

**ПОЯСНЕНИЯ  
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ  
ЗА 2025 ГОД  
АО «АВЛОГА»**

**ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ**

Акционерное общество «АВЛОГА» сокращенное наименование АО «АВЛОГА» создано и зарегистрировано 28.12.1992 года Распоряжением Главы администрации Всеволожского района Ленинградской области, номер 2860 от 28.12.1992 .

Присвоен ОГРН 1034700556318 27 января 2003 года. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 47 №000480648.

АО «АВЛОГА» в соответствии с Налоговым Кодексом Российской Федерации поставлено на налоговый учет Инспекцией Федеральной Налоговой Службы по Всеволожскому району с присвоением ИНН 4703003605, КПП 470301001.

Адрес места нахождения АО «АВЛОГА»: 188656, Ленинградская область, Всеволожский район, д. Екатериновка, ул. Забогонского, 12.

Генеральный директор – Григорьев Дмитрий Сергеевич.

АО «Авлога» относится к субъектам малого и среднего предпринимательства, зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации и соответствующее условиям, отражено в Едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства с 10.04.2022г.

Общество не подлежит обязательному аудиту, т.к. не подпадает под критерии, установленные законом 307-ФЗ от 30.12.2008 «Об аудиторской деятельности».

Размер уставного капитала АО «АВЛОГА» составляет 64292 рублей. Количество акций, выпущенных акционерным обществом составляет 642925 (Шестьсот сорок две тысячи девятьсот двадцать пять) штук, акции именные обыкновенные, общей номинальной стоимостью 64292 рублей, что составляет 100% уставного капитала. Акционеры: физические лица-118010 акций; юридические лица-524915 акций.

Держатель реестра акционеров: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «НОВЫЙ РЕГИСТРАТОР», ОГРН 1037719000384, ИНН 7719263354.

Среднесписочная численность работников за отчетный период составила - 6 человек.

Основной вид экономической деятельности, осуществляемый АО «АВЛОГА»: 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего 2025 года и была направлена на получение доходов. Общество относится к Субъектам малого и среднего предпринимательства, зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации и соответствующие условиям, отражено в Едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства с 10.04.2022 г.

## **2. ОСНОВЫ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ**

### **2.1. Нормативное регулирование**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность АО «АВЛОГА» за 2025 год подготовлена в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»
- **ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»**, утвержденного приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н.
- действующих федеральных стандартов бухгалтерского учета (ФСБУ)
- Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации

### **2.2. Период и валюта представления**

Отчетным периодом является календарный год с 1 января по 31 декабря 2025 года.

Бухгалтерская отчетность представлена в тысячах российских рублей (тыс. руб.).

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности с учетом изложенных ниже особенностей, позволяющих, по мнению руководства Общества, сформировать

наиболее полное и достоверное представление о финансовом положении Общества, финансовых результатах ее деятельности и движении денежных средств.

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности АО «АВЛОГА» за 2025 год. Настоящая годовая бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Бухгалтерская отчетность АО «АВЛОГА» подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

В данных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если не указано иное, стоимостные показатели представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

### 2.3. Состав бухгалтерской (финансовой) отчетности

В соответствии с п. 4 ФСБУ 4/2023 бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества включает:

- Бухгалтерский баланс
- Отчет о финансовых результатах
- Отчет об изменении капитала
- Отчет о движении денежных средств
- Пояснения к бухгалтерской отчетности (настоящий документ)

Бухгалтерский учет ведется в полном объеме. Бухгалтерская отчетность организации не подлежит обязательному аудиту в соответствии со ст. 5 Федерального закона от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности».

#### Изменение представления и сопоставимость показателей

В связи с началом обязательного применения ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» с 1 января 2025 года, Общество изменило структуру и классификацию отдельных статей бухгалтерской отчетности.

Для обеспечения сопоставимости данных за 2025 год с показателями предшествующего периода, данные на 31.12.2024 г. были реклассифицированы. Указанная корректировка затронула только порядок отражения активов в бухгалтерском балансе и не повлияла на величину нераспределенной прибыли и финансовый результат прошлых лет.

#### Суть реклассификации:

Объекты, ранее учитывавшиеся в составе «Доходных вложений в материальные ценности» (стр. 1160/1140 старой формы), с 01.01.2025 г. выделены в самостоятельную группу «Инвестиционная недвижимость» (стр. 1160 новой формы) в соответствии с требованиями п. 12 ФСБУ 4/2023.

