

# Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

ООО «ЗемИнвестПроект» за 2025 год (тыс.руб)

## Оглавление

1. Общая информация и сведения об организации .....	2
2. Существенные аспекты учетной политики и раскрытие существенных показателей бухгалтерской отчетности Общества .....	3
<b>2.1. Основные средства (ОС), инвестиционная недвижимость, права пользования активами, капитальные вложения .....</b>	<b>3</b>
<b>2.2 Финансовые вложения .....</b>	<b>8</b>
<b>2.3 Запасы .....</b>	<b>9</b>
<b>2.4 Дебиторская задолженность .....</b>	<b>10</b>
<b>2.5 Денежные средства и их эквиваленты .....</b>	<b>12</b>
<b>2.6 Прочие активы .....</b>	<b>12</b>
<b>2.7 Капитал .....</b>	<b>12</b>
<b>2.8 Кредиторская задолженность .....</b>	<b>13</b>
<b>2.9 Оценочные обязательства. Условные обязательства и условные активы. ....</b>	<b>14</b>
<b>2.10 Прочие обязательства .....</b>	<b>15</b>
<b>2.11 Доходы по обычным видам деятельности .....</b>	<b>15</b>
<b>2.12 Расходы по обычным видам деятельности .....</b>	<b>16</b>
<b>2.13 Проценты к получению и уплате .....</b>	<b>17</b>
<b>2.14 Прочие доходы и расходы .....</b>	<b>17</b>
<b>2.15 Расчеты по налогу на прибыль .....</b>	<b>17</b>
<b>2.16 Существенные ошибки прошлых периодов, изменение сравнительных показателей .....</b>	<b>19</b>
3. Движение денежных средств и их эквивалентов .....	19
4. Аренда .....	20
5. Информация о связанных сторонах .....	23
6. Информация о рисках хозяйственной деятельности организации .....	26
<b>6.1. О соблюдении принципа непрерывности деятельности .....</b>	<b>28</b>
7. Государственная помощь .....	29
8. События после отчетной даты .....	29

Бухгалтерская отчетность ООО «ЗемИнвестПроект» составлена в соответствии с действующими в Российской Федерации федеральными стандартами бухгалтерского учета, в частности Федеральным законом «О бухгалтерском учете», Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, а также иными действующими нормативными актами, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Прилагаемая бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с принципом начисления. Принцип начисления обеспечивается признанием результатов хозяйственных операций, а также событий, не являющихся результатом хозяйственной деятельности организации, но оказывающих влияние на ее финансовое положение по факту их совершения независимо от времени оплаты.

Все суммы представлены в тысячах рублей, если не указано иное. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

## **1. Общая информация и сведения об организации**

Организационно – правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью.

Полное наименование предприятия: Общество с ограниченной ответственностью «ЗемИнвестПроект».

Юридический и почтовый адрес: 119121, г. Москва, пер. Трубниковский, 30А/ стр 1

Общество с ограниченной ответственностью «ЗемИнвестПроект» (далее - Общество) зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, 20.10.2006 года зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц, о чем выдано Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)1067758348382

ИНН 7704620109

КПП 770401001

Среднесписочная численность работающих за отчетный период 2025 год составила 1 человек, за 2024 год – 2 человека.

В соответствии с Уставом руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом – Генеральным директором, который подотчетен Общему собранию участников Общества. Оперативное руководство текущей производственно-хозяйственной деятельностью Общества в 2025 г. осуществлял Генеральный директор – Вяль Анатолий Михайлович.

Основным видом экономической деятельности Общества являются:

ОКВЭД 68.1 - Покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

Наряду с основными видами экономической деятельности Общество осуществляет следующие виды деятельности:

ОКВЭД 68.20 – Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

Общество не имеет лицензий.

Общество не имеет обособленных подразделений.

## **2. Существенные аспекты учетной политики и раскрытие существенных показателей бухгалтерской отчетности Общества**

Учетная политика Общества сформирована исходя из следующих допущений: имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики и временных фактов хозяйственной деятельности согласно п.5 ПБУ 1/2008.

Ответственным за организацию системы внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни и ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности является Генеральный директор Общества.

Бухгалтерский учет ведется Обществом в соответствии с действующим законодательством РФ автоматизированным способом в системе «1С: Предприятие»

В целях ведения бухгалтерского учета применяется рабочий план счетов бухгалтерского учета (в разрезе синтетических и аналитических счетов), разработанный на основе типового Плана счетов, утвержденного Приказом Минфина от 31.10.2000 № 94н.

Существенной признается ошибка, которая в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за отчетный период. Показатель существенности составляет -5% от валюты баланса.

Общество применяет следующие допущения в отношении будущих событий, а также иных источников неопределенности оценок на отчетную дату:

- оценочное обязательство по выплате компенсации по отпускам;

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты. Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

С 01.01.2025 Общество начало применение Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». В результате сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за 2025 год приведены в сопоставимый вид, подробнее информация раскрыта в п.2.18 настоящих пояснений.

С 01.04.2025 Общество начало применение Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация». Применение данного стандарта не оказало влияние непосредственно на показатели бухгалтерской отчетности Общества.

Других изменений в Учетную политику на 2025 год, приводящим к существенным изменениям в порядке ведения бухгалтерского учета и отражению хозяйственных операций в отчетности, Обществом не вносилось.

### **2.1. Основные средства (ОС), инвестиционная недвижимость, права пользования активами, капитальные вложения**

К основным средствам относятся активы, со сроком полезного использования свыше 12 месяцев, приведенные в состояние и местоположение для использования в ходе обычной деятельности и при производстве (продаже) продукции, выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд, либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование, не предназначенные для перепродажи, и способные приносить организации экономические выгоды в будущем.

Активы, в отношении которых выполняются условия принятия их к учету в качестве основных средств и стоимостью более 100 000 руб. отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе основных средств. Инвентарным объектом основного средства могут учитываться части одного объекта основного средства в случае существенного отличия стоимости и срока полезного использования части объекта основного средства от самого основного средства. Крупные плановые капитальные ремонты с существенной стоимостью и с периодичностью свыше 12 месяцев квалифицируются основными средствами.

Срок полезного использования основных средств устанавливается исходя из ожидаемого срока использования данного объекта, который определяется на основании распоряжения руководителя по представлению комиссии по вводу основных средств в эксплуатацию.

Также комиссия определяет ликвидационную стоимость основных средств.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;

б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной для организации;

в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Основные средства Общества распределены по следующим основным группам:

<b>Наименование основных групп ОС</b>	<b>Сроки службы, лет.</b>
Здания	31
Офисное оборудование	5

Все группы основных средств оцениваются по первоначальной стоимости.

Общество использует линейный способ начисления амортизации по основным средствам.

Амортизация по объекту основных средств начисляется с 1-го числа месяца, следующего за месяцем принятия этого объекта к бухгалтерскому учету.

Начисленные до принятия к учету объекта основных средств, являющегося инвестиционным активом, проценты по заемным (кредитным) средствам, дополнительные расходы по займам (кредитам), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением этого объекта, а также расходы по оплате других работ (услуг), связанных с приобретением, сооружением или изготовлением этого объекта, включаются в его первоначальную стоимость. Капитальные вложения относятся к инвестиционным активам в случае открытия инвестиционного проекта руководством Общества. Ввозные таможенные пошлины и сборы включаются в первоначальную стоимость основных средств. Первоначальной стоимостью основных средств, полученных безвозмездно или оплаченных неденежными средствами, признается их справедливая стоимость.

