

ООО «Городские Курорты Термолэнд»
ОКПО 50413569
ИНН/КПП 97154611119/772701001

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и Отчету о
финансовых результатах за 2025 год**

1. Общие сведения

Общество создано 22 сентября 2023 года (ОГРН 1237700630562, дата выдачи 22.09.2023 года, орган выдачи - Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве).

Организационно-правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью.

Основной вид деятельности- Деятельность фитнес-центров. ОКВЭД 93.13.

Юридический адрес Общества: 117218, г. Москва, ул. Кржижановского, д. 29, к. 2, пом. 1Н

Уставный капитал составляет 100 000 тыс. руб.

Структура уставного капитала на 31.12.2025 года:

№/№	Учредители	Стоимость доли руб.	Стоимость доли в %
1	ООО «ТЕРМОЛЭНДИНВЕСТ»	100 000	100%
	Итого:	100 000	100%

Руководство текущей финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляет единоличный исполнительный орган Общества - Генеральный директор.

24 ноября 2023 года на должность Генерального директора назначена Мороз Наталья Викторовна. Решение № 2/23 от 23.11.2023г., Приказ № 1/23 от 24.11.2023.

Ведение учета передано по договору с АО "ГК "ОСНОВА".

Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности в тыс. руб.

Решением № 3/24 от 30.05.2024г. в Обществе создан Краснодарский филиал (КПП 231243001).

Адрес местонахождения филиала: Краснодарский край, г Краснодар, ул Крылатая, 2, помещ. 2 (Часть).

Решением № 5/24 от 01.11.2024г. в Обществе создан Санкт-Петербургский филиал (КПП 781043001).

Адрес местонахождения филиала: г.Санкт-Петербург, Пулковское ш, д.25, к.1, Литера А , помещ. 3Н (часть).

Чрезвычайных фактов хозяйственной жизни за период 2025г. в деятельности Общества не имелось. Реорганизаций не было.

Среднегодовая численность работников за 2025г. составила 40 человек., в 2024г.-1 человек.

Общество подлежит обязательному аудиту на основании критериев, указанных в ст.5 Федерального закона от 30.12.2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности».

Аудитором ООО «Городские Курорты Термолэнд» на 2025 год назначена аудиторская организация ООО "ЦАФК".

Уровень существенности ошибки, искажающей значение любой строки отчетности, установлен Обществом в размере 5 %.

При подготовке бухгалтерской отчетности отсутствует неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения о непрерывности деятельности.

Бухгалтерский и налоговый учет ведется с применением автоматизированной системы 1С: Бухгалтерия на базе 1С: Предприятие 8.3, с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации

2. Основные положения учетной политики

С учетом принципа рациональности ведения бухгалтерского учета (п.6 ПБУ 1/2008), условий хозяйствования и величины Общества, а также исходя из соотношения затрат на формирование информации о конкретном объекте бухгалтерского учета и полезности (ценности) этой информации, Обществом принято решение не применять досрочно правила учета, установленные ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» и порядок формирования отчетности, установленный ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Общество применяет ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» с 01.04.2025 года. Общество применяет ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год. В целях обеспечения сопоставимости показателей предыдущих отчетных периодов с показателями, отраженными в отчетности за 2025 год, Общество провело необходимые процедуры по приведению действующих до 2025 года форм отчетности в актуальный формат. Существенная информация об изменении порядка раскрытия информации раскрыта в пояснениях к отчетности за 2025 год в разделе 8.

В течение отчетного периода учетная политика не менялась.

Учетная политика Общества утверждена Приказом № 1 от 27.12.2024 г.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственные операции ООО «Городские Курорты Термолэнд».

Учетная политика сформирована на основе следующих допущений:

- Активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);

-Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

-Выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);

-Факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности-ведение учета методом начисления).

Основные средства.

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений в ОС ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 (сто) тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 1 (один) миллион руб.

Неотделимые улучшения в арендованные объекты ОС, произведенных до начала использования предмета аренды, включаются в фактическую стоимость ППА.

Неотделимые улучшения произведенные в процессе использования арендованного имущества и соответствующие условиям, установленным п. 4 ФСБУ 6/2020, учитываются в качестве объектов ОС

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- земельные участки;
- объекты природопользования;
- здания, строения, помещения;
- производственное оборудование;
- торговое оборудование;
- транспортные средства;
- компьютерная и прочая офисная техника;
- мебель;
- инвестиционная недвижимость.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Общество произвело анализ признаков обесценения основных средств, принимая во внимание внутренние и внешние источники информации.

В результате анализа признаки обесценения основных средств не установлены и в 2025 году не требуется признания дополнительного обесценения основных средств.

- Арендованные основные средства принимаются на учет, на основании акта приема – передачи.

- Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете 01.03 "Арендованные основные средства" к счету 01 "Основные средства". Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей

При этом стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

Нематериальные активы

Актив, удовлетворяющий условиям [п. 4](#) ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

Доходные вложения в материальные ценности

В Обществе отсутствуют доходные вложения в материальные ценности.

Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости, согласно ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденного Приказом Минфина России от 10.12.2002г. № 126н.

Первоначальная стоимость финансовых вложений, приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на приобретение.

При выбытии финансовых вложений их оценка осуществляется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Запасы.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, списываются по средней стоимости.

3. Основные статьи баланса с пояснениями

3.1 Нематериальные активы

По состоянию на 31 декабря 2025 г. стоимость нематериальных активов, отраженная по строке 1110 баланса, составила 1 027 тыс. руб. (на 31 декабря 2024г. 0 тыс. руб., на 31 декабря 2023г. 0 тыс. руб.).

3.2. Основные средства

По состоянию на 31 декабря 2025 г. балансовая стоимость основных средств с учетом износа, отраженная по строке 1150 баланса, составила 2 857 325 тыс. руб. (на 31 декабря 2024г. 943 240 тыс. руб., на 31 декабря 2023г. 0 тыс. руб.).

Наличие и движение основных средств и соответствующего накопленного износа представлено в таблице 1.

Наличие и движение прав пользования активами представлено в таблице 2.

Капитальные вложения в основные средства представлено в таблице 3.

Таблица 1

Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	поступило	списано	амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
				первоначальная (переоцененная) стоимость			
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	39 638	2 046 839	(38 458)	(6 066)	2 048 019	(6 066)
	За 2024 г.	-	39 638	-	-	39 638	-
в том числе: Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	2 046 839	-	(6 066)	2 046 839	(6 066)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Авансы, выданные для приобретения основных средств	За 2025 г.	39 638	-	(38 458)	-	1 180	-
	За 2024 г.	-	39 638	-	-	39 638	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-

Таблица 2

Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		
		фактическая (переоцененная) стоимость	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)	амортизация
				фактическая (переоцененная) стоимость	
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	548 867	129 121	(140 015)	(34 450)
	За 2024 г.	-	548 867	-	(25 833)
в том числе:					

Другие виды основных средств	За 2025 г.	548 867	129 121	(140 015)	(34 450)
	За 2024 г.	-	548 867	-	(25 833)

Таблица 3

Капитальные вложения в основные средства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		
		фактические затраты	затраты	обесценение	принято к учету в качестве основных средств
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	198 459	-	(190 050)
	За 2024 г.	-	548 867	-	(548 867)
в том числе:	За 2025 г.	-	68 264	-	(59 855)
	За 2024 г.	-	-	-	-
Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	129 425	-	(129 425)
	За 2024 г.	-	548 867	-	(548 867)
Оборудование (объекты основных средств)	За 2025 г.	-	769	-	(769)
	За 2024 г.	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	380 568	1 913 463	-	(1 985 911)
	За 2024 г.	-	380 568	-	-

Учет аренды ОС

Арендованное имущество.