#### Таблица реклассификации показателей за 2024 год:

Статья в отчетности за 2024 г. (старая форма)	Сумма на 31.12.2024, тыс. руб.	Статья в отчетности за 2025 г. (новая форма по ФСБУ 4/2023)	Примечание
Доходные вложения в материальные ценности	11 040	Инвестиционная недвижимость (стр. 1160)	Перенос остатков согласно п. 12 ФСБУ 4/2023
<i>в т.ч. Накопленная амортизация</i>	<i>(10 647)</i>	<i>Амортизация инвестиционной недвижимости</i>	<i>Отражается свернуто в составе стр. 1160</i>
ИТОГО по разделу I (в части данных статей)	393	ИТОГО по разделу I (в части данных статей)	Итоговая сумма по разделу не изменилась

## 2.4. Существенность информации

Критерий существенности для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности установлен на уровне 10% от общей суммы валюты баланса.

С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения, если она влияет на экономические решения пользователей отчетности.

## 3. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

### 3.1. Общие положения

АО «АВЛОГА» ведет бухгалтерский учет в соответствии с законодательством Российской Федерации и принятой учетной политикой. Учетная политика Общества подготовлена на основании законодательства Российской Федерации о бухгалтерском учете, федеральных стандартов бухгалтерского учета (ФСБУ).

Учетная политика является внутренним нормативным документом, определяющим единую совокупность способов организации и ведения бухгалтерского учета в АО «АВЛОГА».

Положение по учетной политике, применяемой Обществом, составлено в соответствии с положениями Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Учетная политика АО «АВЛОГА» обеспечивает соблюдение следующих основных требований:

- полноту отражения в бухгалтерском учете всех фактов хозяйственной деятельности (требование полноты)
- большую готовность к признанию в бухгалтерском учете расходов и обязательств, чем возможных доходов и активов, не допуская скрытых резервов (требование осмотрительности)
- рациональное и экономное ведение бухгалтерского учета, исходя из условий хозяйственной деятельности
- отражение в бухгалтерском учете фактов хозяйственной деятельности, исходя не столько из правовой формы, сколько из экономического содержания фактов и условий хозяйствования (требование приоритета содержания перед формой)
- Учетная политика Общества актуализирована с учетом требований ФСБУ 4/2023, ФСБУ 5/2019, ФСБУ 6/2020, ФСБУ 14/2022, ФСБУ 25/2018, ФСБУ 26/2020, ФСБУ 27/2021.
- В связи с отнесением организации к субъектам малого предпринимательства, организация не применяет следующие Положения по бухгалтерскому учету:
  - Положение по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н
  - Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н
  - Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02), утвержденное Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н

### 3.2. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022 утверждён приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н. В соответствии с п. 13 ФСБУ 14/2022 нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта нематериальных активов считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете.

В соответствии с п. 40 ФСБУ 14/2022 амортизация по нематериальным активам начисляется линейным способом ежемесячно. Не подлежат амортизации объекты нематериальных активов с неопределенным сроком полезного использования, то есть объекты, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования (п. 33 ФСБУ 14/2022).

Срок полезного использования по нематериальным активам определяется исходя из факторов, указанных в п. 31 ФСБУ 14/2022.

Объекты, в отношении которых выполняются условия признания нематериальными активами, стоимостью не более 100 тыс. рублей за единицу, активами не признаются. Затраты на приобретение, создание таких активов отражаются в составе расходов периода, в котором завершены капитальные вложения, связанные с приобретением, созданием этих активов.

В целях обеспечения контроля за наличием и движением этих объектов при принятии их к учету объекты учитываются на забалансовом счете «Активы, не признанные в составе НМА» (п. 7 ФСБУ 14/2022).

Проверка срока НМА на предмет их реалистичности осуществлена в АО «Авлога» по состоянию на 31.12.2025 г. Обесценения НМА по состоянию на 31.12.2025 г. не выявлено. Переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производится.

### 3.3. Основные средства

Учет основных средств ведется в соответствии с **ФСБУ 6/2020 «Основные средства»**, утвержденным приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н (применяется с 01.01.2022).

Обществом, с учетом существенности информации об активах компании, установлен стоимостной лимит в размере 100 000 руб. за единицу.

Затраты на приобретение, создание малоценных объектов признаются расходами периода, в котором они понесены. Несущественные основные средства не отражаются в балансе и по ним не начисляется амортизация, не производится проверка на обесценение и не пересматриваются элементы амортизации. За ними обеспечен надлежащий контроль наличия и движения таких активов (п. 5 ФСБУ 6/2020).

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете (п. 12 ФСБУ 6/2020).

После признания объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Данный способ учета относится ко всей группе основных средств (пп. 13-15 ФСБУ 6/2020).