Первоначальная стоимость основных средств не подлежит изменению, кроме случаев капитальных вложений, связанных с улучшением или (и) восстановлением объекта основных средств.

Общество перед составлением бухгалтерской отчетности ежегодно проводит проверку элементов амортизации на соответствие условиям использования объектов основных средств и проверку признаков обесценения основных средств и капитальных вложений.

Проверка элементов амортизации по состоянию на конец 2025 года не выявила признаков несоответствия элементов амортизации условиям использования основных средств.

Проверка основных средств и капитальных вложений по состоянию на конец 2025 года не установила признаков обесценения активов (признаков обесценения не наблюдалось в 2024 году).

### **Инвестиционная недвижимость**

Инвестиционной недвижимостью являются основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости.

Инвестиционная недвижимость отражается по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и обесценения. Срок полезного использования, ликвидационная стоимость устанавливается Обществом в порядке аналогичном основным средствам. Амортизация по инвестиционной недвижимости начисляется линейным методом.

### **Учет основных средств, полученных аренду**

Общество признает право пользования активом (ППА) на дату начала аренды (дату, на которую предмет аренды становится доступным для использования). Первоначальная стоимость права пользования активом включает величину признанных обязательств по аренде, рассчитанных по ставке привлечения дополнительных денежных средств, понесенные затраты в связи с поступлением предмета аренды и арендные платежи, произведенные на дату начала аренды или до такой даты, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде, и ликвидационное оценочное обязательство. После признания право пользования активом оценивается за вычетом накопленной амортизации с корректировкой на переоценку обязательств по аренде.

Права пользования активами амортизируются линейным методом на протяжении более короткого из следующих периодов: срок аренды (если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды) или предполагаемый срок полезного использования предмета аренды.

Общество определило следующие сроки полезного использования арендованных основных средств в составе ППА:

- земля и здания, сооружения – от 4 до 7 лет.

В течении 2025 года, а также в течение 2024 года Общество не понесло затрат в связи с поступлением предметов аренды.

В течении 2025 года Общество не пересматривало фактическую стоимость права пользования активом.

В 2025 году Общество не имело договоров субаренды.

В бухгалтерском балансе права пользования активами показаны обособленно в составе строки «Основные средства».

Информация об учете аренды основных средств также раскрыта ниже в таблице «Иное использование основных средств» и в Разделе 4 «Аренда».

Сравнительная информация о первоначальной стоимости ОС, сумме начисленной амортизации и обесценения по группам основных средств, информация о движении основных средств в течение отчетного года по основным группам (поступление, выбытие), об объектах инвестиционной недвижимости и правах пользования активами, раскрыта в таблице

## Наличие и движение основных средств и инвестиционной недвижимости

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переклассифицировано		первоначальная стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	за 2025 г.	425496	( 18949)	-	( )	--	( 27615)	-	-	-	425496	(46565 )
	за 2024 г.	513	( 513)	424983	( )	-	(18346 )	-	-	-	425496	( 18949)
Офисное оборудование	за 2025 г.	120	(120 )	-	( )	-	( )	-	-	-	120	(120)
	за 2024 г.	120	(120 )	-	( )	-	( )	-	-	-	120	(120 )
Другие виды основных средств	за 2025	1678	(679)	-		-	(428)	--	-	-	1678	(1108)
	за 2024	393	(393)	1285		-	(286)	-	-	-	1678	(679)
Инвестиционная недвижимость - всего	за 2025 г.	423698	(18150 )	-	( )	-	(27187 )	-	-	-	423698	( 45337)
	за 2024 г.	-	( )	423698	( )	-	(18150 )	-	-	-	423698	(18150 )

### Наличие и движение прав пользования активами (ППА)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
		фактическая стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	фактическая стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая стоимость	накопленные амортизация и обесценение				
<b>Права пользования активами – всего</b>	за 2025 г.	<b>13059</b>	<b>(1306)</b>	-	-	-	<b>(1959)</b>	-	<b>13059</b>	<b>(3265)</b>
	за 2024 г.	<b>6343-</b>	<b>(4730)-</b>	<b>13059-</b>	<b>(6343)</b>	<b>(5446)</b>	<b>(2023)</b>	-	<b>13059</b>	<b>(1306)-</b>
в том числе: (группа объектов)	за 2025 г.	13059	(1306)				(1959)		13059	(3265)
	за 2024 г.	6343	(4730)	13059	(6343)	(5446)	(2023)		13059	(1306)

Балансовая стоимость отличных от инвестиционной недвижимости основных средств и инвестиционной недвижимости:

	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Амортизируемые основные средства - всего	388 725	418 300	1613
в т.ч. Здания	378 361	405 548	-
Земельные участки	9 794	11 753	1613
Другие основные средства	570	998	-

Вложения Общества во внеоборотные активы преимущественно связаны с поступлением права пользования активом. Источниками вложений во внеоборотные активы являются собственные средства Общества.

В 2025 году общество не осуществляло капитальные вложения. На 31.12.25 капитальные вложения отсутствуют

## 2.2 Финансовые вложения

Финансовые вложения Общества представлены в виде займов, по которым текущая рыночная стоимость не определяется. Финансовые вложения при приобретении и выбытии оцениваются по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, у Общества в 2025 году отсутствуют.

Изменений способов оценки финансовых вложений при их выбытии в 2025 г. Обществом не производилось. Оценка долговых ценных бумаг и предоставленных займов по дисконтированной стоимости не производится.

Общество не создавало резерв под обесценение финансовых вложений в связи с отсутствием признаков обесценения.

Информация о наличии и движении финансовых вложений представлена в таблице:

Наименование показателя	Период	На начало периода		Изменения за период				На конец периода	
		Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка	поступило	Выбыло (погашено)		Текущей стоимости и (убытков от обесценения)	Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка
					Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка*			
<b>Долгосрочные Всего,</b>	2025г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Краткосрочные Всего</b>	2025г.	<b>10 900</b>	-	-	-	-	-	<b>10 900</b>	-
	2024г.	-	-	<b>10 900</b>	-	-	-	<b>10 900</b>	-
в том числе: займы выданные	2025г.	10 900	-	-	-	-	-	10 900	-
	2024г.	-	-	10 900	-	-	-	10 900	-
<b>Финансовые вложения Итого</b>	2025г.	<b>10 900</b>	-	-	-	-	-	<b>10 900</b>	-
	2024г.	-	-	<b>10 900</b>	-	-	-	<b>10 900</b>	-

Общество не имеет финансовых вложений, находящихся в залоге, и переданных третьим лицам.

### 2.3 Запасы

Запасами признаются активы, используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы оцениваются в отчетности по наименьшей из следующих величин: фактической себестоимости запасов или чистой стоимости продажи запасов. В бухгалтерском балансе запасы отражаются за минусом величины резерва под снижение стоимости материальных ценностей.

Запасы отражаются в бухгалтерской отчетности в соответствии с их классификацией (по видам), исходя из способа использования в производстве продукции, выполнении работ, оказания услуг либо для управленческих нужд Общества.

