которой полученные средства были использованы на оплату работ (услуг) по созданию инвестиционного актива.

Налог на прибыль

При отражении в бухгалтерском учете информации о расчетах по налогу на прибыль Общество руководствуется требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденного приказом Минфина РФ № 114н от 19.11.2002, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IAS) 12 «Налоги на прибыль», введенного в действие на территории РФ приказом Минфина РФ от 28.12.2015 №217н.

Общество определяет величину текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. Величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Общество рассчитывает величину налога на прибыль с применением ставки 25 %.

Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете при возникновении вычитаемых временных разниц и вероятности получения Обществом налогооблагаемой прибыли в будущих отчетных периодах. Отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском учете при возникновении налогооблагаемых временных разниц.

Задолженность либо переплата по текущему налогу на прибыль за каждый отчетный период отражаются в бухгалтерском балансе соответственно в качестве краткосрочного обязательства в размере неоплаченной суммы налога или дебиторской задолженности в размере переплаты и (или) излишне взысканной суммы налога.

Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Доходы

В составе доходов от обычных видов деятельности Общество признает доходы от сдачи в аренду нежилых помещений.

Общество признает выручку в бухгалтерском учете при одновременном выполнении условий, указанных в п. 12 Положения о бухгалтерском учете «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ №32н от 06.05.1999, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», введенного в действие на территории РФ приказом Минфина РФ от 27.06.2016 №98н.

Общество не выполняет работы (не производит товары, не оказывает услуги) с длительным циклом изготовления.

Общество признает в бухгалтерском учете выручку от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции, когда (или по мере того, как) Общество выполняет обязанность к исполнению путем передачи покупателю контроля над передаваемыми товарами, выполненными работами, оказанными услугами.

Операции освобождаемые от налогообложения НДС в отчетный период отсутствуют.

Общество не заключает договоры на реализацию продукции и товаров, выполнении работ, оказании услуг на условиях коммерческого кредита, предоставляемого в виде отсрочки и рассрочки оплаты.

В составе прочих доходов также учитываются доходы, не включаемые в состав выручки.

Следующие виды прочих доходов:

Курсовые разницы, резервы по сомнительным долгам представляются в отчете о финансовых результатах свернуто.

Расходы

Общество признает расходы, руководствуясь требованиями Положения о бухгалтерском учете «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного приказом Минфина РФ №33н от 06.05.1999 с учетом положений МСФО.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с изготовлением продукции и продажей продукции, приобретением и продажей товаров, выполнением работ и услуг.

Величина расхода по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, определяется стоимостью товаров, переданных или подлежащих передаче Обществом, которая устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах Общество определяет стоимость аналогичных товаров.

Расходы, произведенные Обществом 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 на расходы в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

При оплате приобретаемых работ, услуг на условиях коммерческого кредита, предоставляемого в виде отсрочки и рассрочки платежа, расходы принимаются к бухгалтерскому учету в сумме кредиторской задолженности, не включающей компонент платы за отсрочку (рассрочку).

Разница между суммой, подлежащей уплате по договору, и суммой, которая подлежала бы уплате при условии немедленной оплаты, признается прочим (процентным) расходом на протяжении периода отсрочки (рассрочки).

В составе прочих расходов также учитываются расходы, не связанные с изготовлением и продажей продукции, оказанием услуг.

Следующие виды прочих расходов:

Курсовые разницы, резервы по сомнительным долгам представляются в отчете о финансовых результатах свернуто.

Оценочные обязательства

Обществом создаются резервы под оценочные обязательства с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения. Общество отражает оценочные обязательства при одновременном соблюдении условий признания, указанных в Положении о бухгалтерском учете «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденном приказом Минфина РФ №167н от 13.12.2010, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», введенного в действие на территории РФ приказом Минфина РФ от 28.12.2015 №217н.

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

- ✓ по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков;
- ✓ обязательства по судебным разбирательствам;

Доходы будущих периодов

Общество отражает в составе доходов будущих периодов поступления, полученные в отчетном периоде, но подлежащие к признанию в составе доходов в следующих отчетных периодах.

В отчетном периоде у Общества отсутствуют доходы будущих периодов.

Государственная помощь

Общество отражает государственную помощь, руководствуясь требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет государственной помощи» ПБУ 13/2000», утвержденного приказом Минфина РФ №92н от 16.10.2000, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IAS) 20 «Учет государственных субсидий и раскрытие информации о государственной помощи», введенного в действие на территории РФ Приказом Минфина РФ от 28.12.2015 №217н.

