

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**

**3. Нематериальные активы**

**3.1. Наличие и движение нематериальных активов**

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	229	(86)	274	(351)	225	(139)	-	-	-	-	-	-	152	-
	За 2024 г.	-	-	229	-	-	(86)	-	-	-	-	-	-	229	(86)
в том числе: Программы ЭВМ	За 2025 г.	126	-	274	(248)	122	(122)	-	-	-	-	-	-	152	-
	За 2024 г.	-	-	126	-	-	-	-	-	-	-	-	-	126	-
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Лицензии и разрешения	За 2025 г.	103	(86)	-	(103)	103	(17)	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	103	-	-	(86)	-	-	-	-	-	-	103	(86)
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**3.2. Нематериальные активы, созданные организацией**

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	152	17	-
в том числе:			
Программы ЭВМ	152	-	-
из них созданные организацией	-	-	-
Лицензии и разрешения	-	17	-
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	126	-
в том числе:			
Программы ЭВМ	-	126	-
из них созданные организацией	-	-	-
Лицензии и разрешения	-	-	-
из них созданные организацией	-	-	-

**3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

**3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы**

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	274	-	-	(274)	-	-
	За 2024 г.	-	-	229	-	-	(229)	-	-
в том числе: Программы ЭВМ	За 2025 г.	-	-	274	-	-	(274)	-	-

	3а 2024 г.	-	-	126	-	-	(126)	-	-
Лицензии и разрешения	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	103	-	-	(103)	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
Другие НМА	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
Другие НМА	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

### 3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:						
	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
из них исключительные права	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:						
	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
из них исключительные права	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-

#### 4. Основные средства

##### 4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3а 2025 г.	20 384	(17 505)	20 049	(33 600)	31 536	(18 552)	-	-	-	-	-	6 833	(4 522)
	3а 2024 г.	5 914	(3 481)	18 925	(4 454)	3 731	(17 756)	-	-	-	-	-	20 384	(17 505)
в том числе: Здания	3а 2025 г.	108	(99)	-	-	-	(9)	-	-	-	-	-	108	(108)
	3а 2024 г.	108	(78)	-	-	-	(21)	-	-	-	-	-	108	(99)
Машины и оборудование (кроме офисного)	3а 2025 г.	3 774	(2 445)	2 154	(2 385)	321	(752)	-	-	-	-	-	3 543	(2 875)
	3а 2024 г.	3 774	(1 588)	-	-	-	(857)	-	-	-	-	-	3 774	(2 445)
Офисное оборудование	3а 2025 г.	444	(372)	156	-	-	(77)	-	-	-	-	-	600	(449)
	3а 2024 г.	444	(228)	-	-	-	(144)	-	-	-	-	-	444	(372)
Другие виды основных средств	3а 2025 г.	16 058	(14 589)	17 179	(31 215)	31 215	(17 667)	-	-	-	-	-	2 022	(1 041)
	3а 2024 г.	1 587	(1 587)	18 925	(4 454)	3 731	(16 734)	-	-	-	-	-	16 058	(14 589)
Производственный и хозяйственный инвентарь	3а 2025 г.	-	-	560	-	-	(47)	-	-	-	-	-	560	47
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

##### 4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	Изменения за период				На конец периода			
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	3а 2025 г.	16 058	(14 590)	17 179	(31 215)	31 215	(17 667)	-	-	2 022	(1 041)	
	3а 2024 г.	1 587	(1 587)	18 925	(4 057)	3 334	(16 734)	-	-	16 058	(14 590)	
в том числе: Здания	3а 2025 г.	13 705	(12 450)	-	(13 705)	13 705	(1 255)	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	151	(151)	15 542	(1 987)	1 265	(13 564)	-	-	13 705	(12 450)	
Другие виды основных средств	3а 2025 г.	2 353	(2 139)	17 179	(17 510)	17 510	(16 412)	-	-	2 022	(1 041)	
	3а 2024 г.	1 437	(1 437)	3 383	(2 070)	2 070	(3 169)	-	-	2 353	(2 139)	

##### 4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	2 312	2 879	2 433
в том числе: Здания	-	9	30
Машины и оборудование (кроме офисного)	667	1 329	2 186
Офисное оборудование	151	72	216
Другие виды основных средств	981	1 469	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	513	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
в том числе: используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы	-	-	-
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются	-	-	-
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости	-	-	-

##### 4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования



## 5. Финансовые вложения

### 5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Займы выданные	За 2025 г.	-	-	37 000	(850)	-	-	-	-	36 150	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	37 000	(850)	-	-	-	-	36 150	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Займы выданные	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	37 000	(850)	-	-	-	-	36 150	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

