

**Пояснения к бухгалтерской (финансовой отчетности)
АО «Регионы - Менеджмент» за 2025 год.**

Основные сведения об акционерном обществе.

Полное наименование фирмы: Акционерное общество «РЕГИОНЫ - Менеджмент».

ИНН/КПП организации: 7701650384/772501001

Дата государственной регистрации: 23 марта 2006 года, основной государственный регистрационный номер 1067746406870.

Дата постановки на учет в налоговом органе юридического лица, образованного в соответствии с законодательством Российской Федерации, по месту нахождения на территории Российской Федерации: 13 февраля 2008 года.

Юридический адрес: 115432, Москва г, вн.тер. г. муниципальный округ Нагатинский затон, пр-кт Андропова, д. 1, кв. этаж 2 помещ.124

Численность работников АО «РЕГИОНЫ-Менеджмент» на конец года составила:

На 31 декабря 2025 г. – 1 человек.

На 31 декабря 2024 г. – 1 человека.

Акционерами АО «РЕГИОНЫ-Менеджмент» на 31 декабря 2023 года являются участники- 99 % уставного капитала- Мори Гамлет Пашаевич; Голиков Александр Юрьевич – 1% уставного капитала.

Уставный капитал организации составляет 500 тыс. руб.

Количество акций 1000 штук, номинальной стоимостью 500-00 рублей за единицу уставного капитала.

В соответствии с действующим Уставом Организация осуществляет следующие виды деятельности:

68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

68.1 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

68.2 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

68.31.1 Предоставление посреднических услуг при купле-продаже

недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе

68.31.2 Предоставление посреднических услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе

68.31.3 Предоставление консультационных услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе

68.31.4 Предоставление консультационных услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе

68.32.2 Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе

Иные виды деятельности, не противоречащие действующему законодательству РФ.

Органами управления Организации согласно Устава являются:

- Общее собрание акционеров – высший орган управления;
- Генеральный директор– руководство текущей деятельностью (исполнительный орган).

Генеральный директор АО «РЕГИОНЫ-Менеджмент» - Голиков Александр Юрьевич (Решение единственного участника № 01/07/2021 от 15 июля 2021 года).

Совет директоров не создавался.

Связанными сторонами по АО «РЕГИОНЫ-Менеджмент» на дату 31.12.2025 года являются:

1. Перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность АО «РЕГИОНЫ-Менеджмент»
 - Мори Гамлет Пашаевич – Лицо имеет право распоряжаться более 20% общего кол-ва голосов, приходящихся на голосующие акции.
 - Голиков Александр Юрьевич – Лицо осуществляет полномочия ЕИО.
2. Перечень субъектов, на которые АО «РЕГИОНЫ-Менеджмент» оказывает влияние, либо контролируемых АО «РЕГИОНЫ-Менеджмент»:
Акционерное общество «РЕГИОНЫ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Величина образованных резервов по сомнительным долгам со связными сторонами на конец отчетного периода : отсутствует

В 2024 году – Виды и объемы операции с физическими лицами, имеющими акции организации, составляет 63733 тыс. рублей - выплата дивидендов за предшествующие годы год; За 2025 год - выплата дивидендов не проводилась.

Вознаграждение основного управленческого персонала в 2024 году - 172 тыс. руб..

Вознаграждение основного управленческого персонала в 2025 году - 0 тыс. руб..

Организация подлежит обязательному аудиту согласно подпункту 1 статьи 5 Федерального закона от 30 декабря 2008 года № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности». Аудит за 2025 проводит ООО «Л-АУДИТ» ИНН 7731531874 ОГРН 1057748480085.

Основные элементы учетной политики.

Раскрытие применяемых способов ведения учета

Основа представления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность АО «РЕГИОНЫ-Менеджмент» сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности».

Учетная политика Общества с 01 января 2016 г. утверждена приказом по Обществу 27 декабря 2015 года № ПОД04-15/15, подготовлена с учетом требований Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства Финансов РФ от 29.07.1998 № 34н, Положение ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного Приказом Минфина России от 04.10.2023 №157н (далее-ФСБУ 4/2023)),

и других нормативных актов законодательства в области бухгалтерского учета.

. Существенными для раскрытия в бухгалтерской отчетности являются показатели, отношение которых к валюте баланса за отчетный период составляет не менее 5% .

В 2025 году изменения учетной политики, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение, движение денежных средств или финансовые результаты деятельности Общества не осуществлялись

Организационные аспекты учетной политики

Общество применяет формы годовой бухгалтерской отчетности, разработанные в соответствии с требованиями ФСБУ 4/2023 на основе образцов, приведенных в приложениях №№3-8 к ФСБУ 4/2023.