Общество не получало государственной помощи в отчетном периоде.

Общество отражает государственную помощь при наличии следующих условий:

- наличие уверенности, что условия предоставления государственной помощи будут выполнены;
- наличие уверенности, что государственная помощь будет получена.

Совместная деятельность

Общество не участвует в совместной деятельности.

3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИИ

3.1 Нематериальные активы

По состоянию на 31.12.2025г. у Общества отсутствуют нематериальные активы.

3.2 Основные средства и активы в форме права пользования

Информация о наличии и движении основных средств приведена в таблице.1

Табл.1 Наличие и движение основных средств и права пользования активами. (тыс.руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период						На конец периода			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		описано	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накоп. амортиз. обесц.			
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накоп. амортиз. обесц.
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	10 797	(10 613)	-	-	-	(184)	-	-	-	-	-	-	10 797
	За 2024 г.	10 797	(9 906)	-	-	-	(708)	-	-	-	-	-	-	10 797
в том числе:														
Другие виды основных средств	За 2025 г.	10 797	(10 613)	-	-	-	(184)	-	-	-	-	-	-	10 797
	За 2024 г.	10 797	(9 906)	-	-	-	(708)	-	-	-	-	-	-	10 797
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	669 083	-	-	-	-	-	-	92 788	-	-	-	-	788 869
	За 2024 г.	609 072	-	3 113	-	-	-	-	83 299	-	-	-	-	699 083
в том числе:														
Здания	За 2025 г.	648 775	-	-	-	-	-	-	20 237	-	-	-	-	669 012
	За 2024 г.	564 248	-	-	-	-	-	-	64 529	-	-	-	-	648 775
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	5 777	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 777
	За 2024 г.	5 777	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 777
Земельные участки	За 2025 г.	41 297	-	-	-	-	-	-	72 549	-	-	-	-	113 846
	За 2024 г.	39 649	-	2 879	-	-	-	-	(1 230)	-	-	-	-	41 297
Другие виды основных средств	За 2025 г.	233	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	233
	За 2024 г.	-	-	233	-	-	-	-	-	-	-	-	-	233

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	Изменения за период				На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		описано (с учетом пересмотра фактической стоимости)	амортизация	обесценение	переоценка	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					амортизация	обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	-	184	40 549
в том числе:			
Другие виды основных средств	-	184	802
Земельные участки	-	-	39 649
Неамортизируемые основные средства - всего	788 869	699 083	570 023
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
Здания	669 012	648 775	564 248
Машины и оборудование (кроме офисного)	5 777	5 777	5 777
Земельные участки	113 846	41 297	-
Другие виды основных средств	233	233	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, природные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации - всего	-	-	-

Общество производит переоценку объектов офисной недвижимости включая ППА ЗУ.

Общая сумма дооценки по справедливой стоимости, проведенной по состоянию на 31.12.2025, составила 92 786 тыс. руб. (в т.ч. офисная недвижимость- 20 237 тыс. руб. ППА ЗУ- 72549 тыс. руб) (на 31.12.2024 сумма дооценки офисной недвижимости 84529тыс. руб., ППА ЗУ-16 487 тыс руб.) на 31.12.2023 сумма уценки офисной недвижимости(18215 тыс. руб.).

Оценка была выполнена на основании заключений независимых оценщиков⁹, которые имеют необходимую профессиональную квалификацию и опыт оценки активов такой категории.

Информация о наличии и движении капитальных вложений приведена в табл. 2.

⁹ Если оценка производилась другим способом, указать применяемый способ

Табл.2 Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				Тыс. руб. На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопле обесцен
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	233	-	(233)	-	-	-
в том числе:									
Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	233	-	(233)	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

В 2025г. капитальных вложений в инвестиционную недвижимость общество не производило. По состоянию на 31.12.2025 обесценение основных средств и капитальных вложений не признано в виду отсутствия признаков обесценения.

Основные средства, находящиеся в залоге в качестве обеспечения по банковским кредитам, на 31.12.2025г. выведены из залога в связи с исполнением обязательств по договорам.

Табл.3 Обеспечение обязательств.