Ежегодная переоценка основных средств не производится.

При признании объекта основных средств в бухгалтерском учете определяются элементы амортизации:

- срок полезного использования
- ликвидационная стоимость
- способ начисления амортизации

Амортизация объектов основных средств начисляется линейным способом ежемесячно.

Элементы амортизации объекта основных средств проверяются на соответствие условиям использования этого объекта в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, которые могут привести к изменению элементов амортизации. По результатам проверки при необходимости принимается решение об изменении соответствующих элементов амортизации (п. 37 ФСБУ 6/2020).

Резерв на ремонт основных средств не создается.

#### Группы основных средств и сроки полезного использования

Группа основных средств	Срок полезного использования, лет
Здания	13–94
Сооружения	5–30
Объекты природопользования	5–30
Машины и оборудование	2–20
Административно-хозяйственное оборудование	3–12

таблица 1: Сроки полезного использования основных средств

### 3.4. Права пользования активами (аренда)

Ведение бухгалтерского учета объектов аренды осуществляется Обществом в соответствии с **ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»**, утвержденным приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н (применяется с 01.01.2022).

В соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018 Общество в качестве арендодателя признает в бухгалтерском учете:

- объекты инвестиционной недвижимости, переданные в аренду по договорам операционной аренды
- доходы от сдачи имущества в аренду как выручку от обычных видов деятельности

Доходы от аренды признаются равномерно в течение срока действия договоров аренды.

Для объектов недвижимости, переданных в операционную аренду:

- продолжается начисление амортизации
- производится проверка на обесценение (при наличии признаков)

### **3.5. Инвестиционная недвижимость**

В составе инвестиционной недвижимости (доходных вложений в материальные ценности) учтены здания, и земельные участки, сдаваемые в операционную аренду:

Инвестиционная недвижимость учитывается по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации. Амортизация начисляется линейным способом исходя из установленных сроков полезного использования.

Переоценка инвестиционной недвижимости не производится.

- объекты учитываются по строке 1160 бухгалтерского баланса «Инвестиционная недвижимость»

В связи с вступлением в силу ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», Обществом изменена классификация активов в бухгалтерском балансе. С 01.01.2025 г. объекты, классифицируемые как инвестиционная недвижимость, отражаются по выделенной строке 1160 «Инвестиционная недвижимость».

Несмотря на то, что общая корректировка сравнительных данных за 2024 год по всем статьям баланса Организацией не производилась (согласно п. 2.3 настоящих Пояснений), для целей корректного раскрытия информации на представленных в отчетности диаграммах и графиках, показатели за 2024 год по строке «Доходные вложения в материальные ценности» были реклассифицированы и сопоставлены с данными 2025 года по строке «Инвестиционная недвижимость».

Данная реклассификация носит технический характер, обусловлена требованиями нового стандарта и обеспечивает пользователям отчетности наглядное представление о динамике стоимости активов, удерживаемых для получения арендных платежей, без искажения структуры внеоборотных активов при переходе на новые формы отчетности.

### **3.6. Капитальные вложения**

Учет капитальных вложений ведется в соответствии с **ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»**, утвержденным приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н (применяется с 01.01.2022).

Капитальные вложения – затраты организации на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств, незавершенное строительство, нематериальных активов, результатов исследований и разработок.

Капитальные вложения принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактически произведенных вложений.

### **3.7. Запасы**

Учет запасов ведется Обществом в соответствии с **ФСБУ 5/2019 «Запасы»**, утвержденным приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н (применяется с 01.01.2021).

Единицей бухгалтерского учета материально-производственных запасов является номенклатурный номер.

МПЗ принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

При передаче на продажу или иные цели стоимость всех товарно-материальных ценностей списывается в расходы по средней себестоимости. Оценка имеющихся в наличии на отчетную дату запасов определяется по средней себестоимости. Средняя себестоимость рассчитывается периодически, по всем операциям за месяц.

### **3.8. Финансовые вложения**

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

Финансовые вложения принимаются к учету по первоначальной стоимости. Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском учете и отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

В отчетности финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представляются в отчетности как долгосрочные.

### **3.9. Дебиторская и кредиторская задолженность**

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе за вычетом резерва по сомнительным долгам.

Величина резерва определяется по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете в суммах, вытекающих из условий договоров.

### **3.10. Признание доходов**

Учет доходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 32н. Для учета доходов и расходов Общество использует метод начисления.

Выручка от сдачи имущества в аренду признается как доход от обычных видов деятельности. Доходы признаются равномерно в течение срока действия договоров аренды.