Видами запасов Общества являются:

- Сырье, материалы, топливо, запчасти, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для оказания услуг;
- Инструменты, инвентарь, спецодежда, спецоснастка, тара и другие аналогичные объекты, используемые при оказании услуг. Исключение - объекты, которые являются основными средствами;
- Недвижимость, приобретенная или созданная для продажи;
- Объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные для продажи.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости за вычетом возмещаемых сумм налогов и сборов, с учетом всех скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых организации независимо от формы предоставления.

Запасы, принадлежащие Обществу, но находящиеся в пути, учитываются в бухгалтерском учете на счете 10 (без учета 15 и 16 счетов) в оценке, предусмотренной в договоре, с последующим уточнением фактической себестоимости.

Оценка материалов при их отпуске в производство или реализацию производится по средней себестоимости, исходя из среднемесячной фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчёт которой включаются количество, и стоимость материалов на начало месяца и все поступления за месяц (отчётный период).

Транспортно-заготовительные расходы, связанные с приобретением материалов, отражаются путем непосредственного (прямого) включения в фактическую себестоимость материалов. Ввозные таможенные пошлины и сборы учитываются в стоимости запасов.

Учет давальческого сырья и материалов, принятых Обществом на ответственное хранение, осуществляется на забалансовых счета.

У Общества по состоянию на 31 декабря 2025 года (31 декабря 2024 года, 31 декабря 2023 года) материально-производственные запасы отсутствуют.

Общество применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд.

## **2.4 Дебиторская задолженность**

Задолженность покупателей (заказчиков) отражается в учете одновременно с признанием в учете выручки (доходов) от продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг. Величина дебиторской задолженности определяется, исходя из цены и условий, установленных договором, с НДС, за исключением авансов и предоплат.

Для целей бухгалтерского учета Обществом создается резерв по сомнительным долгам в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными в Обществе.

Сомнительной признается задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

На конец отчетного периода дебиторская задолженность покупателей и заказчиков отражается в бухгалтерском балансе за минусом величины резерва по сомнительным долгам. Авансы выданные отражаются за минусом налога на добавленную стоимость.

Долгосрочная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025 отсутствует. Сведения о долгосрочной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2024, 31.12.2023 Общества отражены в таблице.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в таблице:

### Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			начисление/восстановление резерва	переклассифицировано		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	за счет резерва по сомнительным долгам		дебиторская задолженность	резерв по сомнительным долгам		
<b>Долгосрочная дебиторская задолженность - всего</b>	за 2025г.												
	за 2024г.	-		-		-						-	
<b>Краткосрочная дебиторская задолженность - всего</b>	за 2025г.	<b>4486</b>		<b>5064</b>		<b>(4486)</b>						<b>5 064</b>	
	за 2024г.	<b>428 824</b>		<b>2 864</b>		<b>(427 202)</b>						<b>4 486</b>	
в том числе: Покупатели и заказчики	за 2025г.	2082		<b>2026</b>		<b>(2082)</b>						<b>2 026</b>	
	за 2024г.	4 658		2 082		(4 658)						2 082	
Авансы выданные на ТМЦ, работы и услуги	за 2025г.	665		888		(665)						888	
	за 2024г.	100		<b>565</b>								665	
Расчеты по налогам и сборам	за 2025г.	217		<b>1676</b>		<b>(217)</b>						<b>1 676</b>	
	за 2024г.	217		217		<b>(217)</b>						217	
Чистая стоимость инвестиции в аренду (краткосрочная часть)	за 2025г.	-		-		-						-	
	за 2024г.	417203		-		<b>(417 203)</b>						-	
Прочие дебиторы	за 2025г.	1522		474		<b>(1 522)</b>						<b>474</b>	
	за 2024г.	6 646				(5 124)						1 522	
<b>Итого</b>	за 2025г.	<b>4486</b>		<b>5064</b>		<b>(4 486)</b>						<b>5 064</b>	
	за 2024г.	<b>428 824</b>		<b>2 864</b>		<b>(427 202)</b>						<b>4 486</b>	

У Общества отсутствует просроченная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023

## 2.5 Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают по состоянию на 31 декабря:

Наименование показателя	2025 год	2024 год	2023 год
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	9 620	3 285	134
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	-	-	-
<b>Итого денежные средства</b>	<b>9 620</b>	<b>3 285</b>	<b>134</b>
Денежные эквиваленты, в т.ч.			
Депозиты	-	-	1100
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>9 620</b>	<b>3 285</b>	<b>1234</b>

У Общества не имеется денежных средств и их эквивалентов, которые по состоянию на 31 декабря 2025 г. (31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г.) не доступны для использования. Информация о движении денежных средств раскрыта в Разделе 3 настоящих пояснений

## 2.6 Прочие активы

Прочие активы состоят из следующих позиций:

Виды активов	На 31.12.2025		На 31.12.2024		На 31.12.2023	
	Внеоборотные	Оборотные	Внеоборотные	Оборотные	Внеоборотные	Оборотные
Расходы будущих периодов – годовое обслуживание интернет-отчётности	-	-	-	-	-	10
<b>Итого:</b>	-	-	-	-	-	10

## 2.7 Капитал

Информация о размере и движении собственного капитала Общества по каждой составляющей капитала и размере чистых активов раскрыты в Отчете об изменении капитала, о размере нераспределенной прибыли отчетного и предыдущего годов – в Отчете о финансовых результатах.

Размер уставного капитала 83669 тыс. руб. Уставный капитал полностью оплачен.

Чистые активы Общества за отчетный и предыдущие периоды составили:

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Чистые активы	327 117	342 580	363 662

Владельцы долей имеют право голосования по всем вопросам повестки дня на общих собраниях Общества, на получение дивидендов, в порядке, определенном законодательством РФ и Уставом Общества, а также иные права, предусмотренные Уставом и законодательством РФ

## Дивиденды

По результатам 2024 финансового года Обществом прибыль не распределялась, дивиденды не выплачивались.

Информация о размере и движении собственного капитала Общества по каждой составляющей капитала и размере чистых активов раскрыты в Отчете об изменении капитала, о размере нераспределенной прибыли отчетного и предыдущего годов – в Отчете о финансовых результатах.

## 2.8 Кредиторская задолженность

Величина кредиторской задолженности определяется исходя из цены и условий, установленных договором, суммы показываются с НДС, за исключением авансов и предоплат по которым применим вычет НДС.

Сумма аванса в полном объеме засчитывается в счет исполнения обязательств по договору, если иное не предусмотрено договором. Задолженность перед поставщиками и подрядчиками отражается в учете одновременно с принятием к учету активов, результатов выполненных работ, оказанных услуг, поставляемых, (осуществляемых) поставщиком (подрядчиком).

Списание кредиторской задолженности может происходить:

- в связи с истечением срока исковой давности; в связи с ликвидацией кредитора;
- частично при заключении мирового соглашения;
- в прочих случаях, предусмотренных законодательством РФ.

Суммы кредиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа (распоряжения) руководителя Общества и относятся в состав прочих доходов.