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	-	626 834	626 834
в том числе:			
СБЕРБАНК РОССИИ (кредит)	-	626 834	626 834

Общество арендует земельный участок для осуществления своей основной деятельности – управление собственным недвижимым имуществом, сдача его в аренду.

По состоянию на 31 декабря 2025 активы в форме права пользования составили ¹⁰:

Тыс. руб.

	Земля ¹¹	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Иные арендованные объекты
Остаточная стоимость на 31 декабря 2023	39649			
Поступления				
в том числе: затраты по поступлению предмета аренды и доведения его до состояния готовности к использованию				
Амортизационные отчисления				
Выбытия, в т.ч.:				
первоначальная стоимость				
амортизация				
Модификация и переоценка обязательства по аренде	1648			

¹⁰ Указать применимые столбцы.

¹¹ Для земельных участков, получаемых по договору операционной аренды (ст.666 Гражданский кодекс РФ)

	Земля ¹¹	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Иные арендованные объекты
Остаточная стоимость на 31 декабря 2024	41297			
Поступления				
в том числе: затраты по поступлению предмета аренды и доведения его до состояния готовности к использованию				
Амортизационные отчисления				
Выбытия, в т.ч.:				
первоначальная стоимость				
амортизация				
Модификация и переоценка обязательства по аренде	72549			
Остаточная стоимость на 31 декабря 2025	113846			

3.3 Финансовые вложения

По состоянию на 31 декабря 2025года балансовая стоимость долгосрочных финансовых вложений составила:

Тыс. руб.

Вид финансовых вложений	Стоимость		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
1. Долевые финансовые вложения, оцениваемые по первоначальной стоимости:			
Вклады в уставные капиталы обществ с ограниченной ответственностью	1099	1099	
Резерв под обесценение вкладов в уставные капиталы обществ с ограниченной ответственностью	(_)	(_)	(_)
Акции акционерных обществ			
Резерв под обесценение акций акционерных обществ	(_)	(_)	(_)
Вклады в уставные капиталы иностранных компаний			
Резерв под обесценение вкладов в уставные капиталы иностранных компаний	(_)	(_)	(_)
Покупка доли в УК общества			
Итого долевые финансовые вложения, оцениваемые по первоначальной стоимости	1099	1099	
2. Долговые финансовые вложения, оцениваемые по амортизированной стоимости¹²:			
Предоставленные займы	33000	33000	33000
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по предоставленным займам	(_)	(_)	(_)
Депозиты в кредитных организациях			
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по депозитам в кредитных организациях	(_)	(_)	(_)

¹² Если используется иной способ оценки финансовых активов, указать.

Вид финансовых вложений	Стоимость		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
[указать вид финансового актива]			
Итого долговые финансовые вложения, оцениваемые по амортизированной стоимости	33000	33000	33000
Итого финансовых вложений	34099	34099	33000

Долевые финансовые вложения в связанные стороны на 31.12.2025 представлены вкладом в уставные капиталы обществ с ограниченной ответственностью в размере 1099 тыс. руб.

Долевые финансовые вложения в связанные стороны на 31.12.2024 представлены: вкладом в уставный капитал общества с ограниченной ответственностью в размере 1099 руб.

Долгосрочные предоставленные займы включают займы, номинированные в российских рублях на 31.12.2025 составляет 33000 тыс. руб., на 31.12.2024 в размере 33000 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024 г у общества отсутствуют краткосрочные финансовые вложения.

3.4 Запасы

По состоянию на 31 декабря 2025 года балансовая стоимость запасов составила:

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		затраты	Изменения за период				На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		списано		изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение	резерв под обесценение	резерв под обесценение			
Запасы - всего	За 2025 г.	329	-	382	(323)	-	-	X	X	388	-
	За 2024 г.	304	-	687	(662)	-	-	X	X	329	-
в том числе:											
Сырье и материалы	За 2025 г.	329	-	382	(323)	-	-	-	-	388	-
	За 2024 г.	304	-	687	(662)	-	-	-	-	329	-

В 2025 году Обществом резервы под обесценение запасов не создавались и не погашались.

Общество не имеет запасов, находящихся в залоге, по состоянию на 31 декабря 2025 г., 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г.

3.5 Дебиторская задолженность

Расшифровка дебиторской задолженности по состоянию на отчетную дату:

Тыс. руб.