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

### **3.11. Признание расходов**

Учет расходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 33н.

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности сформированы в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности.

В соответствии с **ФСБУ 4/2023** Общество раскрывает детализацию себестоимости услуг по сдаче имущества в аренду по экономическим элементам затрат.

Все расходы, связанные с оказанием услуг по аренде, признаются прямыми и учитываются на счете 20 «Основное производство».

Управленческие расходы (общехозяйственные) учитываются на счете 26 и в полном объеме списываются в дебет счета 90 «Продажи» в качестве расходов по обычным видам деятельности, формируя управленческие расходы в Отчете о финансовых результатах.

### **3.12. Денежные средства и денежные эквиваленты**

Учет денежных средств и денежных эквивалентов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011, утвержденным Приказом Минфина РФ от 02.02.2011 № 11.

Общество отражает в составе денежных средств и денежных эквивалентов следующие виды активов:

- остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах
- денежные переводы в пути на отчетную дату
- денежные документы
- высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости

К денежным эквивалентам Общество относит банковские депозиты сроком погашения до трех месяцев.

### **3.13. Документооборот**

Организация документооборота и хранения документов осуществляется в соответствии с **ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете»**, утвержденным приказом Минфина России от 16.04.2021 № 62н (применяется с 01.01.2022).

Первичные учетные документы могут составляться на бумажном носителе и (или) в виде электронного документа, подписанного электронной подписью.

### **3.14. Инвентаризация**

Проведение инвентаризации осуществляется в соответствии с **ФСБУ 28/2023 утверждён приказом Минфина России от 13.01.2023 № 4н**. В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности в Организации проведена инвентаризация имущества и обязательств:

- основных средств, материально-производственных запасов, малоценного оборудования
- дебиторской и кредиторской задолженности, денежных средств, расходов будущих периодов, оценочных обязательств

В ходе инвентаризации проверялось и документально подтверждалось их наличие, состояние и оценка.

Результаты инвентаризации оформлены инвентаризационными описями, подписанными членами инвентаризационной комиссии оформлено Протоколом № 6/н от 12.01.26г.

Расхождений фактических данных с данными бухгалтерского учета за 2025 год не выявлено.

## 4. ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ

### 4.1. Строка 1150 «Основные средства»

Наименование показателя	Сумма (Тыс. руб.)
Первоначальная стоимость основных средств	12498
Сумма начисленной амортизации	(6596)
<b>Итого по строке:</b>	<b>5902</b>

Таблица 2: Основные средства

### Наличие и движение основных средств:

Наименование показателя	Период	На начало года		На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 2025г.	13827	(7622)	12498	(6596)
	за 2024г.	14167	(7413)	13827	(7622)
в том числе: Здания	за 2025г.	4938	(4467)	3839	(3406)
	за 2024г.	4883	(4263)	4938	(4467)
Машины и оборудование	за 2025г.	-	-	-	-
	за 2024г.	57	(57)	-	-
Другие виды основных средств	за 2025г.	3148	(2729)	3023	(2640)
	за 2024г.	3247	(2791)	3148	(2729)
Сооружения	за 2025г.	1144	(426)	1144	(550)
	за 2024г.	1144	(302)	1144	(426)
Земельные участки	за 2025г.	4597	-	4492	-
	за 2024г.	4836	-	4597	-

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации в соответствии с ФСБУ 6/2020. Амортизация начисляется линейным способом исходя из установленных сроков полезного использования.

Наличие обесценения на 31.12.2025 г. не выявлено.

В соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 14/2022, Обществом по состоянию на 31.12.2025 г. проведен ежегодный тест на наличие признаков обесценения основных средств и инвестиционной недвижимости.

Несмотря на наличие внешнего признака обесценения (отрицательный финансовый результат по итогам 2025 года), проведенный внутренний анализ показал:

Рыночная стоимость: Текущая рыночная стоимость объектов недвижимости существенно превышает их балансовую стоимость.

Доходность: Плановая индексация арендных ставок на 10 % и заключение новых долгосрочных договоров на 2026-2027 гг. подтверждают способность активов генерировать денежные потоки в будущем.

В ходе инвентаризации объектов инвестиционной недвижимости признаков порчи или существенного износа, требующего списания стоимости, не выявлено.

На основании вышеизложенного, руководство Общества приняло решение о том, что возмещаемая сумма активов выше их балансовой стоимости, в связи с чем резерв под обесценение не создавался.

Арендованное имущество на забалансовых счетах не числится.