## 6. Запасы

### 6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	-	-	1 593 867	(1 593 867)	-	-	X	X	-	-
	За 2024 г.	1 074	-	1 503 155	(1 504 229)	-	-	X	X	-	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	38 383	(38 383)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 074	-	51 083	(51 083)	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	1 593 182	(1 593 182)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	1 503 232	(1 503 232)	-	-	-	-	-	-

### 6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

## 7. Дебиторская задолженность

### 7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	250 396	-	282 243	-	(249 659)	-	-	-	282 980	-
	За 2024 г.	286 636	-	250 406	-	(286 646)	-	-	-	250 396	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	23 690	-	5 429	-	(23 690)	-	-	-	5 429	-
	За 2024 г.	12 456	-	23 690	-	(12 456)	-	-	-	23 690	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	222 720	-	269 323	-	(222 720)	-	-	-	269 323	-
	За 2024 г.	259 058	-	222 720	-	(259 058)	-	-	-	222 720	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	1 560	-	3 551	-	(1 560)	-	-	-	3 551	-
	За 2024 г.	13 536	-	1 560	-	(13 536)	-	-	-	1 560	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	176	-	-	-	(176)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	186	-	(10)	-	-	-	176	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	737	-	2 348	-	-	-	-	-	3 085	-
	За 2024 г.	-	-	737	-	-	-	-	-	737	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	1 513	-	1 592	-	(1 513)	-	-	-	1 592	-
	За 2024 г.	1 586	-	1 513	-	(1 586)	-	-	-	1 513	-
Итого	За 2025 г.	250 396	-	282 243	-	(249 659)	-	-	X	282 980	-
	За 2024 г.	286 636	-	250 406	-	(286 646)	-	-	X	250 396	-

### 7.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

## 8. Обязательства

### 8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных 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		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	45 067	25 067	-	(43 067)	-	-	27 067
	За 2024 г.	14 000	-	-	(4 000)	-	-	10 000
в том числе:								
Долгосрочные займы	За 2025 г.	45 067	25 067	-	(43 067)	-	-	27 067
	За 2024 г.	14 000	-	-	(4 000)	-	-	10 000
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	289 060	349 625	-	(267 522)	-	-	371 164
	За 2024 г.	376 073	314 878	-	(366 824)	-	-	324 127
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	228 546	256 064	-	(228 546)	-	-	256 064
	За 2024 г.	259 491	228 546	-	(259 491)	-	-	228 546
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	1 744	2 696	-	(1 744)	-	-	2 696
	За 2024 г.	4 908	1 744	-	(4 908)	-	-	1 744
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	31 689	69 225	-	(31 689)	-	-	69 225
	За 2024 г.	38 197	31 689	-	(38 197)	-	-	31 689
Краткосрочные займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	56 511	35 067	-	(56 511)	-	-	35 067
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	839	1 461	-	-	-	-	2 300
	За 2024 г.	740	99	-	-	-	-	839
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	18 427	12 558	-	-	-	-	30 985
	За 2024 г.	6 574	11 853	-	-	-	-	18 427
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	2 861	-	-	(2 861)	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	2 272	605	-	-	-	-	2 877
	За 2024 г.	1 935	337	-	-	-	-	2 272
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	5 543	7 016	-	(5 543)	-	-	7 016
	За 2024 г.	4 856	5 543	-	(4 856)	-	-	5 543
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	334 127	374 692	-	(310 589)	-	X	398 231
	За 2024 г.	390 073	314 878	-	(370 824)	-	X	334 127

### 8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

### 8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 442	13 322	10 518	1 174	3 072
	За 2024 г.	637	11 864	10 911	148	1 442
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	1 442	13 322	10 518	1 174	3 072
	За 2024 г.	637	11 864	10 911	148	1 442

### 9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	-	140	1 441
в том числе:			
АСГАРД АО СРЦ	(140)	-	140
ГРИНВУД АО	-	-	1 301

**10. Расходы по обычным видам деятельности**

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	37 699	51 161
Затраты на оплату труда	158 792	140 427
Отчисления на социальные нужды	31 407	25 987
Амортизация	18 691	17 841
Прочие затраты	1 346 487	1 267 788
Итого по элементам	1 593 075	1 503 204
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	1 593 075	1 503 204

## 11. Государственная помощь

### 11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

### 11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-

# **Пояснения**

**к бухгалтерскому балансу по  
состоянию на 31 декабря 2025 года и  
отчету о финансовых результатах за  
январь-декабрь 2025 года**

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО УК «ВЫСОТА 4884.СЕРВИС» (далее — «Общество») за 2025 год.

**Полное наименование Общества:** Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ВЫСОТА 4884. СЕРВИС».

**Сокращенное наименование Общества:** ООО УК «ВЫСОТА 4884. СЕРВИС».

На основании решением единственного участника № 05/21 от 13 декабря 2021 г. Общество сменило свое наименование с ООО УК «ДОМС» на ООО УК «ВЫСОТА 4884.СЕРВИС».