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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	3 150	-	20 065	-	(1 782)	-	-	-	-	21 389
	За 2024 г.	2 800	-	2 366	-	(2 061)	-	-	-	-	3 150
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	320	-	4 305	-	(320)	-	-	-	-	4 305
	За 2024 г.	1 148	-	-	-	(828)	-	-	-	-	320
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	2 040	-	-	-	(1 176)	-	-	-	-	864
	За 2024 г.	1 200	-	1 838	-	(998)	-	-	-	-	2 040
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	207	-	15 621	-	-	-	-	-	-	15 828
	За 2024 г.	341	-	-	-	(134)	-	-	-	-	207
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	446	-	-	-	(194)	-	-	-	-	253
	За 2024 г.	10	-	436	-	-	-	-	-	-	446
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	92	-	139	-	(92)	-	-	-	-	139
	За 2024 г.	101	-	92	-	(101)	-	-	-	-	92
Итого	За 2025 г.	3 150	-	20 065	-	(1 782)	-	-	-	X	21 389
	За 2024 г.	2 800	-	2 366	-	(2 061)	-	-	-	X	3 150

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

Дебиторская задолженность по уплаченным авансам (предварительной оплате) в бухгалтерском балансе при формировании показателей строки 1230 «Дебиторская задолженность» отражена с учетом НДС.

Сумма дебиторской задолженности, не погашалась путем зачета встречных требований дебиторов в отчетном году.

Дебиторская задолженность номинирована в российских рублях.

3.6 Денежные средства и денежные эквиваленты

Тыс. руб.

Наименование	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Средства в кассе	0	0	0
Средства на расчетных счетах в рублях	78640	50497	16736
Средства на расчетных счетах в валюте в пересчете на рубли	0	0	0
Средства на специальных счетах в банках ¹³	0	0	0
Итого денежные средства	78640	50497	16736
Краткосрочные банковские депозиты (со сроком погашения до трех месяцев)	0	0	0
Итого денежные эквиваленты			
Итого денежные средства и денежные эквиваленты	78640	50497	16736

Денежные средства, недоступные для использования Обществом по состоянию на 31.12.2025 отсутствуют.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. У общества отсутствуют средства в аккредитивах, открытых в пользу Общества.

Расшифровка прочих денежных потоков по строкам 4119 «Прочие поступления» и 4129 «Прочие платежи» отчета о движении денежных средств:

Тыс. руб.

Наименование	31.12.2025	31.12.2024
Строка 4119 «Прочие поступления» в составе раздела «Денежные потоки от текущих операций» ¹⁴	9933	33044
в том числе:		
Проценты банка по договорам НСО	9920	3481
Строка 4129 «Прочие платежи» в составе раздела «Денежные потоки от текущих операций» в т.ч.	(33844)	(52267)
Суммы уплаченного НДС	(1402)	(1503)
Суммы уплаченного налога на имущество	(18855)	(17675)
Сумма уплаченных соц. взносов	(3194)	(3334)
Штрафы, пени, неустойки оплаченные	(7776)	

3.7 Прочие оборотные и внеоборотные активы¹⁵

Прочие внеоборотные активы:

Тыс. руб.

Наименование	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Проценты по займу выданному контрагенту	9528	6652	4335

¹³ В случае, если Общество имеет существенные остатки цифровых рублей, их необходимо раскрыть по отдельной строке таблицы

¹⁴ При наличии Прочих поступления и прочих платежей в части инвестиционных и финансовых операций привести их расшифровку в таблице

¹⁵ Активы, информация о которых является существенной, должны отражаться в соответствующем разделе бухгалтерского баланса обособленно. Следовательно, существенные показатели не должны формировать показатель строк Прочие внеоборотные активы и Прочие оборотные активы.

Иные прочие внеоборотные активы			
Итого прочие внеоборотные активы	9528	6652	4335

Прочие оборотные активы:

Тыс. руб.

Наименование	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
НДС по авансам полученным			
Долгосрочные активы к продаже			
Иные прочие оборотные активы ДМС страхование сотрудников	0	51	0
Итого прочие оборотные активы	0	51	0

3.8 Капитал

Уставный капитал

Тыс. руб.

Наименование	Стоимость
Размер уставного капитала	17
в том числе:	
– оплаченные доли	17
– неоплаченные доли, перешедшие к Обществу	

В отчетном периоде не производилось увеличение уставного капитала .