#### 4.2. Строка 1160 «Инвестиционная недвижимость»

Наименование показателя	2025 г., тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
Первоначальная стоимость	11 040	11 040
Сумма начисленной амортизации	(10 655)	(10 647)
<b>Итого по строке</b>	<b>385</b>	<b>393</b>

таблица 3: Инвестиционная недвижимость

В составе инвестиционной недвижимости учтены здания и земельные участки, сдаваемые в операционную аренду:

	Основное средство	м.кв.
1	47:07:0120003:968 (17520)	17520
2	47:07:0120003:1422 (105051)	105051
3	47:07:0120003:971 (22770)	22770
4	47:07:0120003:972 (10000)	10000
5	47:07:0120003:973 (10000)	10000
6	47:07:0120003:974 (19850)	19850
7	Скотный двор (белый), 47:07:0105001:101	747,7
8	Сарай для сена лит.Д, 47:07:0000000:82589	488,4
9	Сарай для сена лит.Е, 47:07:0000000:73199	988,4
10	ПТО № 5842, Лит. Ж. 47:07:0000000:60001	370,4
11	Телятник лит.В (47:07:0000000:60002),	1529,8
12	Коровник Лит Б, 00-000065	1519
13	Склад минеральных удобрений лит. А	771,6
14	Контора литер А (офисное здание), 47:07:0105001:79	788

таблица 4: Состав Инвестиционной недвижимости

Инвестиционная недвижимость учитывается в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (в части амортизации и оценки по первоначальной стоимости), а отражается в бухгалтерском балансе

по строке 1160 в соответствии с ФСБУ 4/2023 (в части классификации). Переоценка не производится. Обесценение не выявлено.

#### 4.3. Строка 1230 «Дебиторская задолженность»

Состав задолженности	2025 г., тыс. руб.	Изменение, тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
<b>Краткосрочная дебиторская задолженность, в т.ч.:</b>	<b>3142</b>	<b>753</b>	<b>2389</b>
Авансы, выданные поставщикам	44	(1)	45
Расчеты с покупателями и заказчиками	6258	3834	2424
Резерв по сомнительной задолженности	(3822)	(3328)	(494)
Расчеты по налогам и сборам	376	294	82
Прочая дебиторская задолженность	286	(46)	332
<b>ИТОГО по строке</b>	<b>3142</b>	<b>753</b>	<b>2389</b>

Таблица 5: Дебиторская задолженность

Резерв по сомнительной задолженности сформирован в сумме 3822 тыс. руб. по следующим дебиторам:

Дебитор	31.12.2025, тыс. руб.	31.12.2024, тыс. руб.
Резерв итого:	3822	494
ООО «Добрыня»	2820	411,7
ИП Кутас Александр Михайлович	448	
ИП Рыбина Яна Вячеславовна	336	
ООО «Техника-строй»	218	82,2

Таблица 6: Резерв по сомнительной задолженности

#### 4.4. Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

Наименование показателя	31.12.2025, тыс. руб.	31.12.2024, тыс. руб.
Итого, в том числе:	736	2825
40702810255410157280 Северо-Западный банк Сбербанка г. Санкт-Петербург	736	2824
Касса		1

Таблица 7: Денежные средства

Подтверждено выписками из банков об остатках по счетам.

Учет денежных средств ведется в соответствии с ПБУ 23/2011. Денежными эквивалентами признаются депозитные вклады, по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев.

Валюта	2025 г.	2024 г.
Доллар США	78,2267	101,6797
Евро	92,0938	106,1028

Таблица 7: Курсы валют ЦБ РФ на 31 декабря

В 2025 году хозяйственных операций с валютными счетами (в иностранной валюте) не производилось.

#### 4.5. Строка 1410 «Заемные средства (долгосрочные)»

Наименование показателя	2025 г., тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
Займы полученные со сроком погашения более 12 мес.	480	2480
<b>Итого по строке</b>	<b>480</b>	<b>2480</b>

Таблица 8: Долгосрочные заемные средства

Учет расходов по займам и кредитам ведется в соответствии с ПБУ 15/2008. Договоры займов и кредитов в 2025 г. не заключались, частично погашено.

Срок погашения не позднее 31.12.2030 г

Договор займа с Григорьевым Д.С. без процентов.