**Адрес местонахождения Общества:** 123098, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Щукино, улица Рогово, дом 12, помещение 2П

**ИНН:** 5047189752

**КПП:** 504701001

**ОКПО:** 04661483

**Дата государственной регистрации Общества:** 16 сентября 2016 года за основным государственным регистрационным номером 1165047060353

Устав Общества утвержден и зарегистрирован решением единственного учредителя № 1 от 13.09.2016 г. Решением единственного учредителя № 05/21 от 13.10.2021 г. зарегистрирован Устав Общества в новой редакции № 2.

### Обособленные подразделения Общества

По состоянию на 31 декабря 2025 года:

Наименование обособленного подразделения	КПП	Адрес подразделения
ЖК Наследие	771845001	107076, г. Москва, Краснобогатырская улица, д.90, стр. 2
ЖК Водный	774345001	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, к.4
ЖК Ясный	772445001	115583, г. Москва, Каширское шоссе д.65, к.3
ЖК Савеловский	771545001	127015, г. Москва, Новодмитровская ул. д.2, к.2
ЖК Перовский	772045001	111123, г. Москва, шоссе Энтузиастов, д.86А, к.1
ЖК Фили Град	773045001	121087, г. Москва, Береговой проезд, д.5А, к.1
ЖК Царская площадь	771445001	125040, г. Москва, Ленинградский проспект, д.29, к.1
ЖК Искра парк	771445002	125167, г. Москва, ул. Шапошникова, д.1 к.1

### Основные виды деятельности Общества:

— Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32).

Общество имеет лицензию № 077001068 от 15 декабря 2016 года на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2014 года № 255-ФЗ (№077001628 от 19 сентября 2018 года)

### Среднесписочная численность работающих в Обществе составила:

- В 2023 году — 217 чел.;
- В 2024 году — 103 чел.;
- В 2025 году — 96 чел.;

### Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор

- С 10 марта 2023 года — Соловьева Юлия Валерьевна

### Главный бухгалтер Общества:

- С 01 декабря 2020 года — Андрюхина Ольга Сергеевна

- С 11 мая 2021 года — Даниловцева Ольга Сергеевна
- С 11 июля 2022 года — Пестрикова Наталья Всеволодовна
- С 01 февраля 2023 года – обязанности главного бухгалтера выполняет обслуживающая компания АО «Высота 5642. Сервис»

У Общества отсутствует Совет Директоров.

У Общества отсутствует ревизионная комиссия.

У Общества отсутствуют дочерние Общества.

У Общества отсутствуют зависимые Общества.

## **2. РАСКРЫТИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СПОСОБОВ ВЕДЕНИЯ УЧЕТА**

### **2.1. Основа представления информации в годовой бухгалтерской отчетности.**

Годовая бухгалтерская отчетность (далее – бухгалтерская отчетность) сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации, а также Учетной политикой Общества на 2017 год, утвержденной приказом от 30 декабря 2016 года № 1-УП/БУ для целей бухгалтерского учета, от 30 декабря 2016 года № 1-УП/НУ для целей налогового учета.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, оценочные обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

### **2.2 Изменения учетной политики**

Приказом № 1-УП-БУ/2 от 31.12.21 г. были утверждены следующие изменения в учетную политику по бухгалтерскому учету на 2022 г.:

В связи с вступлением в действие ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» и ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете» в учетную политику по бухгалтерскому учету были внесены следующие изменения:

- Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены (Основание: пункт 5 ФСБУ 6/2020)
- Организация начисляет амортизацию за месяц (Основание: пункт 32 ФСБУ 6/2020)
- Организация начинает начислять амортизацию с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств, и прекращает — с 1-го числа месяца, следующего за месяцем его списания (Основание: пункт 33 ФСБУ 6/2020)
- Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 перспективно (Основание: пункт 26 ФСБУ 26/2020)
- Организация в отношении договоров аренды, в которых она выступает арендатором, не отражает ретроспективно последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Вместо ретроспективного пересчета, предусмотренного пунктом 49 ФСБУ 25/2018, организация по каждому договору аренды одновременно признает на 31 декабря 2021 года право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную

прибыль (Основание: пункт 50 ФСБУ 25/2018)

- При выполнении условий, установленных пунктом 12 ФСБУ 25/2018, организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде, если срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды (Основание: подпункт «а», абзац 5 пункта 11, пункт 12 ФСБУ 25/2018)
- При выполнении условий, установленных пунктом 12 ФСБУ 25/2018, организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде, если рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 тыс. руб. и при этом есть возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно, независимо от других активов. Решение об упрощенном учете принимается в отношении каждого предмета аренды и оформляется бухгалтерской справкой при заключении договора аренды (Основание: подпункт «б», абзац 5 пункта 11, пункт 12 ФСБУ 25/2018)
- В случаях, когда организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, арендные платежи признаются в расходах равномерно (Основание: абзац 6 пункта 11 ФСБУ 25/2018).
- Доходы по операционной аренде организация признает равномерно (Основание: абзац 2 пункта 29, пункт 42 ФСБУ 25/2018).