Резервный фонд

В соответствии с учредительными документами Обществом создается резервный фонд в размере 5% при отсутствии убытков прошлых лет.

По итогам работы Общества за 2024 год чистая прибыль Общества в размере 95 637 тыс. руб. не распределялась.

Добавочный капитал

Величина добавочного капитала Общества сформирована за счет:

Тыс. руб.

Наименование	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Эмиссионный доход [*]			
Вклады акционеров в имущество Общества	13	13	13
Результат реорганизации Общества из организационно-правовой формы акционерного общества в общество с ограниченной ответственностью			
Курсовая разница по расчетам с акционерами по вкладам в иностранной валюте в уставный капитал Общества			
Курсовая разница от переоценки активов и обязательств, используемых для ведения деятельности за пределами РФ			
Итого добавочный капитал (без переоценки)			
Переоценка основных средств¹⁶	13	13	13

3.9 Обязательства общества

Обязательства Общества представлены следующими видами долгосрочных и краткосрочных обязательств, включая кредиторскую задолженность:

¹⁶ Если у Общества нет объектов офисной недвижимости, учитываемых по переоцененной стоимости, удалить строку.

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)				переклассифицировано	На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	763 312	722 198	-	(712 190)	-	773 320	
	За 2024 г.	792 990	4 443	-	(34 121)	-	763 312	
в том числе:								
Расчеты по аренде	За 2025 г.	20 235	-	-	(1 367)	-	18 868	
	За 2024 г.	17 315	2 920	-	-	-	20 235	
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	710 823	-	-	(710 823)	-	-	
	За 2024 г.	744 944	-	-	(34 121)	-	710 823	
Долгосрочные займы	За 2025 г.	21 700	718 600	-	-	-	740 300	
	За 2024 г.	21 700	-	-	-	-	21 700	
проценты по долгосрочным займам	За 2025 г.	10 554	3 598	-	-	-	14 152	
	За 2024 г.	9 031	1 523	-	-	-	10 554	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	754 476	4 504	-	(9 828)	-	54 600	
	За 2024 г.	69 555	20 147	-	(14 226)	-	75 476	
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 724	1 680	-	(1 724)	-	1 680	
	За 2024 г.	1 659	1 724	-	(1 659)	-	1 724	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	53 788	2 824	-	(13 447)	-	43 165	
	За 2024 г.	50 269	16 086	-	(12 567)	-	53 788	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	7 776	-	-	(7 776)	-	-	
	За 2024 г.	7 776	-	-	-	-	7 776	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	4 714	-	-	-	-	4 714	
	За 2024 г.	3 534	1 180	-	-	-	4 714	
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	7 038	-	-	(2 240)	-	4 798	
	За 2024 г.	6 317	721	-	-	-	7 038	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	436	-	-	(194)	-	243	
	За 2024 г.	-	436	-	-	-	436	
Итого	За 2025 г.	1 517 788	726 702	-	(722 018)	-	827 920	
	За 2024 г.	862 545	24 590	-	(48 347)	-	838 788	

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

По состоянию на 31 декабря 2025 г. заемные средства включают кредиты и займы, номинированные в российских рублях.

По состоянию на предшествующую отчетную дату 31 декабря 2024 г. заемные средства, включают кредиты и займы, номинированные в российских рублях.

3.10 Прочие долгосрочные обязательства

Структура прочих обязательств раздела IV «Долгосрочные обязательства»:

Тыс. руб.

Виды задолженности	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Прочие обязательства, всего	18868	20235	17315
в том числе:			
Обязательства по аренде 3У	18868	20235	17315

Кредиторская задолженность по полученной оплате (частичной оплате) в счет предстоящих поставок в бухгалтерском балансе при формировании показателей строки 1520 «Кредиторская задолженность» отражена с учетом НДС.

На 31 декабря 2025 г., на 31 декабря 2024 г. и на 31 декабря 2023 г. у Общества не было кредиторской задолженности со сроком погашения более 12 месяцев.

На 31 декабря 2025 г., на 31 декабря 2024 г. и на 31 декабря 2023 г. у Общества не было задолженности перед государственными внебюджетными фондами. По состоянию на 31 декабря 2025 г. Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

На 31 декабря 2025 г., на 31 декабря 2024 г. и на 31 декабря 2023 г. у Общества не было кредиторской задолженности, выраженной в иностранной валюте.

3.11 Налог на прибыль

Руб.