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в таблице:

Наименование показателя	Период	Остаток на начало периода	Изменения за период					Остаток на конец периода
			поступление		выбыло		перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность	
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат		
<b>Краткосрочная кредиторская задолженность – всего</b>	<b>2025 г.</b>	2621	2485	-	(2539)	-	-	2567
	<b>2024 г.</b>	1279	-	-	(1230)	-	-	2621
в том числе:								
Поставщики и подрядчики	2025 г.	153	-	-	(84)	-	-	69
	2024 г.	36	117	-	-	-	-	153
Задолженность перед персоналом организации	2025 г.	8	-	-	-	-	-	8
	2024 г.	10	-	-	(2)	-	-	8
Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	2025 г.	5	-	-	-	-	-	5
	2024 г.	7	-	-	(2)	-	-	5
Задолженность по налогам и сборам	2025 г.	2455	2485	-	(2455)	-	-	2485
	2024 г.	1226	2455	-	(1226)	-	-	2455

Долгосрочная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 отражена в составе «Прочие обязательства» по строке 1450 бухгалтерского баланса. Авансы полученные отражаются за минусом налога на добавленную стоимость. Общество не имеет просроченной кредиторской задолженности.

## 2.9 Оценочные обязательства. Условные обязательства и условные активы.

В качестве оценочных обязательств (резервов на предстоящие расходы) Общество признает обязательства с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения при одновременном соблюдении следующих условий:

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать;
- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- величина обязательства может быть обоснованно оценена.

Оценочное обязательство признавалось в величине, отражающей наиболее достоверную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству.

Формирование оценочного обязательства по оплате отпусков производится ежемесячно по каждому сотруднику по состоянию на последнее число отчетного месяца. Величина оценочного обязательства на конец отчетного периода определяется исходя из количества причитающихся, но не использованных работником дней отпуска по состоянию на отчетную дату, и среднедневного заработка работника по состоянию на отчетную дату с учетом страховых взносов.

Формирование оценочного обязательства на выплату вознаграждений производится ежегодно по состоянию на последнее число отчетного года. Величина вознаграждения определяется индивидуально для каждого сотрудника в соответствии с положениями об оплате труда и материальном поощрении работников Общества. Величина обязательства рассчитывается с учетом суммы страховых взносов.

Оценить влияние изменения оценочных значений на бухгалтерскую отчетность будущих периодов не представляется возможным.

Ниже представлено движение по оценочным обязательствам:

Наименование показателя	По оплате отпусков и компенсации за неиспользованный отпуск
<b>Сальдо на 31 декабря 2023 г.</b>	<b>63</b>
Признано (начислено) в отчетном периоде	28
Списано в счет отражения затрат или признания кредиторской задолженности	(53)
<b>Сальдо на 31 декабря 2024 г.</b>	<b>38</b>
Признано (начислено) в отчетном периоде	29
Списано в счет отражения затрат или признания кредиторской задолженности	(19)
Списано в связи с избыточностью или прекращением выполнения условий признания	-
<b>Сальдо на 31 декабря 2025 г.</b>	<b>48</b>

Под условными обязательствами и условными активами Общество понимает обязательства и активы, возникающие вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, существование которых на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного

или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

К условным обязательствам также относятся существующее на отчетную дату оценочное обязательство, не признанное в бухгалтерском учете вследствие невыполнения условий признания оценочного обязательства («вероятность уменьшения экономических выгод») и (или) «обоснование величины обязательства»).

К условным обязательствам и активам Общество относит:

- незавершенные на конец отчетного периода судебные разбирательства с возможной степенью наступления события (от 10% до 50%), где Общество выступает ответчиком (обязательства) и истцом (активы);
- незавершенные налоговые проверки, за исключением тех случаев, когда вероятные выплаты со стороны Общества были учтены в составе оценочных обязательств;
- выданные гарантии и поручительства.

По состоянию на 31.12.2025 у Общества отсутствуют обязательства и активы, признанные условными (на 31.12.2024, 31.12.2023 так же отсутствуют).

## 2.10 Прочие обязательства

На 31 декабря прочие обязательства составили следующие позиции:

Виды прочих обязательств	На 31.12.2025 г.		На 31.12.2024 г.		На 31.12.2023 г.	
	Долго-срочные	Кратко-срочные	Долго-срочные	Кратко-срочные	Долго-срочные	Кратко-срочные
Расчеты за право пользования активами – земельные участки	9 087	1 623	10 714	1 429	-	1 380
<b>Итого</b>	<b>9 087</b>	<b>1 623</b>	<b>10 714</b>	<b>1 429</b>	<b>-</b>	<b>1 380</b>

В составе прочих обязательств Общество как арендатор отражает обязательства по аренде. Основные положения учетной политики по учету договоров аренды и раскрытия по аренде отражены в Разделе 4 «Аренда».

## 2.11 Доходы по обычным видам деятельности

Доходами от обычных видов деятельности являются доходы от сдачи имущества в аренду.

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п.3 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99).

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий:

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

Доходы Общества от обычных видов деятельности за 2025г., 2024г. представлены в следующей таблице:

Вид деятельности	Показатель			
	2025 г.		2024 г.	
	в тыс. руб.	в %	в тыс. руб.	в %
	<b>Выручка</b>			
Выручка от услуг аренды здания	19 994	100	26 403	100
<b>Всего выручка</b>	<b>19 994</b>	<b>100</b>	<b>26 403</b>	<b>100</b>

В течение отчетного года Общество не осуществляло реализацию товаров, работ, услуг, оплата которых по договору предусматривала исполнение обязательств контрагентов не денежными средствами.

## 2.12 Расходы по обычным видам деятельности

Учет затрат основного производства производится на счете 20 «Основное производство» по видам деятельности.

По окончании отчетного периода управленческие расходы (26 счет) списываются в дебет счета 90 «Продажи» в полном объеме.

Расходы от обычных видов деятельности отражены в следующей таблице:

Вид деятельности	Показатель			
	2025 г.		2024 г.	
	в тыс. руб.	в %	в тыс. руб.	в %
	<b>Себестоимость</b>			
Расходы по услугам аренды	38 610	100	30 049	100
<b>Всего себестоимость</b>	<b>38 610</b>	<b>100</b>	<b>30 049</b>	<b>100</b>
	<b>Валовая прибыль</b>			
Реализация услуг аренды	18 616	100	3 646	100
<b>Всего валовая прибыль</b>	<b>18 616</b>	<b>100</b>	<b>3 646</b>	<b>100</b>

Информация о себестоимости произведенных и реализованных в отчетном периоде товаров (работ, услуг) в разрезе элементов затрат представлена в следующей таблице:

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.
Амортизация	27 615	18 436
Аренда земли	-	-
Амортизация ППА (арендованного земельного участка)	1 959	2 023
Коммунальные услуги	2649	3 203
Налог на имущество	6387	6 387
<b>Итого себестоимость</b>	<b>38 610</b>	<b>30 049</b>

Управленческие расходы были представлены следующими статьями:

Управленческие расходы	2025 г.	2024 г.
Расходы на оплату труда	212	270
Отчисления на социальные нужды	69	84
Консультационные и информационные услуги	495	910
Расходы на программное обеспечение	132	40
Обучение сотрудников		3
Услуги нотариуса		5
Прочие затраты	1	468
<b>Итого управленческие расходы</b>	<b>909</b>	<b>1 780</b>

### 2.13 Проценты к получению и уплате

В состав процентов к получению включена сумма процентов по депозитам и договорам займа, которая отражена по строке 2320 «Проценты к получению» Отчета о финансовых результатах:

Наименование	Сумма %, включенных в прочие доходы	
	2025 г.	2024 г.
Проценты за пользование депозитом	1014	398
Проценты по займам выданным	229	115
<b>Всего проценты к получению:</b>	<b>1243</b>	<b>512</b>

В составе процентов к уплате (строка 2330 «Проценты к уплате») Общество отражает:

Проценты к уплате	2025 г.	2024 г.
Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам	1441	1193
<b>Итого проценты к уплате</b>	<b>1441</b>	<b>1193</b>

### 2.14 Прочие доходы и расходы

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

К прочим расходам относятся:

- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями.