#### 4.6. Строка 1520 «Кредиторская задолженность»

Состав кредиторской задолженности	2025 г., тыс. руб.	Изменение, тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
<b>Краткосрочная, в т.ч.:</b>	<b>2315</b>	<b>415</b>	<b>1900</b>
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	800	799	1
Расчеты с покупателями по авансам полученным	246	(69)	315
Расчеты прочие	361	(29)	390
Расчеты по налогам и сборам	908	(286)	1194
в т.ч. расчеты с бюджетом по НДС	616	(91)	707
в т.ч. расчеты с бюджетом по земельному налогу и налогу на имущество	133	(245)	378
в т.ч. расчеты по социальному страхованию	159	50	109
<b>ИТОГО по строке</b>	<b>2315</b>	<b>415</b>	<b>1900</b>

Таблица 9: Кредиторская задолженность

Просроченной кредиторской задолженности не выявлено. За 2025год вся задолженность относится к краткосрочной, сроком погашения до 12мес.

#### 4.7. Строка 1360 «Резервный капитал»

Резервный фонд в сумме 3214,6 рублей, сформирован в размере 5% от уставного капитала на основании п. 10.3 Устава Общества.

5% от УК (64292) = 3214,6 руб

Статья в отчетности за 2024 г.	Сумма на 31.12.2024, тыс. руб.	Статья в отчетности за 2025 г.
Добавочный капитал (стр. 1350)	3	Резервный капитал (стр. 1360)

Таблица 10: Резервный капитал

## 5. ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

### 5.1. Строка 2110 «Выручка»

Наименование	Код строки	2025 г., тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
Выручка всего	2110	13499	13584
В том числе: арендные платежи		13499	13584

Таблица 11: Выручка организации

Выручка организации в размере 13499 тыс. руб. за 2025 год полностью сформирована за счет оказания услуг по операционной аренде собственного недвижимого имущества. Доходы признаются равномерно в течение срока действия договоров. Снижение выручки обусловлено расторжением договора аренды с ООО «Гилея».

Учет доходов ведется в соответствии с ПБУ 9/99 по методу начисления.

### 5.2. Строка 2120 «Себестоимость продаж»

В соответствии с п. 46 ФСБУ 4/2023 Общество с 1 января 2025 года раскрывает детализацию себестоимости услуг по сдаче имущества в аренду по экономическим элементам затрат.

Расходы, связанные с оказанием услуг по аренде, признаются прямыми и учитываются на счете 20 «Основное производство».

Группа расходов / Статья затрат	2025 г., тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
1. Амортизация основных средств	167	171
4. Коммунальные и эксплуатационные	1340	1511
в т.ч. Электроэнергия	1340	1511
<b>ИТОГО СЕБЕСТОИМОСТЬ</b>	<b>1507</b>	<b>1682</b>

Таблица 12: Расшифровка себестоимости услуг по сдаче имущества в аренду

### 5.3. Строка 2220 «Управленческие расходы»

Управленческие расходы (общехозяйственные) учитываются на счете 26 и в полном объеме списываются в дебет счета 90 «Продажи» в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Вид затрат	2025 г., тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
Материальные затраты	51	96
Затраты на оплату труда	7329	6847
Отчисления на социальные нужды	1545	1253
Амортизация	40	59
Налоги и сборы	538	576
Прочие затраты	722	694
<b>ИТОГО управленческих расходов</b>	<b>10225</b>	<b>9525</b>

Таблица 13: Управленческие расходы по элементам затрат

**Итоговая сводная таблица расходов по обычным видам деятельности по элементам:**

Элемент затрат	2025 г., тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
Материальные затраты	51	96

Элемент затрат	2025 г., тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
Электроэнергия	1340	1511
Затраты на оплату труда	7329	6847
Отчисления на социальные нужды	1545	1253
Амортизация	207	230
Налоги и сборы	538	576
Прочие затраты	722	694
<b>Итого расходы по обычным видам деятельности</b>	<b>11732</b>	<b>11207</b>

#### 5.4. Строка 2200 «Прибыль (убыток) от продаж»

Прибыль от продаж за 2025 год составила 1767 тыс. руб., что на 610 тыс. руб. ниже показателя 2024 года (2377 тыс. руб.).

#### 5.5. Строки 2340 «Прочие доходы и расходы»

Наименование	Код строки	2025 г., тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
Прочие доходы всего	2340	1325	2714
в т.ч. Реализация земельных участков		546	478
в т.ч. Реализация основного средства		280	182
в т.ч. списание резерва по сомнительным долгам		494	2052
В т.ч. прочие доходы		5	2
Прочие расходы всего	2350	(5583)	(822)
в т.ч. Резерв по сомнительным долгам		3837	494
в т.ч. Услуги банка		131	81
в т.ч. Расходы на проект примыкания съезда к муниципальной дороге		1600	-
в т.ч. Прочие расходы		15	247

Таблица 14: Прочие доходы и расходы

#### 5.6. Строка 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения»

Убыток до налогообложения за 2025 год составил 2301 тыс. руб. (2024 г. – прибыль 4406 руб.).