У Общества имеется следующее имущество в аренде:

Таблица 4

	Арендодатель	Дата возникновения ППА	Дата погашения ППА	Стоимость ППА на 31.12.25	Стоимость ППА на 31.12.24	Стоимость ППА на 31.12.23
Нежилое пом № 2, площадью 3 811,7 кв.м, г. Краснодар, ул. Крылатая, д. 2 филиал	ООО «ЛИДЕР»	01.03.2024	28.03.2024	82 096	83 103	0
Нежилое пом № 39, площадью 1 836,8 кв.м, г. Краснодар, ул. Крылатая, д. 2 филиал	ООО «ЛИДЕР»	01.03.2024	28.03.2024	39 561	40 046	0
Часть земельного участка пл 2 951,9 г.						

Краснодар, ул. Крылатая, д.2 филиал	ООО «ЛИДЕР»	01.03.20 24	28.03.20 34	6 288	6 365	0
Нежилое помещение общ.пл 4997 кв.м. на 1эт. здания по адресу: г.С-Петербург, Пулковское ш, д.25, корп.1, лит.А	ООО «СПБ-ЛЕТО»	15.03.20 24	14.03.20 44	348 937	368 047	0
Нежилое помещение,плоч. 135.9 кв.м. (входная группа) по адресу: г.С-Петербург, Пулковское ш., д.25, корп.1, литА	ООО «СПБ-ЛЕТО»	20.08.20 25	14.03.20 44	342	0	0
Часть зем.участка пл.4280 кв.м. по адресу: г.С-Петербург, Пулковское ш.	ООО «СПБ-ЛЕТО»	15.03.20 24	14.03.20 44	24 150	25 474	0
Нежилое помещ IX, часть ком.36, пл. 10 кв.м. по адресу: г.Москва, Долгопрудненское ш, д.3	ООО «СПБ-ЛЕТО»	01.12.20 25	30.08.20 28	827	0	0

Учет данного имущества ведется в соответствии ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», согласно которому оно принято в качестве права пользования активом.

По договорам, не предусматривающим переход права собственности на предмет договора в конце аренды, Общество признало равенство балансовых стоимостей обязательства по аренде и права пользования активом на дату начала применения ФСБУ 25/2018.

Процентная ставка для расчета по договорам в 2025 г. года взята равной 16 %, 23% и 19,5% Основанием послужило размер процентной ставки, по которой Общество могло бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условия.

3.3.Прочие внеоборотные активы

По состоянию на 31 декабря 2025 г. стоимость прочих внеоборотных активов, отраженная по строке 1190 баланса, составила 15 861 тыс. руб. (на 31 декабря 2024г. 15 615 тыс.руб., на 31 декабря 2023г. 0 тыс.руб)

Прочие внеоборотные активы состоят из обеспечительного платежа по имуществу, арендованному на срок- 20 лет и 10 лет.

3.4 Финансовые вложения

Резерв под обесценение финансовых вложений в 2025 г. не создавался

По состоянию на 31 декабря 2025 г. стоимость финансовых вложений, отраженная по строкам 1170 и 1240 баланса, составила 0 тыс. руб. и 1 450 тыс. руб. соответственно (на 31 декабря 2024г. -0 тыс. руб. и 91 026 тыс. руб., на 31 декабря 2023г.69 000 тыс. руб. и 0 тыс. руб).

3.5.Запасы

Общество проверяло запасы на обесценение. Признаки обесценения не выявлены.

В составе запасов Обществом учтены затраты на товарно-материальные ценности, оставшиеся на складах по состоянию на 31.12.2025г. Стоимость запасов, отраженная по строке 1210 баланса, составила 16 465 тыс. руб. (На 31 декабря 2024 0 тыс. руб., на 31 декабря 2023г. 0 тыс.руб)

Информация о движении запасов представлена в таблице 5.

Таблица 5

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
		фактическая себестоимость	затраты	списано	изменения видов запасов	фактическая себестоимость
				фактическая себестоимость	фактическая себестоимость	
Запасы - всего	За 2025 г.	-	192 755	(176 289)	X	16 465
	За 2024 г.	-	42	(42)	X	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	132 015	(27 558)	(88 029)	16 428
	За 2024 г.	-	42	(42)	-	-
Товары	За 2025 г.	-	49	(12)	-	37
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	60 691	(148 720)	88 029	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

Резерв под обесценение запасов на 31.12.2025 год не создавался.

3.6.Дебиторская задолженность

По состоянию на 31 декабря 2025 г. дебиторская задолженность, отраженная по строке 1230 баланса, составила 30 799 тыс. руб. (на 31 декабря 2024г. 46 338 тыс.руб, на 31 декабря 2023г. 302 тыс.руб)

Общество не имеет сомнительной дебиторской задолженности, резерв по сомнительной дебиторской задолженности не создавался.

Движение дебиторской задолженности представлено в Таблице 6.

Таблица 6

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)		На конец периода
		по условиям договора	поступило	списано	по условиям договора
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	погашено	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	15 615	246	-	15 861
	За 2024 г.	-	15 615	-	15 615
в том числе: Обеспечительный платеж	За 2025 г.	15 615	246	-	15 861
	За 2024 г.	-	15 615	-	15 615
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	46 337	300 638	(313 061)	33 914
	За 2024 г.	302	46 250	(214)	46 337
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	9 795	209 036	(196 456)	22 375
	За 2024 г.	6	9 795	(6)	9 795
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	3 912	-	3 912
	За 2024 г.	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	26 844	2 094	(26 829)	2 109
	За 2024 г.	208	26 844	(208)	26 844
Авансы по аренде (лизингу)	За 2025 г.	9 682	81 451	(89 776)	1 357
	За 2024 г.	87	9 595	-	9 682
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	5	24	-	29
	За 2024 г.	-	5	-	5
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	-	757	-	757
	За 2024 г.	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	11	8	-	19
	За 2024 г.	-	11	-	11
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	-	152	-	152
	За 2024 г.	-	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	-	89	-	89
	За 2024 г.	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	-	3 113	-	3 113
	За 2024 г.	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	61 952	300 884	(313 061)	49 775
	За 2024 г.	302	61 865	(214)	61 952

Основные дебиторы Общества представлены в Таблице 7.