Бухгалтерский учет осуществляется главным бухгалтером. Форма учета, автоматизированная с применением программ 1С:

Методологические аспекты учетной политики

Учетная политика Общества была составлена исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у руководства Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, а, следовательно, обязательства Общества будут погашаться в установленном порядке.

При формировании показателей бухгалтерского и налогового учета, а также во всех случаях использования в нормативно-правовых актах принципа существенности в Обществе устанавливается уровень существенности, который служит основным критерием признания фактов существенными. Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5% (пяти процентов).

Учёт и оценка основных средств

Амортизация основных средств начисляется линейным способом.

Срок полезного использования основных средств определяется комиссией, назначаемой приказом руководителя:

с учетом Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 N 1.

Срок полезного использования, как по отдельным объектам основных средств, так и по группам однородных объектов основных средств определяется Комиссией по приемке основных средств к бухгалтерскому учету, персональный состав которой определяет Генеральный директор Организации, и утверждается Генеральным директором Организации. Срок полезного использования для целей бухгалтерского учета может определяться на основании Классификации основных средств (Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 № 1 «О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы») следующим образом:

- по основным средствам первой амортизационной группы - 13 месяцев;
- по основным средствам второй амортизационной группы - 25 месяцев;
- по основным средствам третьей амортизационной группы - 37 месяцев;
- по основным средствам четвертой амортизационной группы - 61 месяц;
- по основным средствам пятой амортизационной группы - 85 месяцев;
- по основным средствам шестой амортизационной группы - 121 месяц;
- по основным средствам седьмой амортизационной группы - 181 месяц;
- по основным средствам восьмой амортизационной группы - 241 месяц;
- по основным средствам девятой амортизационной группы - 301 месяц;
- по основным средствам десятой амортизационной группы - 361 месяц.

В отдельных случаях, определение срока полезного использования объектов основных средств, производится исходя из ожидаемого срока использования объектов и ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью.

Переоценка основных средств не производится.

Активы стоимостью не более 100 000 рублей, в отношении которых выполняются условия принятия к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, за исключением активов, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (земля, объекты природопользования и т.д.), отражаются в бухгалтерском учете в составе материально-производственных запасов.

Учет и оценка арендованных основных средств, за исключением земельных участков.

Арендованные основные средства, за исключением земельных участков, в учете и отчетности отражаются по договорной стоимости.

Учет нематериальных активов.

Нематериальные активы принимаются к учету по фактической (первоначальной) стоимости. Амортизация ежемесячно по всем нематериальным активам начисляется линейным способом.

Срок полезного использования соответствующих видов нематериальных активов определяется исходя:

- срока действия прав Общества на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;
- ожидаемого срока использования актива, в течение которого Общество предполагает получать экономические выгоды.

Порядок учета материально-производственных запасов.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

Приобретение материалов отражается в бухгалтерском учете без использования счетов 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей".

Оценка материалов, отпущенных в производство (проданных, выбывших по иным основаниям), а также оставшихся на складе, производится по средней себестоимости.

Оценка дебиторской задолженности.

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется ежеквартально на последнее число квартала.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в разрезе контрагентов и договоров в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично, согласно методике утвержденной в учетной политике по бухгалтерскому учету

Суммы созданных резервов по сомнительным долгам относятся на финансовые результаты и отражаются по дебету счета 91 «Прочие доходы и расходы» и кредиту счета 63 «Резервы по сомнительным долгам». Списание безнадежного долга, ранее признанного в учете сомнительным, по которому был сформирован резерв, отражается бухгалтерской проводкой по дебету счета 63 «Резервы по сомнительным долгам» в корреспонденции со счетом 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» или счетом 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

Доходы.

К доходам от обычных видов деятельности относятся :

- доходы, полученные по договорам аренды (субаренды),
- доходы от услуг по управлению объектами недвижимости,

- другие услуги, оказываемые юридическим лицам – собственникам недвижимого имущества (услуги по организации проведения независимой оценки объектов недвижимости, услуги по агентским договорам).

Выручка в бухгалтерском учете признается при выполнении условий, установленных п. 12 ПБУ 9/99.

Признание выручки от продажи выполненных работ, осуществляется в случае перехода права собственности на результаты выполненных работ, т.е. работа, принята заказчиком, что подтверждается в момент подписания акта выполненных работ.

Остальные доходы являются прочими доходами.

Прочие доходы показываются в отчете о финансовых результатах развернуто.

Расходы.

Расходы учитываются методом начисления, в том периоде, в котором они произведены, независимо от даты оплаты. Учет затрат на производство продукции (работ, услуг) ведется в разрезе статей затрат.

Затраты на производство учитываются в разрезе статей затрат и номенклатурных групп; общехозяйственные расходы учитываются в разрезе статей затрат.