В связи с переходом на раздельный учет НДС приказом № 1-УП-НУ/2 от 30.12.22 **были внесены изменения в учетную политику для целей налогового учета на 2022 г.** в котором утвержден порядок ведения учета доходов и расходов по видам деятельности.

Общество с 2022 г. воспользовалось правом применять льготу по НДС по коммунальным ресурсам (вода, отопление, электричество, вывоз ТКО) на основании пп.29 п.2 ст.149 НК РФ.

По услуге содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме Общество отказалось применять льготу, направив соответствующее уведомление в ИФНС.

### **2.3. Организационные аспекты учетной политики**

Бухгалтерский учет в организации осуществляется в соответствии с требованиями законодательства в области бухгалтерского учета на основании рабочего плана счетов бухгалтерского учета, а также в соответствии с локальными нормативными актами по бухгалтерскому учету, утвержденными в организации.

Для оформления фактов хозяйственной жизни организация применяет типовые формы первичных учетных документов, утвержденные банковским законодательством по операциям с денежными средствами, по прочим операциям — формы первичной учетной документации, утвержденные в организации для систематизации и накопления информации, содержащейся в принятых к бухгалтерскому учету первичных учетных документах, организация применяет формы регистров бухгалтерского учета.

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности организация проводит инвентаризацию активов и финансовых обязательств в соответствии с порядком, установленным Положением «О порядке проведения и оформления результатов инвентаризации активов и обязательств».

Бухгалтерский учёт активов, обязательств и фактов хозяйственной жизни ведётся в рублях с копейками, без округлений.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета несет руководитель организации.

Бухгалтерский учет организации ведётся главным бухгалтером.

При обработке учетной информации в организации применяется компьютерная техника с программным обеспечением.

Организация не имеет подразделений, выделенных на отдельный баланс.

Денежными эквивалентами в отчетности признаются депозиты до востребования, беспроцентные депозиты, срочные депозиты (со сроком размещения не более 3 месяцев), депозиты сроком свыше 3 месяцев (с условием возможности досрочного их изъятия), аккредитивы.

#### **2.4. Учет амортизации нематериальных активов**

Амортизация нематериальных активов производится линейным способом, исходя из первоначальной стоимости нематериальных активов и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта.

Срок полезного использования устанавливается исходя из срока действия патента, свидетельства и (или) из других ограничений сроков, использования объектов интеллектуальной собственности в соответствии с законодательством РФ или применимым законодательством иностранного государства, а также исходя их полезного срока использования нематериального актива, обусловленного соответствующими договорами.

Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете путем накопления соответствующих сумм на отдельном счете 05 «Амортизация нематериальных активов».

#### **2.5. Учет сырья и материалов**

Единицей бухгалтерского учета сырья и материалов является номенклатурный номер.

Учет основного и вспомогательного сырья и материалов осуществляется без применения учетных цен.

Поступление из производства на склады материальных ценностей, которые ранее были отпущены в производство или образовались в процессе технологического цикла, отражается по кредиту счетов учета производства (20, 26) в корреспонденции с дебетом счета 10 «Материалы».

Организация осуществляет формирование фактической себестоимости сырья и материалов без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

Транспортно-заготовительные расходы включаются в фактическую себестоимость сырья и материалов, без применения счета 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» и субсчета «Отклонение» на счете 10 «Материалы». Транспортно-заготовительные расходы подлежат списанию на расходы текущего периода в случае, когда на момент поступления данных о расходах сырьё и материалы выбыли или в случае, когда транспортно-заготовительные расходы невозможно соотнести с конкретными позициями сырья и материалов.

При отпуске и ином выбытии сырья, материалы и возвратные отходы оцениваются по средней стоимости.

#### **2.6. Расходы по обычным видам деятельности, управленческие расходы**

Расходами от обычных видов деятельности признаются расходы, связанные с получением доходов от обычных видов деятельности. Все другие расходы подлежат отнесению в состав прочих. Учет расходов ведется с подразделением на прямые, собираемые по дебету счета 20 «Основное производство», которые списываются на конец каждого отчетного периода в дебет счета 90.02.1 «Себестоимость продаж», которые списываются на счет 90.08.1 «Управленческие расходы».