Таблица 7

Наименование дебитора	Сумма дебиторской задолженности на 31.12.2025	Сумма дебиторской задолженности на 31.12.2024	Сумма дебиторской задолженности на 31.12.2023
Агора ООО	8 669	0	0
Аква Холдинг ООО	1 912	0	0
Сфера ООО	1 234	0	0
Лагутин Ю.В. ИП	0	9791	0
ГК ОСНОВА АО	0	26425	0

3.7. Денежные средства

Расшифровка остатков денежных средств приведена в Таблице 8

Таблица 8

Наименование счета	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023
Расчетные счета	15141	572	1445
Продажи по платежным картам	8524	0	0
Касса	1054	0	0
Итого	24719	572	1445

Движение денежных средств и денежных эквивалентов представлено в отчете о движении денежных средств и полностью отражает характеристики денежных потоков Общества. Денежные потоки Общества связаны с поддержанием деятельности организации на уровне существующих объемов деятельности.

3.8. Уставный и добавочный капитал.

Уставный капитал Общества составляет 100 тыс.руб.

3.9. Заемные средства.

Расшифровка заемных средств приведена в Таблице 9.

Таблица 9

Займодавец	Договор	Остаток	Начисленные	Остаток	Начисленные	Остаток	Начисленные
		основного долга на 31.12.2025	проценты на 31.12.2025	основного долга на 31.12.2024	проценты на 31.12.2024	основного долга на 31.12.2023	проценты на 31.12.2023
Долгосрочные заемные средства							

АГ-ИНВЕСТ ООО	Договор ПРВМ-8/23() от 15.12.2023	0	0	78 000	8 932	9 000	51
АГ-ИНВЕСТ ООО	Договор ПРВМ-9/23() от 15.12.2023	0	0	98 400	12 966	61 328	349
М-ФИНАНС ООО	Договор МФ- 49/24(ТЕРМ- 12/24) от 01.04.2024	0	0	193 903	13 309	0	0
М-ФИНАНС ООО	Договор МФ- 50/24(ТЕРМ- 13/24) от 01.04.2024	0	0	29 261	2 788	0	0
М-ФИНАНС ООО	Договор МФ- 185/23(ПРВМ- 5/23) от 01.11.2023	0	0	0	0	600	8
Краткосрочные заемные средства							
АГ-ИНВЕСТ ООО	Договор ПРВМ-8/23() от 15.12.2023	78 000	21 412	0	0	0	0
АГ-ИНВЕСТ ООО	Договор ПРВМ-9/23() от 15.12.2023	98400	28 710	0	0	0	0
М-ФИНАНС ООО	Договор МФ- 49/24(ТЕРМ- 12/24) от 01.04.2024	416 630	58 102	0	0	0	0
М-ФИНАНС ООО	Договор МФ- 50/24(ТЕРМ- 13/24) от 01.04.2024	101 431	14 503	0	0	0	0

Договор МФ-49/24(ТЕРМ-12/24) от 01.04.2024 г с ООО «М-ФИНАНС» заключен сроком до 30.04.2026г. Процентная ставка по договору 16% годовых.

Договор МФ-50/24(ТЕРМ-13/24) от 01.04.2024 г с ООО «М-ФИНАНС» заключен сроком до 30.04.2026г. Процентная ставка по договору 16% годовых.

Договор ПРВМ-8/23() от 15.12.2023г с ООО «АГ-ИНВЕСТ» заключен сроком до 30.04.2026г. Процентная ставка по договору 16% годовых.

Договор ПРВМ-9/23() от 15.12.2023 с ООО «АГ-ИНВЕСТ» заключен сроком до 30.04.2026г. Процентная ставка по договору 16% годовых.

3.10.Отложенные налоговые активы

Стоимость отложенных налоговых активов на 31 декабря 2025 составила 75 064 тыс.руб., на 31 декабря 2024 31 850 тыс.руб, на 31 декабря 2023г. 0 тыс.руб.

Расшифровка отложенных налоговых активов за 2025г. приведена в Таблице 10.

Таблица 10

	Вид актива	Сумма, тыс.руб.
1	Убытки прошлых лет	75 064
Итого		75 064

3.11.Отложенные налоговые обязательства

Стоимость отложенных налоговых обязательств на 31 декабря 2025 составила 16 930 тыс.руб., на 31 декабря 2024г. 21 814 тыс.руб., на 31 декабря 2023г. 0 тыс.руб.

Расшифровка отложенных налоговых обязательств за 2025г. приведена в Таблице 11.

Таблица 11

	Вид обязательства	Сумма, тыс.руб.
1	Внеоборотные активы	4 180
2	Основные средства	12 750
Итого		16 930

3.12.Обязательства

По состоянию на 31 декабря 2025 г. общая кредиторская задолженность Общества, составила 3 208 974 тыс. руб., на 31 декабря 2024г. 1 147 488 тыс.руб, на 31 декабря 2023 г. 71 531 тыс.руб.

Кредиторская задолженность состоит из краткосрочной и долгосрочной кредиторской задолженности.

Долгосрочная кредиторская задолженность включает в себя в том числе прочие обязательства (стр 1450 бух.баланса), состоящие из долгосрочных арендных обязательств.

Краткосрочная кредиторская задолженность включает в себя в том числе прочие обязательства (стр 1550 бух. баланса), состоящие из краткосрочных арендных обязательств.

Движение кредиторской задолженности представлено в Таблице 12.

Таблица 12

Наличие и движение обязательств

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)			На конец периода
			поступило		списано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	951 457	76 197	-	(437 559)	590 095

	3а 2024 г.	71 337	852 224	41 082	(13 186)	951 457
в том числе:						
Расчеты по аренде	3а 2025 г.	513 898	76 197	-	-	590 095
	3а 2024 г.	-	513 898	-	-	513 898
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	437 559	-	-	(437 559)	-
	3а 2024 г.	71 337	338 326	41 082	(13 186)	437 559
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	196 031	2 928 443	84 732	(590 327)	2 618 879
	3а 2024 г.	194	196 049	-	(214)	196 031
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	57 848	1 586 747	-	(57 989)	1 586 607
	3а 2024 г.	190	57 871	-	(213)	57 848
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	137 769	554 216	-	(532 081)	159 904
	3а 2024 г.	-	137 769	-	-	137 769
Расчеты между Заказчиком и Застройщиком	3а 2025 г.	-	42 969	-	-	42 969
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
Расчеты по аренде	3а 2025 г.	-	4 987	-	-	4 987
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы	3а 2025 г.	-	732 456	84 732	-	817 188
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	32	3 578	-	(32)	3 578
	3а 2024 г.	1	32	-	(1)	32
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г.	-	1 738	-	-	1 738
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	10	-	-	-	10
	3а 2024 г.	-	10	-	-	10
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	148	1 723	-	(2)	1 868
	3а 2024 г.	1	146	-	-	148
Расчеты с персоналом по оплате труда	3а 2025 г.	223	-	-	(223)	-
	3а 2024 г.	2	221	-	-	223
Расчеты с подотчетными лицами	3а 2025 г.	-	29	-	-	29
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	1 147 488	3 004 640	84 732	(1 027 886)	3 208 974
	3а 2024 г.	71 531	1 048 273	41 082	(13 400)	1 147 488

Основные кредиторы Общества представлены в Таблице 13.