Затраты, непосредственно не связанные с производством и направленные на нужды управления, учитываются на счете «Общехозяйственные расходы», и списываются ежемесячно по методу директ-костинг непосредственно на счет 90 субсчет 08.1 «Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения».

Накопленные на счете 20 «Основное производство» затраты по номенклатурной группе (объекту), по которой в отчетном месяце не было выручки, признаются расходами управленческими и сумма расходов списываются в дебет счета 26 «Общехозяйственные расходы» в разрезе статей затрат по соответствующему подразделению оборотами последнего дня месяца в целях бухгалтерского и налогового учета.

Расходы будущих периодов

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Расходы на приобретение программных продуктов, неисключительных прав пользования, расходы по страхованию отражаются в учете на счете 97 «Расходы будущих периодов» и списываются равномерно в течение срока их использования.

1.1.1 В отчетном году ПБУ 18/02 ведется балансовым методом с отражением в учете ПР и ВР

Применение ПБУ 18/02 балансовым методом (с отражением ПР и ВР в учете) в «1С:Бухгалтерии 8». Аналитический учет постоянных и временных разниц ведется с использованием регистра бухгалтерии, где предусмотрены специальные ресурсы ПР и ВР отдельно для счета дебета и счета кредита (только на тех счетах, где предусмотрен налоговый учет).

В результате проведения стандартных документов учетной системы разницы в ресурсах ПР и ВР фиксируются автоматически. Иначе говоря, должно выполняться ключевое правило соотношения сумм проводки (причем как по дебету, так и по кредиту).

Основные принципы и алгоритмы расчетов по ПБУ 18/02, применяемые в «1С:Бухгалтерии 8» при использовании балансового метода:

- отложенный налог на отчетную дату рассчитывается как произведение сальдо временных разниц по виду актива (обязательства) и текущей ставки налога на прибыль;
- проводки формируются исходя из сравнения отложенного налога, рассчитанного на отчетную дату, и отложенного налога, рассчитанного на начало года. Временные разницы, отраженные и погашенные в отчетном периоде, не приводят к изменению величины отложенного налога, поэтому в этом случае проводки по счетам 09 и 77 не формируются;
- на признание отложенного налога влияют временные разницы, учтенные на всех счетах активов и обязательств. Доходы и расходы, отраженные на счетах 90 «Продажи», 91 «Прочие доходы и расходы» и 99 «Прибыли и убытки», для целей формирования бухгалтерской и налогооблагаемой прибыли учитываются в одном периоде, поэтому обобщенные на этих счетах временные разницы не должны приводить к признанию или погашению ОНА и ОНО;
- ПНР (ПНД) рассчитывается как произведение оборота постоянных разниц по счету налогооблагаемой прибыли (99.01.1 «Прибыли и убытки по деятельности с основной системой налогообложения») и текущей ставки налога. Аналитический учет постоянного налогового расхода (дохода) по видам активов и обязательств не требуется и не поддерживается.

Финансово-хозяйственная деятельность организации.

Характеристика деятельности за отчетный 2025 год. Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Услуги по основному виду деятельности в 2025 (2024) году не оказывались.

К расходам в 2024 году в размере 995 тыс. рублей отнесены расходы по заработной плате и расходы на аренду офисного помещения ; в 2025 году – 754 тыс руб расходы на аренду офиса, расходы на реестра держателя, амортизацию.

Управленческие расходы за 2025 (2024) год отсутствовали.

Убыток от продаж по итогам 2024 года составил - 995 тыс. руб.

Убыток от продаж по итогам 2025 года составил - 754 тыс. руб.

К прочим доходам и расходам отнесены доходы и расходы в соответствии с ПБУ 9/99 и ПБУ 10/99.

К прочим доходам в Отчете о финансовых результатах отнесены следующие значимые позиции:

Восстановление сумм резерва по сомнительным долгам при погашении задолженности за 2024 год в сумме 2009 тыс. рублей. / Проценты по выданным займам за 2024 год 984 тыс руб. а за 2025 год – 750 тыс руб/

Курс доллара ЦБ РФ на 31.12.2025г. – 78.2267рублей.

Обязательства, выраженные в валюте, и отраженные в рублях при пересчете задолженности на последнюю дату года по курсу доллара ЦБ РФ в балансе – отсутствуют.

Прибыль (убыток) до налогообложения (строка 2300) – указывается сумма прибыли до налогообложения налогом на прибыль по данным бухгалтерского учета. В 2024 году - 1936 тыс. рублей; в 2025 году сумма прибыли – 5 тыс. рублей;

По строке 2410 в Отчете о финансовых результатах отражен налог на прибыль, который определяется как сумма текущего налога (ТН) на прибыль (строка 2411), равный размеру налога, исчисленного к уплате и зафиксированного в стр. 180 Листа 02 декларации по налогу на прибыль (ННП), (в ОФР его указывают в скобках, поскольку эта величина является вычитаемой) и отложенного налога на прибыль (ОНП), строка 2412.