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с выполнением работ, оказанием услуг.

Все расходы, связанные с осуществлением обычных видов деятельности, группируются по следующим элементам:

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- отчисления на социальные нужды;
- амортизация;
- прочие затраты

К расходам на управление относятся:

- аренда и обслуживание офисных помещений;
- аудиторские и консультационные услуги;
- командировочные расходы;
- расходы на приобретение и обслуживание компьютерных программ;
- расходы на повышение квалификации административного управленческого и инженерно-технического персонала;
- расходы на канцелярские товары и прочие ТМЦ;
- транспортные услуги;
- аутсорсинговые услуги;
- амортизация основных средств;
- зарплата административного управленческого персонала и инженерно-технических работников и соответствующие страховые взносы;

Такие расходы не включаются в фактические затраты на приобретение, сооружение или изготовление основных средств, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с приобретением, сооружением или изготовлением основных средств.

## **2.7. Финансовые вложения**

Оценка и учет финансовых вложений осуществляется по каждому объекту финансовых вложений.

Объектом бухгалтерского учета (единицей) финансовых вложений является:

- отдельная ценная бумага;
- вклад в уставный капитал других организаций;
- предоставленный займ другим организациям;
- депозитный вклад (свыше трех месяцев);
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки прав требования;
- и другие объекты.

Аналитический учет финансовых вложений на предприятии обеспечивает информацию:

- по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений;
- по организациям, в которые осуществлены эти вложения.

В случае использования средств полученных займов и кредитов для осуществления предварительной оплаты финансовых вложений, начисленные проценты не включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений, а признаются прочими расходами организации того отчетного периода, когда они понесены.

Все дополнительные затраты на приобретение финансовых вложений не указанные в договоре, произведенные до постановки их на учёт, относятся на прочие расходы.

## **2.8. Последующая оценка финансовых вложений во время владения**

Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, подлежат отражению в учете на отчетную дату по первоначальной стоимости.

При этом в годовой бухгалтерской отчетности такие финансовые вложения отражаются за минусом сформированного по ним резерва.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, производится ежегодно.

По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью в течение срока их обращения равномерно, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода, относится на финансовые результаты (в состав прочих доходов или расходов).

Начисленные проценты по долговым ценным бумагам и предоставленным займам отражаются вместе со стоимостью финансовых вложений (при условии, что срок погашения процентов и указанных финансовых вложений совпадает) и подлежат отдельному раскрытию в годовой бухгалтерской отчетности.

При реализации процентных (дисконтных) ценных бумаг финансовый результат от осуществления таких операций определяется с учетом процентного дохода, начисленного по выбывающим ценным бумагам.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

## **2.9. Заемные обязательства**

Организация в момент, когда по условиям договора займа и/или кредита до возврата суммы долга остается 365 (366) дней осуществляет перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную.

Краткосрочная задолженность, которую компания имеет намерение и возможность рефинансировать или отсрочить, имея соответствующее соглашение, не менее чем на 365 (366) дней после отчетной даты, переводится в состав долгосрочной.

В бухгалтерском учёте затраты по займам и кредитам начисляются в сумме причитающихся платежей согласно заключенным организацией договорам займа и кредитным договорам ежемесячно независимо от того, в какой форме и когда фактически производятся указанные платежи.

Данные расходы организации являются ее прочими расходами и подлежат включению в финансовый результат организации, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов, в случае их существенности предварительно учитываются в составе прочих внеоборотных (оборотных) активов с последующим отнесением их в состав прочих расходов в течение срока, на который привлечены денежные средства.

## **2.10. Доходы от обычных видов деятельности**

Доходами от обычных видов деятельности являются:

- выручка от реализации услуг в области управления недвижимым имуществом, в том числе технической эксплуатации инженерных систем и оборудования.
- выручка от реализации коммунальных услуг (отопление, водоснабжение и электроснабжение)

Не указанные выше виды доходов относятся к прочим доходам.

## **2.11. Порядок применения ПБУ 18/02**

Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто. При этом сворачиваются отложенные налоговые активы и обязательства, относящиеся к одним и тем же видам активов и обязательств.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

## **2.12. Резервы**

По состоянию на конец года создаются следующие виды оценочных резервов с тем, чтобы

стоимость соответствующих активов не была отражена в бухгалтерском балансе в оценке, превышающей их рыночную стоимость:

- резерв по сомнительной дебиторской задолженности, включая авансы, выданные под внеоборотные активы;
- резерв по сомнительным долгам (НДС);
- резерв под обесценение финансовых вложений;

В соответствии с ПБУ 8/2010 создаются следующие оценочные обязательства:

- резерв предстоящих расходов на оплату отпусков;

Резерв на ремонт основных средств не создается.