Таблица 13

Наименование кредитора	Сумма кредиторской задолженности на 31.12.2025	Сумма кредиторской задолженности на 31.12.2024	Сумма кредиторской задолженности на 31.12.2023
ГК ОСНОВА АО	1 662 304	77 938	0
ВЫМПЕЛКОМ ПАО	2 032	0	0
Жигунов Д.А. ИП	2 165	0	0
Пеняжина Е.А. ИП	3 748	0	0
ПКТ ООО	1 676	0	0
УК Термолэнд ООО	11 693	1900	0
ЮГ-ТЕПЛОСТРОЙ ООО	2 041	0	0
СПБ-ЛЕТО ООО	29 738	0	0
СТРОЙКОНТРОЛЬ ООО	0	3 500	0

3.13 Оценочные обязательства

Оценочные обязательства представляют собой созданные в соответствии с законодательством РФ резервы на предстоящую оплату неиспользованных отпусков работникам. По состоянию на 31 декабря 2025 г. величина резерва составляет 3 515 тыс. руб., по состоянию на 31 декабря 2024 г. — 132 тыс. руб., по состоянию на 31 декабря 2023 г. — 1 тыс. руб. По мнению руководства, фактический расход по выплате отпусков не превысит существенно сумму резерва, отраженную в отчетности по состоянию на 31 декабря 2025 г.

3.14. Обеспечение обязательств

Движение обеспечения обязательств представлено в Таблице 14.

Таблица 14

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	1 423 336	67 303	-
в том числе: СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	1 407 475	67 303	-
ЛИДЕР ООО	5 154	-	-
СПБ-ЛЕТО ООО	10 707	-	-

В 2025г. Обществом выданы следующие обеспечения обязательств:
Обеспечительный платеж по аренде в адрес ЛИДЕР ООО по Договору ГККР-8/24(ТЕРМ-4/24) от 01.03.2024 (срок аренды-10 лет) в сумме 5 154 тыс.руб.
Обеспечительный платеж по аренде в адрес СПБ-ЛЕТО ООО по Договору ГКП-5/24(ТЕРМ-2/24) от 18.03.2024 (срок аренды-20 лет) в сумме 10 707 тыс.руб.

Поручение за АО «ГК «ОСНОВА» (заемщик) перед СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК (банк-кредитор) (Расшифровка выданных обеспечений обязательств представлена в Таблице 15).

Таблица 15

	Договор обеспечения	Сумма договора	Объект залога
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	Договор ТЕРМ-1/25(ДИ01_400F00T4J-004) от 04.02.2025	29	Право аренды земель.участков: 23:43:0429001:501 общая площадь 2 951,90; Право аренды помещения: 23:43:0429001:576 общей площадью 3 811,70;

			23:43:0429001:634 общая площадь 1 836,80. Обременения: Аренда - 117 шт., сервитут - 1 шт., Ипотека - 1 шт. (см. прил.1 доп.согл.1)
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	Договор ТЕРМ- 10/25(ДИ01_400F00T4J- 003) от 12.05.2025	19	Право аренды: Часть нежилого помещения: 78:14:0007567:1011 общая площадь 4 997,00 кв.м. Земел.участки: 78:14:0007567:15 общей площадью 33,00 кв.м. 78:14:0007567:17 общей площадью 2 537,00 кв.м. 78:14:0007567:1134 общей площадью 1 757,00 кв.м.
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	Договор ТЕРМ- 2/25(ДИ03_400F00T4J- 003) от 06.02.2025	492 585	Поручительство ООО Городские Курорты Термолэнд
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	Договор ТЕРМ- 32/24(ДИ03_400F00T4J- 004) от 10.12.2024	390 464	Поручительство ООО Городские Курорты Термолэнд
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	Договор ТЕРМ- 41/24(Д301_400F00T4J- 004) от 17.12.2024	524 379	Имущественные права по договору генерального подряда ГККР-1/24(ГКО-85/24)

4. Основные показатели деятельности общества

4.1. Выручка

В 2025 г. выручка составила 241 486 тыс. руб. В 2023 и 2024г. выручка Общества отсутствует.

4.2. Себестоимость

В 2025 г. себестоимость составила 148 730 тыс.руб. В 2023 и 2024г. себестоимость Общества отсутствует.

Информация об основных статьях затрат, сформировавших себестоимость в 2025г. представлена в таблице 16.

Таблица 16

Статья затрат	Сумма, тыс.руб.
Аренда (субаренда) нежилых помещений	4 575
Аренда (субаренда) нежилых помещений (процент от оборота)	1 059
Аренда (субаренда) земельных участков (не ИСП)	95
Аренда (субаренда) оборудования	41
Водопотребление, водоотведение	306
Клининговые услуги	8 769
Охрана и безопасность	603
Вывоз мусора (ТБО, снега, утилизация ламп и т.д.)	773
Дератизация и дезинсекция	186
Электроэнергия	2 566
Услуги прачечных	437
Текущий ремонт зданий и сооружений	362
Материалы для текущего ремонта зданий и сооружений	6 614
Обслуживание, техническое обслуживание и текущий ремонт пожарной сигнализации	465
Канцелярские товары	289
Курьерские и почтовые расходы	6

Транспортные и логистические расходы	1 040
Хозяйственные принадлежности и материалы	2 357
Хозяйственные принадлежности и материалы (не принимаемые в НУ)	36
Хозяйственные принадлежности и материалы (комплектация по концепции)	14 239
Интернет	81
Телефония	104
Командировочные расходы	117
Создание и поддержка web-сайтов, SEO	15
Услуги по аутстаффингу	172
Лицензионные платежи и роялти	12
Расходные материалы для ПК и офисного оборудования	313
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	127
Ремонт и демонтаж оборудования, инвентаря и МБП	15
Страхование имущества	45
Страхование гражданской ответственности по ДДУ	413
Налог на имущество	3 578
Плата за негативное воздействие в пределах норм	145
Взносы с ФОТ	3 536
Зарботная плата	16 398
Корпоративные мероприятия (не принимаемые в НУ)	8
Подарки сотрудникам (не принимаемые в НУ)	58
Организация питания сотрудников (не принимаемые в НУ)	51
Обучение и повышение квалификации персонала	146
Охрана труда	160
Санитарно-эпидемиологические мероприятия	332
Химия для водоподготовки и ароматизаторы	1 569
Прочие расходы на организацию досуговых услуг	3 305
Расходные материалы и аксессуары для бань, саун и СПА	1 813 1
Расходные материалы и аксессуары для бань, саун и СПА (не принимаемые в НУ)	64
Услуги по парениям	416
Расходы, связанные с реализацией товаров, МПЗ	10
Неамортизируемое имущество	1 019
Неамортизируемое имущество (комплектация по концепции)	59 898
Офисная компьютерная техника (неамортизируемое)	235
Офисная компьютерная техника (неамортизируемое) (комплектация по концепции)	3 635
Офисное оборудование (ВНА)	54
Амортизация ОС	6 065
Итого	148 730

4.3. Коммерческие расходы

В 2025г. коммерческие расходы Общества составили 21 392 тыс.руб.