В течение 2025 года были получены следующие прочие доходы и произведены следующие прочие расходы:

Прочие доходы	2025 г.	2024 г.
Прочие	-	-
<b>Итого прочие доходы</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Прочие расходы	2025 г.	2024 г.
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	40	34
Расходы при выбытии ОС		277
Штрафы, пени, неустойки	1	2
Прочие расходы		1
Убытки прошлых лет	640	
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>681</b>	<b>314</b>

### 2.15 Расчеты по налогу на прибыль

Учет отложенных налогов производится Обществом в соответствии с ПБУ 18/02, утвержденным приказом Минфина России от 19 ноября 2002г. № 114н.

Отложенным налоговым активом признается часть отложенного налога, которая приведет в последующих периодах к уменьшению налога на прибыль. Отложенные налоговые активы признаются по всем вычитаемым временным разницам, в той степени, в которой существует значительная вероятность того, что временная разница будет восстановлена в обозримом будущем и будет получена налогооблагаемая прибыль, против которой могут быть зачтены вычитаемые временные разницы. Отложенным налоговым обязательством признается

та часть налога на прибыль, которая приведет в последующих периодах к увеличению налога на прибыль.

Отложенные налоговые активы и обязательства оцениваются по установленным налоговым ставкам по налогу на прибыль, применяемым в отчетном году и действующим на отчетную дату.

Информация о суммарном изменении ОНА и ОНО раскрыта в Отчете о финансовых результатах в строке 2412 «Отложенный налог на прибыль».

Суммарное изменение отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства составляют величину отложенного налога на прибыль.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных бухгалтерского учета. Под текущим налогом на прибыль понимается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, то есть налог на прибыль, начисленный к уплате в бюджет в налоговой декларации по налогу на прибыль. Текущий налог на прибыль определяется исходя из величины условного расхода (условного дохода), скорректированной на суммы постоянного налогового расхода (дохода), увеличения или уменьшения отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отчетного периода.

Информация об отложенном налоге:

Наименование показателя	На 01.01.2024	Изменения за 2024	На 31.12.2024	Изменения за 2025	На 31.12.2025
<b>Вычитаемые временные разницы</b>	<b>92 292</b>	<b>(24 883)</b>	<b>67 409</b>	<b>(5 812)</b>	<b>61 597</b>
В том числе: Убыток прошлых лет	51 425	(1 281)	50 144	(2 947)	47 197
Оценочные обязательства	63	(25)	38	10	48
РБП (курсовые разницы)	0	6	6	(2)	4
Арендные обязательства	1 440	15 778	17 218	(2 870)	14 348
Основные средства	39 364	(39 364)	0	0	0
Дебиторская задолженность	0	3	3	(3)	0
Применимая ставка налога	20%	20%	20%	25%	25%
<b>ОНА по вычитаемым временным разницам по ставке 20%</b>	<b>18 458</b>	<b>(4 977)</b>	<b>13 482</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Изменение ОНА в связи с изменением применяемых налоговых</b>	<b>X</b>	<b>3 370</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>ОНА по вычитаемым временным разницам по ставке 25%</b>	<b>X</b>	<b>(6 221)</b>	<b>16 852</b>	<b>(1 453)</b>	<b>15 399</b>
<b>Налогооблагаемые временные разницы</b>	<b>(418 876)</b>	<b>32 580</b>	<b>(386 296)</b>	<b>28 522</b>	<b>(357 774)</b>
в том числе : Основные средства	(1 613)	(379 608)	(381 221)	27 081	(354 140)
Дебиторская задолженность	(417 203)	417 203	0	0	0
Проценты по обязательствам	(60)	(5 015)	(5 075)	1 441	(3 634)
Применимая ставка налога	20%	20%	20%	25%	25%
<b>ОНО по налогооблагаемым временным разницам по ставке 20%</b>	<b>(83 775)</b>	<b>6 516</b>	<b>(77 259)</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Изменение ОНО в связи с изменением применяемых налоговых ставок</b>	<b>X</b>	<b>(19 315)</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>ОНО по вычитаемым временным разницам по ставке 25%</b>	<b>X</b>	<b>8 145</b>	<b>(96 574)</b>	<b>7 131</b>	<b>(89 444)</b>
<b>Изменение правил налогообложения</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Признание (списание) ОНА в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах		0		0	0
<b>Итого отложенный налог на прибыль</b>	<b>(65 317)</b>	<b>(14 405)</b>	<b>(79 722)</b>	<b>5 678</b>	<b>(74 044)</b>

Взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли

(убытка) до налогообложения приведена в таблице ниже:

Наименование показателя	2025	2024
Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	(20 404)	(6 421)
Применимая ставка налога	25%	20%
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	5 101	1 284
Постоянные разницы	(640)	(63 783)
в том числе:		
Расходы прошлых лет	0	63 780
прочее	640	3
Постоянный налоговый расход (доход)	(160)	(12 757)
Пересчет отложенного налога в связи с изменением применяемых налоговых ставок	0	(3 189)
Доход (расход) по налогу на прибыль	4 941	(14 661)

## 2.16 Существенные ошибки прошлых периодов, изменение сравнительных показателей

Существенных ошибок, предшествующих отчетному периоду, исправленных в отчетном периоде, и изменения сравнительных показателей бухгалтерской отчетности у Общества не имелось.

В 2025 году Общество произвело реклассификацию следующих показателей бухгалтерской отчетности, а именно изменен состав расшифровочных строк 1150 «Основные средства» и строка 1160 «Инвестиционная недвижимость». В результате чего показатели прошлых лет были приведены в сопоставимый вид.

Наименование показателя	Код показателя	На 31.12.2024 до корректировки	Корректировка 1	На 31.12.2024 после корректировки
<b>АКТИВ</b>				
Основные средства	1150	418 300	(405 548)	12752
Инвестиционная недвижимость	1160	-	405 548	405 548
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>453 956</b>	<b>-</b>	<b>453 956</b>
<b>ПАССИВ</b>				
	-	-	-	-
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>453 956</b>	<b>-</b>	<b>453 956</b>

## 3. Движение денежных средств и их эквивалентов

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав

денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные (срок погашения до трех месяцев с даты их приобретения) высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (п. 5 ПБУ 23/2011).