### 2.13. Уровень существенности

При составлении бухгалтерской отчетности Общество руководствуется критерием существенности, равным 10% от валюты баланса по состоянию на каждую отчетную дату.

## 3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ОТДЕЛЬНЫМ СТАТЬЯМ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

### 3.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

В 2024 и 2025 году движение и наличие нематериальных активов и соответствующего накопительного износа представлено в таблице 3.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

У Общества отсутствуют неамортизируемые нематериальные активы.

Обществом не установлено признаков обесценения нематериальных активов, резерв под обесценение нематериальных активов не начислялся и не восстанавливался.

Общество не проводит переоценку нематериальных активов, оценка по первоначальной стоимости.

Ограничения имущественных прав и залоги в отношении нематериальных активов не установлены.

Общество не пересматривало элементы амортизации.

### 3.2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Движение и наличие основных средств и доходных вложений в материальные ценности и соответствующего накопительного износа представлено в таблице 4.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

У Общества отсутствуют неамортизируемые основные средства.

У Общества отсутствуют объекты основных средств, стоимость которых не погашается.

Информация об арендованных основных средствах:

Учет арендованных основных средств ведется на сч 001.

Контрагент	N, дата договора	Наименование арендованных основных средств	Стоимость, тыс. руб.
Усов Мирослав Валерьевич	12844/04-25-34П от 23.04.25	Офисные помещения	1 039,3
ООО «ВЕРТИКАЛЬ»	14-06/18 от 14 июня 2018	Офисные помещения	8 671,5
ПКОО Секьюлар Инвестментс ЛТД	459-23 от 01.02.2023	Офисные помещения	71 611,9
ИП Фроловский Сергей Анатольевич	Я/АР-2022 от 05 декабря 2022	Офисные помещения	3 210,5
ИП Чаусов И.А.	XXII-1В/2 от 01.02.25	Офисные помещения	3 951,1
ИП Завьялова И.Ю.	А/ФГ-08/2024 от 01.08.24	Офисные помещения	3 521,0

По состоянию на 31.12.25 указанные объекты отражены за балансом на сч 001

#### «Арендованные основные средства»

Общество в 2023 г. применило ФСБУ 25/2018 отражение права пользования арендой по указанным договорам.

Общество признало срок действия ППА один год по причине отсутствия уверенности пользования офисами сроком свыше года.

Общество не пересматривало сроки полезного использования основных средств.

У Общества отсутствуют объекты основных средств, обремененных залогом.

Выбытие собственных основных средств представлено в таблице 4.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Выбытие капитальных вложений не имело места.

Общество не проводит переоценку основных средств.

По итогам проведения проверки на обесценение основных средств и капитальных вложений не установлено признаков обесценения, резерв на обесценение не начислялся и не восстанавливался.

Авансы, предварительные оплаты, задатки, уплаченные организацией в связи с осуществлением капитальных вложений, отсутствуют.

### 3.3. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена в Таблице 5.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31 декабря 2025 года займы составляют 36 150 тыс. руб..

### 3.4. ЗАПАСЫ

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 6.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года у Общества отсутствуют залоговые запасы.

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года Общество не начисляло резерв под обесценение запасов в связи с их отсутствием.

Общество не изменяло способы расчета себестоимости запасов

Авансы, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов, отсутствуют.

### 3.5. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 7.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Информация о крупнейших дебиторах за 2024 и 2025 гг. представлена ниже:

Дебитор	На 31.12.2025, тыс. руб.	На 31.12.2024., тыс. руб.
Дебиторская задолженность населения и юридических лиц, собственников помещений	274 752	157 186
АС-Капитал	2 253	2 206
Интератлетика ООО	1 221	1 138
АО "ДУ Э ФЛИП"	5 590	—
ООО «МД» (авансы поставщикам)	1 182	1 936

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РОЩА"	27 032	—
ООО «ЛИФТТЕХНОЛОДЖИ» (авансы поставщикам)	31	4 333
Секьюлар Инвестментс ЛТД МКОО	—	2 398
АО «Высота 5642. Сервис»	18 880	3 761
ООО «Искра Парк»	5 880	3 472
МР Экспресс ООО	17 529	16 410
Русфондом ООО	—	2 356

По результатам инвентаризации расчетов дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.24 г. и 31.12.25 г. резерв по сомнительным долгам не создавался.

### 3.6. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства включают на 31 декабря:

Тыс. руб.

Наименование актива	2023 г.	2024 г.	2025 г.
Денежные средства на счетах банка (руб.)	12 517	20 335	7 679
Денежные эквиваленты (банковские депозиты)	—	—	23 900
<b>Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств</b>	<b>12 517</b>	<b>20 335</b>	<b>31 579</b>

Расчеты в иностранной валюте в 2025 и 2024 г. отсутствовали.