Информация об основных статьях затрат, сформировавших коммерческие расходы в 2025г. представлена в таблице 17.

Таблица 17

Статья затрат	Сумма, тыс.руб.
Наружная реклама (аренда, производство, монтаж/демонтаж)	4 144
Полиграфия (рекламные брошюры, буклеты, каталоги, визитки, постеры, флаеры, наклейки и пр.)	758

Промомероприятия (расходы связанные с организацией и проведением)	1 204
Расходы на оформление (вывески, указатели, баннеры, светокороба, лайтбоксы, постеры на стенах и пр.)	3 790
Колл-трекинг (закупка номеров, абонентская плата)	286
Реклама в интернете	5 911
Реклама в СМИ (ТВ, радио, пресса)	208
Indoor реклама (реклама в БЦ, спортзалах, магазинах, заправках, на информац. досках, расклейка по подъездам, размещение в почтовых ящиках и т.п)	2 806
Производство фото- и видеоматериалов (видеоролики, рендеринг, производство 3D-моделей, 3D-видео и пр.)	60
Создание и поддержка web-сайтов, SEO	479
Информирование клиентов	437
Маркетинговые сервисы (лицензии, поддержка, сопровождение, интеграция)	209
Взносы с ФОТ	196
Заработная плата	904
Итого	21 392

В 2024г. коммерческие расходы Общества составили 0 тыс.руб., в 2023г. 0 тыс.руб.

4.4.Управленческие расходы

В 2025г. управленческие расходы составили 149 425 тыс.руб., в 2024г. 29 423тыс.руб., в 2023г.- 558 тыс.руб.

Информация об основных статьях затрат, сформировавших управленческие расходы в 2025г. представлена в таблице 18.

Таблица 18

Статья затрат	Сумма, тыс.руб.
Аренда (субаренда) офисных помещений	358
Аренда (субаренда) нежилых помещений	27 676
Аренда (субаренда) нежилых помещений (процент от оборота)	8 723
Аренда (субаренда) земельных участков (не ИСП)	395
Водопотребление, водоотведение	2 923
Клининговые услуги	4 963
Коммунальные услуги в комплексе	861
Охрана и безопасность	4 948
Водопотребление	68
Водоотведение сточных вод	80
Дератизация и дезинсекция	45
Теплоснабжение	2 736
Электроэнергия	9 452
Услуги прачечных	51 650,00
Текущий ремонт зданий и сооружений	717
Канцелярские товары	25
Курьерские и почтовые расходы	13
Транспортные и логистические расходы	976
Хозяйственные принадлежности и материалы	431
Хозяйственные принадлежности и материалы (комплектация по концепции)	157
Интернет	80

Телефония	4
Мобильная связь	11
Командировочные расходы	3 000
Агентское вознаграждение	3 653
Наружная реклама (аренда, производство, монтаж/демонтаж)	1 294
Полиграфия (рекламные брошюры, буклеты, каталоги, визитки, постеры, флаеры, наклейки и пр.)	98
Промомероприятия (расходы связанные с организацией и проведением)	59
Прочие рекламные расходы	224
Расходы на оформление (вывески, указатели, баннеры, светокороба, лайтбоксы, постеры на стенах и пр.)	942
Колл-трекинг (закупка номеров, абонентская плата)	103
Реклама в интернете	4 094
Реклама на/в транспорте	197
Реклама в СМИ (ТВ, радио, пресса)	844
Indoor реклама (реклама в БЦ, спортзалах, магазинах, заправках, на информац. досках, расклейка по подъездам, размещение в почтовых ящиках и т.п)	1 504
Производство фото- и видеоматериалов (видеоролики, рендеринг, производство 3D-моделей, 3D-видео и пр.)	7
Сувенирная продукция, корпоративные подарки и призы	36
Создание и поддержка web-сайтов, SEO	524
Маркетинговые сервисы (лицензии, поддержка, сопровождение, интеграция)	86
Бухгалтерское и финансово-экономическое сопровождение	6 747
Консалтинговые услуги	3 104
Услуги управляющей компании	9 568
Лицензионные платежи и роялти	49
Разработка и согласование ТУ	16
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	4 978
Услуги по ТО и ТР оборудования, инвентаря и пр.	337
Страхование гражданской ответственности	375
Административные штрафы	957
Плата за негативное воздействие в пределах норм	60
Взносы с ФОТ	6 930
Заработная плата	32 305
Обучение и повышение квалификации персонала	160
Охрана труда	242
Подготовка территории строительства и устройство временных коммуникаций	502
Строительство выше отметки 0.000	211
Неамортизируемое имущество	523
Итого	4149 425

4.5. Прочие доходы и расходы

Доходы и расходы не связанные с основной деятельностью Общества учитываются как прочие доходы и расходы соответственно.

Прочие доходы Общества в 2025г. составили 38 784 тыс.руб. ,прочие доходы Общества в 2024г. составили 58 тыс.руб. , в 2023г. отсутствуют.

Информация об основных статьях, формировавших прочие доходы в 2025г. представлена в таблице 19.

Таблица 19

Статья	Сумма, тыс.руб.
Доходы от реализации прочего имущества	24 982
Изменение стоимости предметов аренды	13 765
Прочее	37
Итого	38 784

Общая сумма прочих расходов в 2025г. составила 90 806 тыс.руб., в 2024г. – 250тыс.руб. в 2023г.- 9 тыс.руб.

Информация об основных статьях затрат, сформировавших прочие расходы в 2024г. представлена в таблице 20.

Таблица 20

Статья затрат	Сумма, тыс.руб.
Обслуживание расчётного счёта	1 020
Комиссия за услуги по эквайрингу	5 402
Расходы от реализации прочего имущества	23 414
Неустойки по хоз. договорам	59 775
Прочее	1 195
Итого	90 806

4.6. Проценты к уплате и получению

Проценты к уплате у Общества в 2025г. составили 67 657 тыс.руб., в 2024г. – 21 501 тыс.руб., в 2023г. 409 тыс.руб.

Проценты к получению в 2025г. составили 4 967 тыс.руб., в 2024г. – 10 892 тыс.руб, в 2023г. - 211 тыс.руб.

5. Налоги и налогообложение

Взаимосвязь показателя, отражающего прибыль, исчисленную в порядке, установленном нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и налоговой базы по налогу на прибыль за отчетный период, рассчитанной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, определяется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль № ПБУ 18/02, утвержденным приказом Минфина России от 19.11.2002 г. № 114н.

Показатель	2025	2024
Прибыль (убыток) до налогообложения	-192 773	-40 224

Налог на прибыль, в том числе:	48 098	10 036
-текущий налог на прибыль	0	0
-отложенный налог на прибыль	48 098	10 036
Прочее, в том числе:		-14
-Переход на ФСБУ 14		-14

Общество декларировало убытки в налоговом учете в 2025 году. Изменение (увеличение) отложенного налогового актива в сумме 43 214 тыс.руб. связано с отражением убытков прошлых лет, арендных обязательств и внеоборотных активов.