Показатель	Номер расчета	Сумма	Номер показателя	Порядок расчета
Прибыль до налогообложения		152 793 954,35	А	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91
Отложенный налог на начало периода		143 974 398,15	1	(Б) - (В)
Отложенный налоговый актив на начало периода		330 817 208,08	Б	Сальдо на начало периода по дебету счета 09
Отложенное налоговое обязательство на начало периода		186 842 809,93	В	Сальдо на начало периода по кредиту счета 77
Отложенный налог на конец периода		91 149 535,88	2	(Г) - (Д)
Отложенный налоговый актив на конец периода		234 514 654,54	Г	Сальдо на конец периода по дебету счета 09
Отложенное налоговое обязательство на конец периода		143 365 118,66	Д	Сальдо на конец периода по кредиту счета 77
Отложенный налог за отчетный период		-52 824 862,27	3	(2) - (1)
Текущий налог на прибыль			4	Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 99.02.Т (со знаком "минус")
Расход по налогу за отчетный период		-52 824 862,27	5	(3) + (4)
Условный расход по налогу		-38 198 488,59	6	- (А) * 25%
Постоянный налоговый расход		-14 626 373,68	7	(5) - (6)
Чистая прибыль		99 969 092,08	8	(А) + (5)

12 июля 2024 г. был принят Федеральный закон № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации». В соответствии с положениями Закона, ставка по налогу на прибыль организаций была увеличена с 20% до 25%. Данное изменение вступило в силу с 1 января 2025 г. В соответствии с требованиями ПБУ 18/02 и МСФО (IAS) 12 отложенные налоговые активы и обязательства, отраженные по состоянию на 31 декабря 2025 г., были переоценены Обществом с применением новой ставки 25%¹⁷.

3.12 Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, оказанных услугах, выполненных работах, себестоимости проданных товаров, а также управленческих и коммерческих расходах представлена ниже:

Выручка по обычным видам деятельности

Тыс. руб.

Выручка (за вычетом НДС)	2025 год	2024 год
Аренда помещения	172659	161364
Итого		

Расходы по обычным видам деятельности

Управленческие расходы

¹⁷ Если Общество применяет иную ставку, следует указать её (например, 5% для ИТ-компаний).

Тыс. руб.

Управленческие расходы	2025 год	2024 год
Оплата труда	(12287)	(11610)
Амортизация ОС	(184)	(708)
Содержание и эксплуатация недвижимости	(20749)	(22163)
Отчисления на социальные нужды, страх взносы	(3258)	(3403)
Ремонт ОС	(811)	(901)
Расходы на обучение персонала	(57)	(14)
Страхование имущества	(618)	(424)
Имущественные налоги	(18856)	(18856)
Прочие расходы	(1267)	(806)
Итого	(58 087)	(59 059)

Общество не осуществляет продажу продукции на условиях товарообмена (бартера):

3.13 Процентные доходы и расходы

Проценты к получению	2025 год	2024 год
Проценты по банковским депозитам		439
Проценты по займам выданным	16358	25153
Проценты и дисконт по ценным бумагам	567	0
Проценты по инвестиции в аренду ¹⁸	0	0
Проценты банка НСО	9920	3481
Итого	26 845	29 073

Проценты к уплате	2025 год	2024 год
Проценты по кредитам полученным	0	0
Проценты по займам полученным	(3598)	(1523)
Проценты по арендным обязательствам	(2120)	(1495)
Проценты по коммерческим кредитам полученным	0	0
Итого	(5718)	(3 018)

3.14 Прочие доходы и расходы

Тыс. руб.

Прочие доходы	2025 год	2024 год
Положительная переоценка [имущества]	92786	83298
Госпошлина	0	0
Курсовые разницы от пересчета активов и обязательств в иностранной валюте (указаны свернуто)	0	0
Доход от списания кредиторской задолженности	0	0
Активы, полученные безвозмездно	0	0
Корректировка налога на имущество за 2022г по решению суда	0	0
Доходы прошлых лет, выявленные в отчетном году	0	0
Предоставление имущества в операционную аренду	0	0
Доходы по аренде, относящиеся к переменным арендным платежам		0
Списание просроченной кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности		0
Итого	92 786	83 298

Прочие расходы	2025 год	2024 год
Аудиторские услуги	(200)	(200)
Отрицательная переоценка [имущества]	0	0
[Реализация / выбытие] [указать вид актива]	0	0

¹⁸ Если предоставление имущества в аренду является для Общества доходом от обычных видов деятельности, указать в таблице по выручке.