В частности, Общество к денежным эквивалентам относит:

- открытые в кредитных организациях депозиты до востребования или сроком обращения до 3-х месяцев;
- финансовые вложения, приобретаемые с целью их перепродажи в краткосрочной перспективе (например, привилегированные акции, приобретенные незадолго до срока их погашения и имеющие установленную дату погашения; высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до 3-х месяцев).

Денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы, признаются связанными с денежными потоками от текущих операций.

В разделе ОДДС «Денежные потоки от текущих операций» платежи по оплате труда работников отражаются в сумме, включающей, среди прочего, подлежащие удержанию из оплаты труда работников суммы (суммы начисленного налога на доходы физических лиц, платежи по исполнительным листам и страховым взносам).

Общество как арендатор в отчете о движении денежных средств классифицирует денежные платежи в счет погашения обязательства по аренде в составе платежей по финансовой деятельности по строке 4329 «прочие платежи».

#### **Свернутое отражение денежных потоков**

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам.

В частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки:

- поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;
- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее.

#### **Расшифровка строк «Прочие поступления» и «Прочие платежи» Отчета о движении денежных средств**

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.
<b>Прочие поступления от текущих операций в т.ч</b>	932	5348
- проценты полученные	932	5348
<b>Прочие платежи от текущих операций в т.ч</b>	-	-
-Оплата налога на имущество	(7983)	(4502)

#### **4. Аренда**

На дату начала арендных отношений Общество проводит классификацию объектов учета аренды согласно ФСБУ 25/2018. Договор в целом или его отдельные компоненты являются договором аренды, если по этому договору передается право контролировать использование предмета аренды в течение определенного периода в обмен на возмещение (плату).

При заключении договора Общество проводит тестирование договора на определение срока аренды и идентификацию предмета аренды. Оценка срока аренды производится на основе условий договора с учетом предыдущего практического опыта работы и планами Общества.

### ***Общество как арендатор***

Общество признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Общество применяет упрощение при классификации договоров аренды. Краткосрочные договоры и договоры с низкой стоимостью предмета аренды (не более 300 000 руб. за единицу) отражаются как дебиторская задолженность, арендные платежи признаются в расходах равномерно в течении срока аренды. К краткосрочным договорам аренды относятся договоры заключенные на срок не более 12 месяцев. Упрощение применяется, если не предполагается передача предмета аренды в субаренду и договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды и отсутствует возможность выкупа по цене значительно ниже справедливой стоимости на дату выкупа.

Право пользования активом и обязательство по аренде при первоначальном признании оцениваются по приведенной стоимости будущих арендных платежей путем дисконтирования их номинальных величин. Общество использует ставку привлечения дополнительных заемных денежных средств, поскольку процентная ставка, заложенная в договоре, не может быть легко определена. Переменные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, которые не отражают изменения рыночных факторов, не учитываются при оценке обязательств по аренде.

Изменение величины обязательства по аренде относится на стоимость права пользования активом. При изменении величины обязательства по аренде ставка дисконтирования пересматривается.

Общество использует на праве аренды Земельный участок для ведения основной деятельности и размещения объектов основных средств. Числовая информация о величине и изменении права пользования активом приведена в разделе 2.1. «Основные средства (ОС), доходные вложения в материальные ценности, материальные поисковые активы, права пользования активами, капитальные вложения».

Информация о величине обязательства по аренде содержится в разделе 2.11 «Прочие обязательства».

Информация о процентах, начисленных на задолженность по арендным платежам содержится в разделе 2.14. «Проценты к получению и уплате».

### ***Общество как арендодатель***

Общество классифицирует каждый из своих договоров аренды в качестве операционной аренды или неоперационной (финансовой) аренды. В случае классификации объектов учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды арендодатель не изменяет прежний принятый порядок учета актива в связи с его передачей в аренду. Объекты учета аренды классифицируются Обществом в качестве объектов учета неоперационной (финансовой) аренды, если к арендатору переходят экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности арендодателя на предмет аренды. Классификация объекта учета аренды пересматривается в случае изменения договора аренды.

Общество на дату начала финансовой аренды прекращает признание балансовой стоимости предмета аренды. Чистая стоимость инвестиции в аренду определяется путем дисконтирования ее валовой стоимости по процентной ставке, заложенной в договоре аренды. В случаях, когда Общество не может надлежаще провести оценку справедливой стоимости предмета аренды, для расчета используется в качестве ставки дисконтирования среднерыночная ставка доходности по аналогичным долговым обязательствам. В случае,

когда арендодатель не может определить ставку доходности, то применению подлежит ставка заимствования.

Чистая инвестиция в аренду после даты предоставления предмета аренды увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически полученных арендных платежей.

Проценты, начисляемые по инвестиции в аренду, признаются Обществом в качестве доходов по обычным видам деятельности периода, за который они начислены.

Отдельно признается доход от переменных арендных платежей, которые не включаются в чистую инвестицию в аренду (например, переменные платежи на основе результатов или использования) в периоде, в котором получен такой доход.

В случае изменения условий договора финансовой аренды, который не учитывается в качестве отдельного договора аренды, Общество производит корректировку чистой стоимости инвестиции в аренду, исходя из пересмотренных условий, с применением первоначальной процентной ставки, и признает прибыль или убыток в составе прочих доходов и расходов.

Не реже, чем перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, Общество проводит проверку величины чистой инвестиции в аренду на обесценение.

При возврате предмета неоперационной (финансовой) аренды арендодателю он принимается к бухгалтерскому учету в качестве актива определенного вида исходя из соответствующих условий признания с одновременным списанием оставшейся чистой стоимости инвестиции в аренду.

Негарантированная ликвидационная стоимость рассчитывалась исходя из затратного подхода.

Для Общества операции предоставления имущества в аренду являются обычным видом деятельности. Общество передает в аренду нежилое здание по адресу: г.Москва, пер. Трубниковский, дом 30А, строение 1.

Числовая информация приведена в таблице об ином использовании основных средств в разделе 2.2. «Основные средства (ОС), права пользования активами, доходные вложения в материальные ценности, материальные поисковые активы, капитальные вложения».

Информация о величине и изменении чистой инвестиции в аренду содержится в разделе 2.5. «Дебиторская задолженность». Общество не имеет договоров аренды с условиями перехода права собственности на предмет аренды.

Дополнительная информация по договорам аренды	2025 год	2024 год
<b>Неоперационная (финансовая) аренда</b>		
Валовая стоимость инвестиции в аренду на 31.12	-	
Чистая стоимость инвестиции в аренду на 31.12	-	
Обесценение чистой стоимости инвестиции в аренду	-	-
Начислено процентных доходов	-	7780
Изменение чистой стоимости инвестиции в аренду	-	(417 203)
Величина доходов, относящихся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке чистой стоимости инвестиции в аренду	-	1179
Потенциальные денежные потоки, обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды	-	-
Доходы от выбытия предмета аренды	-	-
Расходы от выбытия предмета аренды	-	-
Величина ожидаемых денежных потоков, обусловленных гарантиями выкупа предмета аренды по окончании срока аренды	-	-
Затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды	-	-
<b>Операционная аренда</b>		
Общая сумма дохода	20040	11247
в том числе доход, относящийся к переменным арендным платежам	20040	11247

Основанием корректировки чистой стоимости инвестиции в аренду послужило расторжение договора аренды №01/03/2012 от 01.03.2012 и заключение договора №Д0235-АР-2024/01/05\_24 от 01.05.2024 с новым арендатором.