### 3.7. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ И ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 31.12.25 г. и 31.12.24 г. у Общества отсутствуют прочие внеоборотные активы.

Прочие оборотные активы в бухгалтерском балансе представлены следующим образом:

Тыс. руб.

Вид актива	На 31.12.23	На 31.12.24	На 31.12.25
Право использования ПО (расходов будущих периодов)	231	—	—
Расчеты по страхованию	1586	—	1592
<b>Итого:</b>	<b>1816</b>	<b>—</b>	<b>1592</b>

### 3.8. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

На 31.12.25 г. и 31.12.24 г. уставный капитал Общества составлял 1000 тыс.руб.

В течение 2025 г. смена учредителей не происходила.

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 31.12.25 и 31.12.24 составил: 100 %.

По состоянию на 31.12.2025 года и 31.12.2024 г. в связи с ранее полученных убытков Обществом сформирован добавочный капитал за счет дополнительных вкладов участников:

Тыс. руб.

Капитал и резервы	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
Добавочный капитал	—	106 257	48 467
В.т.ч.			
<b>Вклады участников:</b>	<b>—</b>	<b>106 257</b>	<b>48 467</b>
АО «Высота 5642. Сервис»	—	106 257	48 467

### 3.9. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

На 31 декабря 2025 года тыс. руб.

Займодавец	Реквизиты договора, сумма по договору	Остаток на 31 декабря	Дата возврата займа	Классификация	Процентная ставка, сумма начисленных
------------	---------------------------------------	-----------------------	---------------------	---------------	--------------------------------------

		2025			процентов
Артемьев Олег Владимирович	25 000,0 УК/29-11-2021 от 29.11.2021	1 400	31 декабря 2026	Долгосрчный	11%, 16% с июня 2 482
Артемьев Олег Владимирович	10 000,0 УК/29-12-2021 от 29.12.2021	9 167	31 декабря 2026	Долгосрчный	11%, 16% с июня 1 467
Артемьев Олег Владимирович	10 000,00 УК/31-01-2022 от 31.01.2022	10 000	30 января 2027	Долгосрчный	11%, 16% с июня 1 600
Артемьев Олег Владимирович	10 000,00 УК/30-03-2022 от 30.03.2022	6 500	31 декабря 2026	Долгосрчный	14%, 16% с июня 1 040
Итого	х	27 067	х	х	6 589

На 31 декабря 2024 года тыс. руб.

Заимодавец	Реквизиты договора, сумма по договору	Остаток на 31 декабря 2024	Дата возврата займа	Классификация	Процентная ставка, сумма начисленных процентов
Артемьев Олег Владимирович	25 000,0 УК/29-11-2021 от 29.11.2021	19 400	28 ноября 2025	Краткосрчный	11%, 16% с июня 5 699
Артемьев Олег Владимирович	10 000,0 УК/29-12-2021 от 29.12.2021	9 167	28 декабря 2025	Краткосрчный	11%, 16% с июня 2 201
Артемьев Олег Владимирович	10 000,00 УК/31-01-2022 от 31.01.2022	10 000	30 января 2027	Долгосрчный	11%, 16% с июня 2 107
Артемьев Олег Владимирович	10 000,00 УК/30-03-2022 от 30.03.2022	6 500	29 марта 2025	Краткосрчный	14%, 16% с июня 2 459
Итого	х	45 067	х	х	19 494

### 3.11. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 8.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Информация кредиторской задолженности за 2025 г. и 2024 г. представлена ниже:

Кредитор	Сумма на 31.12.25 г., тыс. руб.	Сумма на 31.12.24, тыс. руб.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	256 064	228 546
Расчеты с покупателями и заказчиками	2 696	1 744
Расчеты с персоналом организации	7 016	5 543
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	30 200	18 353
Расчеты по страховым взносам на обязательное социальное страхование	2 877	2 272
Расчеты с прочими кредиторами	72 309	32 602
<b>Итого:</b>	<b>371 162</b>	<b>289 060</b>

Информация о крупнейших кредиторах за 2025, 2024 гг. представлена ниже:

Кредитор	Сумма на 31.12.25 г., тыс. руб.	Сумма на 31.12.24, тыс. руб.
Филиал № 11 «Горэнергобыт» «ПАО «МОЭК»	102 179	93 842
ООО «АЛЬЯНС КАПИТАЛ»	8 983	7 314
АО «МОСЭНЕРГОБЫТ»	22 405	14 584
АО «МОСВОДОКАНАЛ»	58 176	53 890
ООО КОМПЛЕКС ПРОДЖЕКТ СЕРВИС (клининг)	6521	5 874
ЭКОТЕХПРОМ АО	5 216	4 627
ООО ЧОО БЕРКУТ	1 280	—
Т-34 ООО ЧОП	4668	—
ООО "ЧОП "СЕРВИС БЕЗОПАСНОСТИ "ЕДИНСТВО"	3 002	—
ТЕЛЬПИШ С. В. ИП	4 360	—
ООО ЧОО ОМС-СЕКЬЮРИТИ-МСК	2 780	2 780
МХИКЯН С.В. ИП	4 026	—