Прочие расходы	2025 год	2024 год
Курсовые разницы от пересчета активов и обязательств в иностранной валюте (указаны свернуто)	(14048)	(23037)
Госпошлина	(11)	(2)
Консультационные услуги для управленческих решений	(2606)	(2644)
Комиссии банка	(62)	(52)
Штрафы пени	(100)	0
Убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году		
Профессиональные услуги по оценке	(395)	(324)
Финансовая помощь учредителю	(58000)	0
Услуги поверенного	0	(1000)
Нотариальные услуги	(18)	(10)
Прочие услуги	(469)	(82)
Расходы на экспертизу по решению суда		(360)
Итого	(75 691)	(27 711)

Доходы по курсовым разницам показываются в отчете о финансовых результатах за минусом расходов¹⁹.

3.15 Оценочные обязательства

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	518	(11)	-	-	507
	За 2024 г.	343	175	-	-	518
в том числе: Оценочное обязательство по отпускам перед сотрудни	За 2025 г.	518	(11)	-	-	507
	За 2024 г.	343	175	-	-	518

3.16 Условные активы и обязательства

Сведения об оценочных обязательствах, условных обязательствах, условных активах и оценочных значениях Общества по состоянию на 31.12.2025г.

В 2025г. Общество выступало истцом по одному судебному процессу. В отношении иска по привлечению к ответственности за несвоевременный возврат заемных средств КОИВУ ГРУПП Лтд. обществом получен исполнительный лист, заявление о возбуждении исполнительного производства направлено специализированный отдел судебных приставов по г.Москве №1 ГМУ ФССП России. Юристы оценивают решение суда в пользу Общества как высоковероятное. Однако, введенные санкции в отношении российских организаций и физических лиц, а также ограничения на определенные виды банковских операций, предполагают, что иностранным контрагентом задолженность погашена не будет.

31.10.2025г. по истечении срока исковой давности свыше 3-х лет и по окончании исполнительного производства суммы задолженности по договору займа БН от 16.05.2014 с контрагентом КОИВУ ГРУПП Лтд списаны за счет ранее созданных резервов по сомнительным долгам. В налоговом учете суммы задолженности были единовременно признаны в расходах как безнадежные (задолженность свыше 3-х лет) и невозможные к взысканию. (Постановление об окончании и исполнительного производства и возвращении ИД взыскателю от 21.10.2025 ГМУ ФССП СОСП по г. Москве №1 ГМУ ФССП России)

¹⁹ Если по Учетной политике какие-то еще доходы показываются за вычетом расходов, указать (например, прочие доходы/расходы от реализации основных средств, ТМЦ и т.д.)

3.17 Доходы будущих периодов

По состоянию на 31.12.2025 г. у Общества отсутствуют доходы будущих периодов.

3.18 Государственная помощь

В течении 2025г. Общество не получало государственной помощи.

3.19 Прекращаемая деятельность

По состоянию на 31.12.2025г. у Общества отсутствуют планы по прекращению деятельности.

3.20 Операции со связанными сторонами и сделок с заинтересованностью.

В течение отчетного года Обществом заключены следующие крупные сделки:

№ п/п	Название и реквизиты договора/соглашения)	Контрагент	Сумма сделки (с учетом всех ранее заключенных ДС), руб.
1	Договор от 25.12.2025 с Азаровым В.В. о передаче в собственность ООО «Иномотор+» векселей взамен уступки прав требований	Азаров Валерий Викторович	2,00
2	Договор займа № НС-И от 23.12.2025 (ООО «Иномотор+» - заемщик) (крупная взаимосвязанная)	АО «НоваСтар» ОГРН 1247700584922	718 599 556,38

В течение отчетного года Обществом заключены следующие сделки, в совершении которых имеется заинтересованность:

№ п/п	Название и реквизиты договора/соглашения)	Контрагент	Сумма сделки (с учетом всех ранее заключенных ДС), руб.	Лица, заинтересованные в совершении сделки, и основание заинтересованности
1	Решение №17/2025 единственного участника ООО «ИНОМОТОР+» о предоставлении безвозмездной финансовой помощи от 29.09.2025	ООО «Грос», ОГРН 1117746254240	58 000 000 руб.	ООО «Грос»

3.21 События после отчетной даты

После отчетной даты существенных событий, требующих раскрытия в бухгалтерской отчетности нет.