Основной причиной отрицательного финансового результата является формирование Резерва по сомнительным долгам.

Вследствие значительного объема расходов, финансовый результат до налогообложения сформировался отрицательный.

#### 5.7. Строка 2410 «Налог на прибыль»

Показатель	Код строки	2025 г., тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
Налог на прибыль всего	2410	(260)	(573)

Таблица 15: Налог на прибыль

## 5.8. Строка 2400 «Чистая прибыль (убыток)»

Чистый убыток за 2025 год составил 2561 тыс. руб.

В строке 2900 отражается базовый убыток (прибыль) на акцию. Базовый убыток (прибыль) на акцию определяется как отношение базового убытка отчетного периода к средневзвешенному количеству обыкновенных акций, находящихся в обращении в течении отчетного периода. Базовый убыток на акцию в 2025 году составил 4 рубля.

По состоянию на 31.12.2025 г. величина краткосрочных обязательств Общества 2795 тыс. руб. без учета долгосрочных займов в сумме 480тр, полностью покрывается оборотными активами (3878 тыс. руб.).

Коэффициент текущей ликвидности составляет 1,39, что свидетельствует о достаточной способности Общества погашать текущие обязательства за счет оборотных активов.

## 6. КАПИТАЛ

### 6.1. Уставный капитал

Уставный капитал Общества на 31 декабря 2025г. полностью оплачен и составил 64 тыс. руб.

В 2024 и 2025 годах не было произведено распределение прибыли.

#### Расчет стоимости чистых активов

(тыс.руб.)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31.12.25г.	На 31.12.24 г.	На 31.12.23 г.
Стоимость чистых активов	-	7370	9931	5971

### 6.2. Оценка стоимости и динамики чистых активов

Стоимость чистых активов Общества на 31.12.2025 г. составила 7370 тыс. руб. Данный показатель существенно превышает размер уставного капитала (64 тыс. руб).

#### Анализ динамики чистых активов:

Показатель	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Чистые активы, тыс. руб.	7370	9931	5971
Отклонение к пред. году, %	-25,79%	+ 66,32%	—

#### Пояснения к снижению стоимости чистых активов:

На динамику чистых активов в отчетном периоде основное влияние оказали начисление резерва по сомнительной задолженности. В то же время стабильная выручка от услуг по аренде и отсутствие решений о распределении прибыли в пользу акционеров позволяют поддерживать уровень собственных средств на приемлемом уровне.

С учётом устойчивого спроса на аренду помещений и плановой индексации арендных ставок руководство Общества не выявляет факторов, которые могли бы свидетельствовать о наличии угроз для непрерывности деятельности в среднесрочной перспективе.

Руководство Общества отмечает, что снижение чистых активов носит расчетный (бухгалтерский) характер. Рыночная стоимость объектов недвижимости, находящихся в собственности, значительно превышает их балансовую стоимость, что обеспечивает реальную финансовую устойчивость компании. В 2026 году ожидается стабилизация показателя за счет плановой индексации арендных ставок и оптимизации долговой нагрузки.

#### Расшифровка отдельных статей Отчета о движении денежных средств на 31.12.2025:

Учет денежных средств и денежных эквивалентов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Отчет о движении денежных средств" ПБУ 23/2011, утвержденным Приказом Минфина РФ от 02.02.2011 № 11н; Общество отражает в составе денежных средств и денежных эквивалентов следующие виды активов:

- Остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах;

- Денежные переводы в пути на отчетную дату;
- Денежные документы;
- Высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. К денежным эквивалентам Общество относит банковские депозиты сроком погашения до трех месяцев, банковские депозиты с правом досрочного расторжения независимо от срока их размещения, а также банковские векселя, если по условиям их приобретения, допускается возможность их предъявления к погашению ранее, чем 90 дней от даты составления векселя. Свёрнуто в составе денежных потоков от текущих операций отражается: • налог на добавленную стоимость в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджет Российской Федерации или возмещение из бюджета РФ; • полученные и возвращенные задатки по конкурсным заявкам и обеспечения по заключенным договорам

По строке 1250 «Денежные средства» бухгалтерского баланса отражены остатки денежных средств организации, находящиеся в кассе, на рублевых и валютных счетах в банках, а также денежные средства, находящиеся на депозитных счетах в банках. В Отчете о движении денежных средств остаток денежных средств на конец 2024 года не совпадает с денежными средствами в балансе, разница вызвана переклассификацией депозитов. Депозиты до 3х месяцев входят в денежные средства, более 3х месяцев это финансовые вложения. Разница между остатком денежных средств в ОДДС и суммой денежных средств на конец 2024 года в Бухгалтерском балансе обусловлена наличием краткосрочных депозитов со сроком размещения более 3 месяцев в сумме 2500 тыс. руб. Согласно учетной политике организации, данные инструменты классифицированы как финансовые вложения и отражены в строке 1240 Баланса. В отчетности за 2025 год данные по депозиту за 2024 год, отраженные в Отчете о движении денежных средств приведены в соответствие с Бухгалтерским балансом.