В отчете о финансовых результатах в 2024-2025гг. отражается сумма текущего налога на прибыль по данным налогового учета в сумме 0 руб.

По результатам 2025г. Общество получило убыток в сумме 144 675 тыс. руб. В 2024г. убыток составил 30 202 тыс. руб.

6. Операции со связанными сторонами

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество осуществляет операции с организациями и физическими лицами, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации признаются связанными сторонами.

Для целей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны

Наименование	ОГРН	Причина связи
АВИАНТА, ООО	1237700013759	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
АМАДЕЛЬ, ООО	1247700686287	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
АРМАПРОФИЛЬ, ООО	1247700431538	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ВЕСТА, ООО	1217700081961	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ГОРОДСКОЙ КУРОРТ БАРНАУЛ, ООО	1247700368761	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке

ГОРОДСКОЙ КУРОРТ БОТАНИЧЕСКАЯ, ООО	1237700357223	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ГОРОДСКОЙ КУРОРТ ВЛАДИМИРСКАЯ, ООО	1257700109391	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ГОРОДСКОЙ КУРОРТ ВНУКОВО, ООО	1056914002562	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ГОРОДСКОЙ КУРОРТ ДУБРОВКА, ООО	1237700416876	Компании, в которых руководитель также является действующим руководителем
ГОРОДСКОЙ КУРОРТ КАЗАНЬ, ООО	1195081027514	Компании, в которых руководитель также является действующим руководителем
ГОРОДСКОЙ КУРОРТ КЕМЕРОВО, ООО	1247700336091	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ГОРОДСКОЙ КУРОРТ КРАСНОГОРСК, ООО	1197746186912	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ГОРОДСКОЙ КУРОРТ КРАСНОЯРСК, ООО	1237700655004	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ГОРОДСКОЙ КУРОРТ КУНЦЕВО, ООО	1247700368772	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ГОРОДСКОЙ КУРОРТ ЛЮБЕРЦЫ, ООО	1237700404248	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ГОРОДСКОЙ КУРОРТ МУРИНО, ООО	1247700368750	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке

ГОРОДСКОЙ КУРОРТ МУРМАНСК, ООО	1235100002940	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ГОРОДСКОЙ КУРОРТ НОВОКУЗНЕЦК, ООО	1237700389079	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ГОРОДСКОЙ КУРОРТ ОРЕЛ, ООО	1237700703998	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ГОРОДСКОЙ КУРОРТ ОРЕНБУРГ, ООО	1235600005332	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ГОРОДСКОЙ КУРОРТ ПЕРОВО, ООО	1257700109402	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ГОРОДСКОЙ КУРОРТ ПЕЧАТНИКИ, ООО	1117746085907	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ГОРОДСКОЙ КУРОРТ РОСТОВ-НА-ДОНУ, ООО	5167746274306	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ГОРОДСКОЙ КУРОРТ САЛАРЬЕВО, ООО	1217700179553	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ГОРОДСКОЙ КУРОРТ ЯРОСЛАВЛЬ, ООО	1046912001487	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ГРАНД ОСТАНКИНО, ООО	1187746982280	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке

ГРАНДОРИОН, ООО	1217700426899	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ДЕКАБРИСТОВ 38, ООО	1217700351637	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ДОК-3, ООО	1207700187265	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ДСК-РУБИН, ООО	1227700004927	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ИЖЕВСК-СПОРТ, ООО	1241800017854	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ИНВЕСТДЕЛЬТАСТРОЙ, ООО	1085001002624	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ИНВЕСТИРУЙ В, ООО	1187746531940	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ИТРАНЭКСПЕДИЦИЯ, ООО	1037739837035	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
КАМИНОИНВЕСТ, ООО	1247700368740	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
КАСКАД, ООО	1045000924980	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке

КМЗ, ООО	1192130002613	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
КОРСАР, ООО	1237700404270	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
КОФИС, ООО	1137746095431	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ЛИНКС, ООО	1247700237070	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
МЕДИЛАЙН, ООО	1237700357190	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
МОДУЛЬМАКС, ООО	1165010050700	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ОПТИМА, ООО	1237700529901	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ОРИОН, ООО	1217700375078	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ПРЕМИУМИНВЕСТ, ООО	1227700029193	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ПРОКСИМА, ООО	1237700174140	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке

РЕСУРСЭНЕРГОКОМ, ООО	1025000509357	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
Родные просторы, ЗПИФ комбинированный		Прямо или косвенно контролирующие юридические лица или физические лица-владельцы (доля владения в каждом звене по всей цепочке больше 50%)
РТО, ООО	1155024001967	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
СЗ ВЗЛЁТ, ООО	1237700416755	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
СЗ ДАС, ООО	1232300008093	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
СЗ ЛАЗУРИТ, ООО	1237700350579	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
СЗ ОСНОВА ДВ, ООО	1237500005600	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
СЗ СИНИЧКИНА, ООО	1247700429789	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
СЗ ТИТАН, ООО	1237700345112	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
СЗ ФЛАГМАН, ООО	1237700568390	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке

СМАРТПАРКОВКА, ООО	1197746507782	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
СМОЛЕНСК-СПОРТ, ООО	1247700222681	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АДАМАНТ, ООО	1237700039972	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ДОМГРАД, ООО	1185027016460	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МИЧУРИНСКИЙ, ООО	1247700413190	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ОСТАНКИНО, ООО	1197746097262	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
СПЕЦОБУВЬТОРГ, ООО	5177746305897	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
С-СТРОЙПЕРСПЕКТИВА, ООО	1137746596987	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ТАРУСОВО, ООО	1207700101014	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ТАРУСОВО-ДЕВЕЛОПМЕНТ, ООО	1125001005997	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке

ТЕРМО ПАРК, ООО	1217700182083	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ТЕРМОКУРОРТ, ООО	1217700500269	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ТЕРМОЛЭНДИНВЕСТ, ООО	1237700703910	Совладельцы с долей равной или больше 20%
ТРАВЕРСТ, ООО	1237700695198	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
УК ДОЛГОСРОЧНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ, ООО	1137746315343	Управляющая организация контролируемого или контролирующего юридического лица
УК ТЕРМОЛЭНД, ООО	1207700327735	Прямо или косвенно контролирующие юридические лица или физические лица-владельцы (доля владения в каждом звене по всей цепочке больше 50%)
УНИВЕРСАЛ-СТРОЙ, ООО	1207700343960	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ФАВОРИТИНВЕСТ, ООО	1217700113817	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ФЕНИКС ДЕВЕЛОПМЕНТ, ООО	1027739309377	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ФИТНЕС ПАРК, ООО	1217700031130	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ХОРТ, ООО	1085001004263	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке

ЭВИЛАЙТ, ООО	1237700323618	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ЭЛИТФИНАНС, ООО	1247700804086	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ЭСТИМЕЙТ, ООО	1237700834359	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ЭТНА, ООО	1247700686067	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
Абанина Кристина Валерьевна		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Аксаментов Кирилл Владимирович		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Аникеев Владислав Сергеевич		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Бабенков Вадим Викторович		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Балакин Максим Андреевич		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Баракова Евгения Юрьевна		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Батюк Светлана Александровна		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Бобровников Михаил Сергеевич		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Будин Лев Евгеньевич		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Бузолина Анастасия Сергеевна		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Вергилес Александр Александрович		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица

Власова Юлия Александровна	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Высоцкий Петр Владимирович	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Галактионова Ольга Александровна	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Гладких Роман Юрьевич	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Девяткин Алексей Валерьевич	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Еремин Евгений Александрович	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Ефремов Денис Николаевич	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Иванова Мария Александровна	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Ивлиева Яна Александровна	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Илюхин Павел Викторович	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Крикова Ирина Александровна	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Люшневская Юлия Сергеевна	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Мазалов Вячеслав Николаевич	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Мирошевская Елена Владимировна	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Мороз Наталья Викторовна	Руководитель (единоличный исполнительный орган)
Мунирова Элеонора Робертовна	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Нелюбин Роман Витальевич	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Отекин Владимир Владимирович	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица

Пономаренко Юлия Анатольевна	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Романова Фатима Владимировна	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Румянцева Екатерина Андреевна	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Рябов Илья Олегович	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Сазонова Алина Юрьевна	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Салыков Андрей Иванович	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Сапожникова Наталья Николаевна	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Свертилов Роман Александрович	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Сибренков Игорь Львович	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Соколов Сергей Владимирович	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Тараканова Мария Александровна	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Федченко Александр Сергеевич	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Цветкова Анна Александровна	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Чудаков Кирилл Юрьевич	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Шварева Полина Андреевна	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Шклярова Юлия Евгеньевна	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Яновская Ольга Владленовна	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица

В 2024 году ООО «УК Термолэнд» оказывало услуги консалтинга Обществу по договорам:

- Договор ГКП-12/24(ТЕРМ-11/24) от 01.03.2024 на сумму 9 500 000.

По состоянию на 31.12.2024г. задолженность погашена.

- Договор ГКП-11/24(ТЕРМ-14/24) от 18.03.2024 на сумму 9 500 000.

По состоянию на 31.12.2024г. задолженность Общества перед ООО «УК Термолэнд» составляет 1 900 000.

- Договор УКТ-97/23(ПРВМ-2/23) от 01.10.2023 на сумму 525 000,00

По состоянию на 31.12.2024г. задолженность погашена.

В 2025 году ООО «УК Термолэнд» оказывало услуги консалтинга Обществу по договорам:

- Договор ГКП-12/24(ТЕРМ-11/24) от 01.03.2024 на сумму 11 332 000.

По состоянию на 31.12.2025г. задолженность погашена.

- Договор ГКП-11/24(ТЕРМ-14/24) от 18.03.2024 на сумму 11 332 000.

По состоянию на 31.12.2025г. задолженность Общества перед ООО «УК Термолэнд» составляет 6 888 000 .

- Договор УКТ-104/25(СПГКТ-101/25) от 17.09.2025 на 6 987 203,45

По состоянию на 31.12.2025г. задолженность Общества перед ООО «УК Термолэнд» составляет 477 203,69 .

-Договор УКТ-126/25(КТЕРМ-132/25) от 09.12.2025 на сумму 1 328 179,06

По состоянию на 31.12.2025г. задолженность Общества перед ООО «УК Термолэнд» составляет 1 328 179,06.

- Договор УКТ-48/25(СПГКТ-36/25) от 01.06.2025 на сумму 1 500 000,00

По состоянию на 31.12.2025г. задолженность Общества перед ООО «УК Термолэнд» составляет 1 500 000.

- Договор УКТ-79/25(КТЕРМ-52/25) от 01.08.2025 на сумму 1 500 000,00

По состоянию на 31.12.2025г. задолженность Общества перед ООО «УК Термолэнд» составляет 1 500 000.

К основному управленческому персоналу относятся Генеральный директор, Зам. генерального директора, Управляющий комплексом.

Выплаты основному управленческому персоналу представлены ниже

Наименование вида выплат	2025 г.	2024 г.
краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде и т. д.	3 459 (ФОТ) тыс.руб 630 (взносы) тыс.руб	68 (ФОТ) тыс. руб. 21 (взносы) тыс.руб.

долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты:	отсутствуют	отсутствуют
вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями)	отсутствуют	отсутствуют
вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	отсутствуют	отсутствуют
иные долгосрочные вознаграждения	отсутствуют	отсутствуют

7. Условные факты хозяйственной деятельности

На отчетную дату условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

8. Государственная помощь

В течение 2023-2025 года Общество не получало государственную помощь.

9. Совместная деятельность

Общество не вело совместной деятельности в 2023-2025г.

10. Прекращение деятельности

Общество в отчетном периоде не прекращало полностью или частично свою деятельность и не предполагает прекращать существующую деятельность или ее часть в течение как минимум следующих 12 месяцев после даты подписания настоящей бухгалтерской отчетности.

11. Чистые активы

Расчет чистых активов Общества производился в соответствии с требованиями приказа МФ РФ и ФКЦБ РФ от 29 января 2003 года № Юн. 03-6/пз «Об утверждении Порядка оценки стоимости чистых активов акционерных обществ». Требование о превышении чистых активов над величиной уставного капитала выполняется.

Чистые активы Общества на 31.12.2025г составляют -175 542 тыс.руб. на 31.12.2024 г. составляют -30 867 тыс. руб., на 31.12.2023г. составляют -665 тыс. руб.

12. События, произошедшие после отчетной даты

Данных о доходах, расходах и обязательствах, выявленных с 01.01.2026 до даты подписания годовой отчетности; объявлений дебиторов Общества банкротами нет; обнаруженных с 01.01.2026 до даты подписания отчетности существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые приведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период нет; решения о реорганизации, реконструкции, эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались; крупные сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений не осуществлялись; чрезвычайных ситуаций с 01.01.2026 до даты подписания отчетности не было.

В связи с повышением ключевой ставки ЦБ и объявленными в отношении РФ экономическими санкциями 2024-25 гг. возможно сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных хозяйственных договоров. Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе «Непрерывность деятельности».

13. Инвентаризация

Проведена инвентаризация на конец года денежных средств на расчетных счетах организации, товарно-материальных запасов, основных средств, расчетов с покупателями и заказчиками, расчетов с поставщиками и подрядчиками, расчетов с прочими дебиторами и кредиторами, товарно-материальных ценностей, незавершенного строительства и готовой продукции.

Не разрешенных на отчетную дату разногласий с налоговыми органами по поводу начисления налогов в бюджет нет.

13. Судебные разбирательства Общества

На конец отчетного периода судебные дела с налоговыми органами, в которых Общество выступает в качестве истца или ответчика, отсутствуют.

14. Информация по сегментам.

Информация по операционным сегментам не выделяется, так как нет видов определенных услуг (товаров), оказание которых подвержено рискам и получению прибылей, отличным от рисков и прибылей по другим услугам (товарам).