Так в 2024 году в строке 2412 указана Расчетная величина, в которой учтены изменения в ОНО, ОНА - вычитаемая величина отложенного налога на прибыль в сумме -4668 тыс. рублей, в 2025 году – величина отложенного налога на прибыль в сумме 31 тыс. рублей,

По строке 2411 за 2024 год отражен текущий налог на прибыль (29) тыс. рублей, который определяется исходя из величины условного расхода (условного дохода), скорректированного на сумму постоянного налогового обязательства (актива), уменьшенного на сумму изменения отложенного налогового актива и обязательства, отчетного периода.

По строке 2411 за 2025 год - (32) тыс. руб.

Средневзвешенное количество акций в обращении за 2024 год - 1000 штук.
Базовая прибыль за 2024 год на каждую акцию составила -6,5 тыс. рублей.
Средневзвешенное количество акций в обращении за 2025 год - 1000 штук.
Базовый убыток за 2025 год на каждую акцию составила -0,004 тыс. рублей.

Применимость допущения способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно

АО «РЕГИОНЫ-Менеджмент» не планирует прекращение деятельности как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты и Руководство АО считает возможным применить допущение способности Организации продолжать свою деятельность непрерывно при составлении настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В 2024 году чистая прибыль Общества составила - 6575 тыс. рублей, чистые активы на 31.12.2024 год составили 416143 тыс. рублей.

В 2025 году прибыль Общества составила -4 тыс. рублей, чистые активы на 31.12.2025 год составили 416147 тыс. рублей.

В течение 2025 года отвлечения денежных средств на долгосрочные финансовые вложения - приобретение доли в уставных капиталах других организаций – не проводилось.

По строке 1230 Бухгалтерского баланса на конец 2024 года отражена дебиторская задолженность в размере 364960 тыс. рублей, в том числе:

авансы выданные -256 тыс. рублей;

прочие (по договорам уступки) - 751 тыс. рублей

По строке 1230 Бухгалтерского баланса на конец 2025 года отражена дебиторская задолженность в размере 367018 тыс. рублей, в том числе:

Долг от покупателей - 100 тыс. руб, прочие по договорам уступки 366918 тыс. руб.

Отложенные налоговые активы по состоянию на 31.12.2024г. - 25 147 тыс. рублей.
на 31.12.2025г. - 25114 тыс. рублей.

По строке 1520 Бухгалтерского баланса отражена кредиторская задолженность на 31.12.2024г. - 879 тыс. рублей, основная часть которой по расчету с поставщиками, кредиторская задолженность на 31.12.2025г. - 2514 тыс. рублей, основная часть которой по расчету с поставщиками.

Оценочные обязательства по строке 1540, начисленный резерв на отпуска сотрудников, за 2024 и 2025 год составляют 45 тыс.рублей.

В соответствии с принятой Учетной политикой (п 2.3) в отчете о движении денежных средств к денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные инструменты, подверженные незначительному риску изменения их стоимости. При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся:

- депозиты до востребования;
- векселя крупных стабильных банков. (Основание: п. 5 ПБУ 23/2011)

Согласно ПБУ23/2011 – Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата. Примерами таких денежных потоков являются: осуществление краткосрочных (как правило, до трех месяцев) финансовых операций получения и погашения заемных средств.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. Примерами таких денежных потоков являются: косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее.

За период 2025 года АО « Регионы - Менеджмент» арендовало нежилое помещение по адресу: 115432, Москва г, вн.тер. г. муниципальный округ Нагатинский затон, пр-кт Андропова, д. 1, кв. этаж 2 помещ.124 на праве прямой аренды у ООО «ПАРК РАЗВЛЕЧЕНИЙ» по договору аренды 124/22 от 10.02.22.

Раскрытие информации о чистых активах общества.

При подготовке бухгалтерской отчетности руководство Общества исходило из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Динамика изменения стоимости чистых активов Общества за три последних завершённых финансовых года

На 31 декабря 2025 года 416147 тыс. руб	На 31 декабря 2024 года 416143 тыс. руб	На 31 декабря 2023 года 473292 тыс. руб
--	--	--

Порядок утверждения бухгалтерской отчетности организации за 2025 г.

Утверждение годовой отчетности будет проведено до 30 июня 2026года .

События после отчетной даты, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность – отсутствуют.

Генеральный директор

Голиков А.Ю.