## 7. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОПЕРАЦИЯМ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» связанными сторонами являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность организации.

### Связанные стороны АО «АВЛОГА»

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" ПБУ 11/2008 (утверждено Приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. N 48н) по связанной стороне раскрыта следующая информация: Григорьев Дмитрий Сергеевич, генеральный директор. Заработная плата, выплаченная генеральному директору в 2025 году, составила 1672 тыс. руб.

Совет директоров общества:

ФИО Задунайская Наталья Алексеевна

ФИО Мушинская Елена Александровна

ФИО Соломатина Юлия Александровна

За выполнение своих обязанностей членам совета директоров вознаграждений не выплачивалось.

Наименование	Характер отношений	2025	2024
Григорьев Д.С.	Предоставленные займы	480	480

Таблица 16: Операции со связанными сторонами

### Вознаграждение основного управленческого персонала

К основному управленческому персоналу Общества относится генеральный директор.

К сумме краткосрочного вознаграждения отнесено: заработная плата, премии, оплата ежегодного отпуска, начисленные налоги и обязательные платежи в бюджет и внебюджетные фонды.

Вознаграждение Всего тыс.руб	Страх. Взносы тыс.руб	ФСС тыс.руб	Итого, тыс. руб.
1672	307	10	1989,00

Таблица 17: Вознаграждение управленческого персонала за 2025 год  
Долгосрочные вознаграждения отсутствуют. ДМС отсутствует.

## 8. УСЛОВИЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И РИСКИ

Общество осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Общества оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка.

Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям.

В процессе своей деятельности Общество сталкивается с возникновением различных рисков (угроз), которые потенциально могут повлиять на деятельность Общества:

- риск невыполнения договорных обязательств (риск ликвидности, рыночный риск)
- иные риски (правовые, страновые, региональные, репутационный)

Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

Сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

24.02.2022 года президентом РФ Путиным В.В. было объявлено о начале СВО на Украине. В связи с этим российские органы власти приняли целый ряд мер, направленных на смягчение последствий санкций, введенных зарубежными странами.

Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим членам и сотрудникам.

Представленная бухгалтерская отчетность Общества отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Общества.

На основании вышеизложенных фактов и обстоятельств руководство оценило способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно и пришло к выводу о правомерности использования допущения о непрерывности деятельности.

## 9. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В период после 31 декабря 2025 г. не произошло событий, которые оказали или могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества на 31 декабря 2025 г. и за отчетный год.

Все факты хозяйственной деятельности, относящиеся к отчетному периоду, на дату составления отчетности отражены в учете.

## 10. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АО «АВЛОГА» подтверждает соблюдение предпосылки непрерывности деятельности и продолжение работы в обозримом будущем. Ведётся активная работа по привлечению новых арендаторов, заключаются договоры аренды на 2026–2027 годы, что, по ожиданиям руководства, окажет положительное влияние на финансовые показатели Общества и приведёт к увеличению величины чистых активов. У Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации, прекращения коммерческой деятельности либо обращения за защитой к кредиторам. Финансовая отчётность за 2025 год составлена исходя из предположения о непрерывности деятельности АО «АВЛОГА» и продолжении его функционирования в ближайшем будущем. У АО «АВЛОГА» нет ни намерения, ни необходимости в ликвидации, прекращении коммерческой деятельности либо в поиске защиты от кредиторов.

При подготовке настоящей бухгалтерской отчетности руководство АО «АВЛОГА» исходило из допущения, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и не имеет намерений или необходимости в ликвидации.

Руководству известно о наличии существенного фактора неопределенности, связанного с судебным разбирательством (дело № А56-121684/2025) по иску ПАО «Россети Ленэнерго» на сумму 374 744

тыс. руб. Сумма исковых требований значительно превышает стоимость чистых активов Общества (7 370 тыс. руб.). Несмотря на указанный фактор, руководство полагает, что допущение о непрерывности деятельности остается правомерным.

Генеральный директор  Григорьев Д.С.

«30» марта 2026 года