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

15. Раскрытие информации в соответствии с Информацией Минфина РФ № ПЗ-9/2012 «О раскрытии информации о рисках хозяйственной деятельности организации в годовой бухгалтерской отчетности»

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Общество подвержено группе рисков, не зависящих от действия самой организации: введение санкций, увеличение ключевой процентной ставки, падение курса рубля.

Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей. Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски (рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности), правовые риски, страновые и региональные риски, репутационный риск.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности, диверсификацию и страхование.

1. Рыночные риски

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов, процентных ставок, курсов иностранных валют.

Реализация инфляционного риска (риска изменения цен) связана с тем, что резкий рост инфляции в России может привести к увеличению затрат Общества (на приобретение материальных ресурсов, работ, услуг, на выплату заработной платы, на приобретение земельных участков для инвестиционного строительства и т.д.) и, как следствие, к падению рентабельности деятельности Общества. В случае значительного превышения фактических инфляционных показателей над прогнозами Общество будет принимать необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции: оптимизация затрат, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, сокращение операционных и инвестиционных проектов, разработка новой маркетинговой политики и (или) рекламной кампании, поиск новых поставщиков и подрядчиков и т.п.

Процентный риск представляет собой риск того, что стоимость или будущие потоки денежных средств от финансовых инструментов Общества будут колебаться вследствие изменения процентных ставок.

Общество практически не зависит от риска изменения процентных ставок, так как ставки доходности по финансовым вложениям Общества являются фиксированными, кредитный портфель Общества также представлен заимствованиями с фиксированной процентной ставкой.

Валютный риск – это риск отрицательного воздействия колебаний обменного курса валют на финансовые результаты и денежные потоки Общества.

Общество не подвержено валютному риску, поскольку операции по реализации, закупкам и привлечению заемных средств осуществляются на внутреннем рынке России по ценам, зафиксированным в рублях.

В связи с недружественными действиями Соединенных Штатов Америки и примкнувших к ним иностранных государств и международных организаций произошли серьезные изменения на глобальных рынках. Невозможно предвидеть, как данная ситуация может развиваться в будущем, и это создает неопределенность развития экономики. Руководство Общества непрерывно оценивает ситуацию и считает, что Общество сможет преодолеть чрезвычайную ситуацию при помощи мероприятий, которые руководство будет предпринимать для того, чтобы хозяйственная деятельность компании была продолжена. Меры будут адекватными и будут зависеть от конкретных обстоятельств.

2. Кредитные риски

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами своих договорных обязательств по финансовому инструменту. Финансовые инструменты, которые способны создавать существенные кредитные риски для Общества, состоят, главным образом, из денежных средств и их эквивалентов, банковских депозитов и дебиторской задолженности.

При заключении сделок с новым контрагентом Общество оценивает кредитоспособность потенциального контрагента и определяет индивидуальные кредитные лимиты.

Для управления кредитным риском, связанным с размещением денежных средств в банках, Общество проводит процедуры оценки кредитоспособности банков и размещает свободные средства в крупнейших российских банках.

Для сокращения риска обесценения дебиторской задолженности Общество проводит превентивные процедуры: требование залогов, банковских гарантий, авансовых платежей; оценивает риски, связанные с задолженностью, на основании предыдущего опыта и деловых отношений с контрагентом; на регулярной основе осуществляет анализ неоплаченной дебиторской задолженности по срокам погашения и контроль в отношении просроченных остатков.

Руководство Общества считает, что у Общества не возникает существенного риска убытков сверх уже сформированных резервов под обесценение.

3. Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения.

Общество использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы убедиться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Общества ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок как в обычных, так и в сложных финансовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и ущерба для репутации Общества. На основании прогноза денежных потоков принимается решения об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования.

Руководство Общества полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства, не испытывая острой потребности в привлечении значительной суммы заемных средств. Анализ риска в отношении рефинансирования задолженности показал, что Общество располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

4. Правовые риски

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются незначительными в связи с незначительным объемом внешнеэкономических сделок с участием Общества, которые управляются путем юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.

5. Страновые и региональные риски

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Основным объемом реализации приходится на московский регион.

Регион, в котором Общество осуществляет свою деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, удаленностью или труднодоступностью и т.п. Поэтому риски, связанные с географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как несущественные.

В связи с недружественными действиями Соединенных Штатов Америки и примкнувших к ним иностранным государств и международных организаций произошли серьезные изменения на глобальных рынках. Невозможно предвидеть, как данная ситуация может развиваться в будущем, и это создает неопределенность развития экономики. Руководство Общества непрерывно оценивает ситуацию и считает, что Общество сможет преодолеть чрезвычайную ситуацию при помощи мероприятий, которые руководство будет предпринимать для того, чтобы хозяйственная деятельность компании была продолжена. Меры будут адекватными и будут зависеть от конкретных обстоятельств.

Основные страновые риски Общества связаны с устойчивостью политической системы и макроэкономическими процессами, происходящими в России. Общий спад российской и мировой экономики может негативно повлиять на операционные результаты Общества.

Общество не может оказать существенного влияния на экономическую и политическую ситуацию в стране и регионе из-за их глобального масштаба, однако в случае дестабилизации ситуации в России или ее отдельных регионах руководство Общества будет принимать комплекс мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Руководство Общества проанализировало влияние политической ситуации на финансовые показатели Общества и пришло к выводу, что отсутствует существенное влияние на ключевые оценки в бухгалтерской отчетности и предпосылки для возникновения такого влияния после отчетной даты. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам в сложившихся условиях.

6. Репутационный риск

Репутационный риск связан с уменьшением числа покупателей (клиентов) Общества вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции, работ, услуг, соблюдении производственной и платежной дисциплины и т.п.

Среди факторов возникновения у Общества данного риска можно выделить: несоблюдение законодательства, нормативных, учредительных и организационных документов; неисполнение договорных обязательств перед контрагентами, срыв сроков строительства; отсутствие эффективного механизма урегулирования конфликтов интересов; недостатки кадровой политики, несоблюдение персоналом Общества этических норм и правил; внешние факторы – недобросовестная конкуренция, опубликование ложных сведений и т.п.

В целях управления риском Обществом осуществляется регулярный мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, контроль соблюдения производственной дисциплины, оперативная работа с поступающими жалобами, регулярно обновляется информация на официальных интернет-ресурсах Общества, готовятся официальные комментарии по

ключевым вопросам деятельности. Кроме того, Обществом ведется активная работа по профилактике коррупционных проявлений.

В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная.

16. Непрерывность деятельности

Общество не имеет намерений прекращать свою финансово-хозяйственную деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом) и не имеет потребности в ликвидации либо обращении за защитой от кредиторов в соответствии с законом и нормативными актами. В 2026г. Общество планирует ввести в эксплуатацию Физкультурно-оздоровительный комплекс, который будет оказывать услуги населению. Данная деятельность предполагает приносить прибыль Обществу.

Генеральный директор
ООО «Городские Курорты Термолэнд»»

Мороз Н.В.
18.03.2026г.