## 5. Информация о связанных сторонах

В процессе ведения финансово-хозяйственной деятельности Общество осуществляет операции с лицами, которые являются связанными сторонами. К связанным сторонам Общество относит юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Общества, или на деятельность которых Общество способно оказывать влияние, в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.04.2008 № 48н.

С целью раскрытия информации по операциям Общества со связанными сторонами определены следующие группы связанных сторон:

- основное общество – лицо, контролирующее Общество и распоряжающееся прямо или косвенно более 50% акций (долей) Общества;
- преобладающие (участвующие) хозяйственные общества – лица, прямо или косвенно распоряжающиеся более 20%, но не более 50% акций (долей) Общества;
- дочерние хозяйственные общества – подконтрольные лица, в которых Общество прямо или косвенно владеет более 50% общего количества голосов, приходящиеся на голосующие акции (доли), а также лица, которых по предложению Общества избрано более 50% состава Совета директоров или иного коллегиального органа управления;
- зависимые хозяйственные общества - лица, в которых Общество прямо или косвенно владеет более 20% общего количества голосов, приходящиеся на голосующие акции (доли), но не более 50% голосующих акций (долей);
- прочие связанные стороны - лица, в которых контролирующее Общество лицо или преобладающие (участвующие) общества, прямо или косвенно владеют более 50% голосующих акций (долей). Так же лица, оказывающие значительное влияние на Общество, которые имеют возможность участвовать в принятии решений Общества, но не контролировать его.

Связанными сторонами Общества являются:

№ п/п	ФИО физического лица/ полное наименование юридического лица	Характер отношений
<b>Основное общество</b>		
1	Общество с ограниченной ответственностью "СОВРЕМЕННЫЕ УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ" с 08.05.2024	Единственный учредитель
<b>Основной управленческий персонал</b>		
4	Вяль Анатолий Михайлович	Генеральный директор

Общество не раскрывает информацию по каждой связанной стороне, а также бенефициарных владельцев Общества поскольку раскрытие указанной информации может привести к потерям экономического характера (п.16 ПБУ 11/2008).

Расчеты по операциям Общества со связанными сторонами производятся денежными средствами. Условия и сроки осуществления операций со связанными сторонами не отличаются от аналогичных операций с контрагентами, которые не являются связанными сторонами Общества.

Суммы операций за периоды 2025 и 2024 гг. и остатков по группам связанных сторон, а также суммы остатков по расчетам со связанными сторонами по состоянию на конец периода и на начало года указаны в таблицах ниже:

Операции со связанными сторонами	Реализация товаров, работ, услуг	Приобретение товаров, работ, услуг	Реализация внеоборотных активов	Приобретение внеоборотных активов и работ, услуг, связанных с их созданием (приобретением)
<b>За 2025 год</b>				
Основное общество		-	-	-
Прочие связанные стороны	19 994	432	-	-
<b>Итого:</b>	<b>19 994</b>	432	-	-
<b>За 2024 год</b>				
Основное общество	5 641	-	-	-
Прочие связанные стороны	12 981			
<b>Итого:</b>	<b>18 622</b>	-	-	-

Операции со связанными сторонами	Приобретение акций, долей в УК	Займы выданные и % к получению	Займы полученные и % к уплате	Получение дивидендов
<b>За 2025 год</b>				
Прочие связанные стороны	-	11244	-	-
<b>Итого:</b>	-	<b>11 244</b>	-	-
<b>За 2024 год</b>				
Прочие связанные стороны	-	11 015	-	-
<b>Итого:</b>	-	<b>11 015</b>	-	-

Остатки задолженности со связанными сторонами	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
<b>Дебиторская задолженность за товары, работы, услуги</b>			
Основное общество, в т.ч.:	-	-	421 861
долгосрочная задолженность	-	-	393 173
краткосрочная задолженность	-	-	28 688
Прочие связанные стороны,	2 026	2 082	-

<i>в т.ч.:</i>			
краткосрочная задолженность	2 026	2 082	-
<b>Задолженность по займам, выданным Обществом, включая проценты</b>			
Основное общество, <i>в т.ч.:</i>	-	-	5926
краткосрочная задолженность	-	-	5926
Прочие связанные стороны, <i>в т.ч.:</i>	11 244	11 015	-
краткосрочная задолженность	11 244	11 015	-
<b>Кредиторская задолженность за товары, работы, услуги</b>			
Прочие связанные стороны, <i>в т.ч.</i>	36	36	-
краткосрочная задолженность	36	36	-

Операции с лицами, являющимися участниками совместной деятельности с Обществом за период 2025-2024 годы, отсутствуют.

По задолженности связанных сторон, в случае если Общество имеет оперативную возможность повлиять на результаты экономической деятельности должника, в том числе, на понуждение последнего совершить оплату, резерв по сомнительным долгам организацией не создается. На 31.12.2025 резервы по сомнительным долгам со связанными сторонами не формировались Обществом (аналогично на 31.12.2024, 31.12.2023). В 2025 году не производилось списания дебиторской задолженности нереальной к взысканию связанных сторон (аналогично за 2024 год).

Информация о денежных потоках Общества с основным, дочерними и зависимыми обществами:

<b>Денежные потоки связанных сторон</b>	<b>За 2025 год</b>	<b>За 2024 год</b>
<b>Поступление денежных средств, всего, в т.ч.:</b>	<b>20 972</b>	<b>21 451</b>
- по текущей деятельности	20 040	15 525
Основное общество		5 486
Прочие связанные стороны	932	10 039
- по инвестиционной деятельности		5 926
Основное общество	932	5 926
- по финансовой деятельности	-	-
<b>Платежи денежных средств, всего: в т.ч.:</b>	<b>432</b>	<b>11 260</b>
- по текущей деятельности	432	360
Прочие связанные стороны		360
- по инвестиционной деятельности		10 900
Прочие связанные стороны		10 900
- по финансовой деятельности	-	-

Размер вознаграждений основного управленческого персонала составил:

<b>Наименование показателя</b>	<b>За 2025 год</b>	<b>За 2024 год</b>
<b>Краткосрочные вознаграждения (подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты), всего в том числе:</b>	<b>238</b>	<b>233</b>
- оплата труда (в т.ч. оплата отпуска, мед. обслуживания, коммунальных услуг и т.п.)	179	179

## **Предоставление и получение обеспечений исполнения обязательств по связанным сторонам:**

Общество в 2025 году не выступало поручителем по обязательствам.

## **6. Информация о рисках хозяйственной деятельности организации**

В Обществе разработана и действует Программа интегрированной системы управления рисками (далее - «Программа СУР»), в которой установлены ключевые принципы и подходы к управлению рисками, предложена единая терминология и рекомендации по организации, внедрению и обеспечению функционирования интегрированной системы управления рисками Общества. Основной целью СУР является повышение эффективной деятельности, снижение вероятности потерь и максимизация дохода, что должно способствовать повышению стратегической и оперативной устойчивости развития бизнеса Общества.

В 2025 г. на деятельность и бухгалтерскую отчетность оказывает 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.