Дивиденды

Дивиденды Обществом не начислялись и не выплачивались.

3.22 Риски хозяйственной деятельности

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых, внутренних и внешних факторов. В связи с этим возникают риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Политика Общества в области управления рисками сводится к построению комплексной системы мониторинга и контроля, позволяющей своевременно выявлять риски, оценивать их существенность и принимать меры по минимизации, как в части вероятности реализации рисков, так и в части ущерба от их реализации.

Общество подвержено финансовым, правовым, репутационным, страновым и региональным рискам.

Финансовые риски

Общество подвержено рыночному риску, валютному риску, процентному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

Рыночный риск - риск снижения стоимости активов вследствие изменения рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы рисков: риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, риск изменения цены на товар, на финансовые

Общество подвержено риску обесценения недвижимости.

Процентный риск - риск возникновения финансовых потерь из-за неблагоприятных изменений процентных ставок.

В отношении полученных заемных средств применяется фиксированная процентная ставка, поэтому Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его обязательств.

Кредитный риск - это риск возникновения у Общества убытков вследствие неисполнения, несвоевременного либо неполного исполнения контрагентом (клиентом) своих обязательств по контракту.

Управление кредитным риском, связанным с клиентами, осуществляется в соответствии с политикой, процедурой и системой контроля, установленными Обществом в отношении управления кредитным риском, связанным с клиентами. Общество осуществляет регулярный мониторинг непогашенной дебиторской задолженности клиентов.

Риск ликвидности связан с возможностью Общества своевременно и в полном объеме исполнять свои финансовые обязательства.

Управление риском ликвидности представляет собой комплекс мероприятий по обеспечению платежеспособности Общества, включающий: формирование оперативного бюджета движения денежных средств, оценку платежной и денежной позиции, планов поступлений и продаж. Общество полагает, что имеет достаточный размер собственного капитала для выполнения имеющихся на отчетную дату финансовых обязательств.

Другие виды рисков

Риски, связанные с изменением валютного регулирования

Внутренние: В текущих условиях государство принимает необходимые меры поддержки российской экономики, в том числе посредством внесения изменения в национальное валютное законодательство (к примеру, введение ограничений на ряд операций в иностранной валюте, требований о продаже части валютной выручки). Общество своевременно отслеживает изменения национального валютного регулирования и предпринимает все необходимые действия для целей соблюдения валютного законодательства РФ.

Внешние: Правовые риски, связанные с изменением валютного регулирования на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с незначительным объемом операций Общества на внешнем рынке.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Внутренние: Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество отслеживает текущие изменения налогового законодательства, в том числе путем участия в практических семинарах и совещаниях с участием ведущих экспертов в данной области.

Развитие событий в Российской Федерации указывает на то, что налоговые органы могут занимать достаточно жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

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

Внешние: Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с незначительным объемом соответствующих операций Общества.

Страновые и региональные риски

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

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

Геополитическая обстановка, связанная с военно-политическим конфликтом с Украиной, отрицательно влияет на экономическую ситуацию в Российской Федерации. При текущих условиях российская экономика подвержена негативному влиянию санкций, введенных против России. Несмотря на стабилизационные меры, предпринимаемые Правительством Российской Федерации, сохраняется неопределенность относительно возможности доступа к источникам капитала, а также стоимости капитала для Общества и его контрагентов. Усиление геополитической напряженности может иметь отрицательный эффект на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества.

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

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

Репутационный риск

Под репутационным риском понимается риск нанесения ущерба деловой репутации Общества, формирования у клиентов, контрагентов, иных лиц негативного представления об Обществе или его представителях (работниках), в том числе качестве оказываемых им услуг или деятельности Общества в целом.

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его клиентов (контрагентов) вследствие негативного представления о качестве оказываемых Обществом работ и услуг, соблюдении сроков поставок активов, выполнения работ (услуг), а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

Бенефициарные владельцы.

В соответствии с п.16 Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), утвержденного приказом Минфина РФ №48н от 29.04.2008, Общество не раскрывает всю информацию о лицах, обладающих прямым и конечным контролем над Обществом, так как раскрытие такой информации может привести к потерям экономического характера и урону деловой репутации Общества и (или) его контрагентов.