### Отраслевые риски

Потенциальный риск представляет снижения уровня поступления арендных платежей, которое потенциально способно оказать влияние на величину прибыли Общества.

Все договоры аренды недвижимого имущества Общества имеют длительный срок действия, что сводит к минимуму возможность потери арендаторов и снижение уровня поступления арендных платежей. Обществом налажена система взаимодействия с арендаторами, позволяющая разрешать потенциальные спорные ситуации к обоюдной выгоде Общества, и арендаторов в кратчайшие сроки с максимально возможной эффективностью.

Учитывая вышесказанное, отраслевой риск Общества оценивается как несущественный.

### Финансовые риски

#### *Риски изменения процентных ставок*

Изменение процентных ставок потенциально может оказать влияния на Общество. Ввиду политики сдерживания инфляции ЦБ РФ проводит жесткую денежно-кредитную политику. В 2025 г. происходило снижение ключевой процентной ставки, поэтому наметилась тенденция к снижению процентных ставок по кредитам и займам.

В среднесрочной перспективе за счет положительной кредитной истории, Общество имеет возможность получить кредиты на выгодных условиях.

#### *Валютные риски*

Все расчеты осуществляются Обществом в валюте Российской Федерации, таким образом, влияние валютных курсов на выручку и себестоимость несущественно.

#### *Влияние инфляции на выплаты по ценным бумагам*

Существующий в настоящий момент уровень инфляции не оказывает какого-либо существенного влияния на финансовое положение Общества. Критическим уровнем инфляции для Общества является уровень, превышающий 30% в год, что является крайне маловероятным.

По итогам 2025 года уровень инфляции составил 19,82%.

В случае неконтролируемого или стремительного роста темпов инфляции Общество намерено уделять особое внимание повышению оборачиваемости оборотных активов. В соответствии с прогнозными значениями инфляции, риск оказания негативного влияния на способность Общества выполнить свои обязательства, является несущественным.

### Правовые риски

В силу особенностей российской экономики и продолжающегося процесса реформирования законодательной базы в Российской Федерации существенное значение приобретает политический риск, т.е. риск изменения законодательства и нормативных правовых требований. Изменение законодательства и политического курса правительства может приводить к росту налоговой нагрузки, уменьшению доступа к финансовым, трудовым и сырьевым рынкам, прочим ограничениям.

Общество осуществляет своевременную и полную уплату всех федеральных, региональных налогов, в частности НДС, налога на прибыль и другие.

Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство Российской Федерации. В ходе операционной деятельности Общества осуществляется непрерывный мониторинг изменений налогового законодательства РФ, изменений в практике толкования и применения норм действующего налогового законодательства. По мнению руководства Общества по состоянию на 31 декабря 2025 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество, является высокой.

### Страновые и региональные риски

Политическая и экономическая ситуация в РФ в настоящее время является очень нестабильной, однако, финансово-экономическое состояние РФ можно охарактеризовать как устойчивое. На данный момент уровень российского долга находится на низком уровне. В настоящее время страны Запада увеличивают санкционное давление на Российский бизнес, что может приводить к определенным рискам.

Общество обладает более чем достаточным уровнем финансовой стабильности, чтобы преодолевать негативные экономические изменения в стране и регионе. Предполагается принятие ряда мер по антикризисному управлению с целью мобилизации бизнеса и максимального снижения возможности оказания негативного воздействия политической ситуации в стране и регионе на бизнес Общества.

Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в стране и регионе, в котором Общество ведет деятельность, оцениваются как несущественные.

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

### Риски ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей) и другие. Финансовые обязательства анализируются по срокам погашения относительно отчетной даты в соответствии с условиями получения (заключенными договорами, условиями размещения облигаций, условиями выпуска векселей). Информация о выданных обеспечениях, каких-либо имеющихся ограничениях по использованию в запланированных целях неоплаченных активов приведена в соответствующем разделе настоящих пояснений. Риск начала процедуры банкротства или ликвидации у Общества отсутствует. Анализ договоров, для которых сроки погашения являются основным фактором, свидетельствует о том, что договорные сроки погашения таких финансовых обязательств, являются несущественными, то есть риск ликвидности по таким договорам для Общества минимален.

### Репутационный риск

В рамках минимизации рисков потери деловой репутации Общество проводит постоянный мониторинг информации о своих участниках, аффилированных лицах, опубликованной в средствах массовой информации. Незамедлительно реагирует, если данные

сведения не соответствуют действительности или потенциально способны оказать негативное влияние на репутацию и имидж Общества.

Общество, в целях минимизации репутационного риска, при осуществлении своей деятельности, собирает исчерпывающие сведения о своих контрагентах, проверяет их подлинность, анализирует информацию о соблюдении контрагентами законодательства Российской Федерации.

Общество строит взаимодействие с ключевыми покупателями и поставщиками на основании долгосрочных контрактов и взаимовыгодной основе, что приводит к установлению устойчивых и продолжительных деловых отношений.

Общество в рамках своей деятельности своевременно и в полной мере исполняет свои обязанности перед кредиторами, контрагентами и не имеет нарушений обязательств перед ними.

Общество не участвует в судебных процессах, которые могли бы существенно отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности и отношениях с контрагентами.

Вероятность возникновения риска потери деловой репутации Общества оцениваются, как минимальная.

#### Стратегический риск

В процессе осуществления своей деятельности Общество руководствуется утвержденной менеджментом стратегией развития (стратегическим планом), отражающей его основные долгосрочные цели и задачи, в соответствии с видением акционеров и менеджмента Общества.

Стратегический план отражает главные конкурентные преимущества Общества на рынках присутствия, качественные и количественные ориентиры экономического развития, а также стратегию управления ресурсами финансовыми, материально-техническими, ресурсами квалифицированного персонала. Задачи и цели, определенные в стратегическом плане, учитываются при выработке решений на всех уровнях управления и в процессе текущей деятельности Общества.

Для минимизации стратегического риска Общество осуществляет контроль реализации стратегии развития, проводит мониторинг макроэкономических и рыночных условий, которые были учтены при разработке стратегии развития, анализирует их изменения и все новые возникающие тенденции на рынках присутствия Общества, для своевременного, оперативного внесения корректировок в стратегический план развития.

Стратегический риск Обществом оценивается как минимальный.

### **6.1. О соблюдении принципа непрерывности деятельности**

Бухгалтерская отчетность отражает оценку руководства того влияния, которое оказывают экономические и политические условия Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Общества.

Руководство считает, что в настоящих условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока и руководство Общества не в состоянии предвидеть все варианты сценариев, которые могут повлиять на условия, в которых осуществляется деятельность Общества. Руководство Общества внимательно следит за развитием ситуации в стране и мире и предпринимает необходимые меры для предотвращения негативных последствий.

Общество не планирует прекращения каких-либо частей своей деятельности в течение 12 месяцев и в долгосрочной перспективе после отчетной даты.

У Общества отсутствуют намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращения за защитой кредиторов в течение 12 месяцев и в долгосрочной перспективе после отчетной даты.

## 7. Государственная помощь

Общество не получало государственную помощь в 2025-2024гг.

## 8. События после отчетной даты

У Общества отсутствуют события после отчетной даты, которые могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества.

Генеральный директор  
09.02.2026



Вяль А.М.