ИП Гобазов А.Р.	4 298	3 396
ТК Элеватор ООО (ТО лифтов)	4 100	2 779
ГРАД ПЛЮС ООО	5 192	—

### 3.12 ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ С НАЛОГОВЫМИ ОРГАНАМИ

Задолженность по налогам по состоянию на 31 декабря включает:

Тыс. руб.

НАЛОГ	2025 года	2024 года	2023 года
Налог на добавленную стоимость	30 985	18 427	6 574
Налог на прибыль	1 129	—	—
<b>Итого:</b>	<b>32 114</b>	<b>18 427</b>	<b>6 574</b>

Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

В течение 2025 года и 2024 года в отношении Общества на проводились выездные налоговые проверки, а также не велись судебные дела с налоговыми органами.

### 3.13 ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих и управленческих расходах 2025 и 2024 гг. представлена ниже (ПБУ 10/99).

2025 год, тыс.руб.

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, относящаяся к данному виду выручки	Валовая прибыль	Место реализации (РФ/не РФ)
Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе	1 660 601	(1 232 604)	427 997	РФ

2024 год, тыс.руб.

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, относящаяся к данному виду выручки	Валовая прибыль	Место реализации (РФ/не РФ)
Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе	1 499 941	(1 150 215)	349 726	РФ

Информация о себестоимости произведенных и реализованных в отчетном периоде товаров (работ, услуг) в разрезе элементов затрат представлена в Таблице 10 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Тыс. руб.

Статьи затрат производственной себестоимости	2025 г.	2024 г.
Коммунальные расходы от РСО	837 178	763 758
Вывоз снега	1 235	6 546
Услуги клининга, включая дератизацию и дезинфекцию	158 073	129 707
Техническое обслуживание и ремонт инженерных сетей, систем и оборудования	44 325	47 392
Услуги по текущему ремонту зданий и помещений	12 876	39 735
Техническое обслуживание и ремонт лифтового оборудования	41 856	35 423

Аренда офисных помещений и оборудования	—	5 548
Охрана	106 227	90 100
Маркетинговые расходы	—	1 453
Прочие затраты	30 834	30 553
<b>Итого:</b>	<b>1 232 604</b>	<b>1 150 215</b>

Управленческие расходы были представлены следующими статьями:

Тыс. руб.

Услуга управления	2025 г.	2024 г.
Затраты на оплату труда	162 731	144 636
Отчисления на социальные нужды	31 407	25 987
Услуги связи и интернет	689	2 222
Программное обеспечение, включая расходы на поддержку и обслуживание	1557	3 776
Аренда офиса	5 876	11 698
Подбор персонала и обучение	601	558
Информационные, консультационные и аудиторские услуги	1 531	894
Прочие затраты	40 098	34 479
Услуга управления (аутсорсинг)	115 981	128 739
<b>Итого:</b>	<b>360 471</b>	<b>352 989</b>

В 2025 г. и в 2024 г. Общество не формировало коммерческие расходы.

### 3.14 ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

В течение 2025-2024 гг. были произведены и понесены следующие доходы и расходы:

Тыс. руб.

Прочие доходы	2025 г.	2024 г.
Проценты к получению	4 199	910
Перерасчет отопления	2 133	2 606
Резервы	—	—
Возмещение убытков и судебных расходов	1 534	580
Прощение долга	1	—
Сдача в субаренду офиса	13 013	14 414
Штрафы за нарушение условий договора	12 174	—
Прочие доходы	8 477	6 583
Пени ЖКУ	6 939	10 469
<b>Итого:</b>	<b>48 470</b>	<b>35 562</b>

Тыс. руб.

Прочие расходы	2025 г.	2024 г.
Проценты к уплате	6 588	8 044
Расходы на услуги банков	2 402	1 825
Административные штрафы	10 209	8 101
Перерасчет отопления	55 276	42 075
Госпошлина за подачу исков	7 162	3 834
Возмещение ущерба	3 926	2 110
Вычет НДС не принятый по камеральной проверки ФНС	—	—
Прочие расходы	12 217	3 872
<b>Итого проценты к уплате и прочие расходы:</b>	<b>97 780</b>	<b>69 861</b>

### 3.15 ИЗМЕНЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ЗНАЧЕНИЙ

В 2025 г. Обществом были изменены следующие оценочные значения:

Тыс. руб.

Наименование оценочного значения	Содержание изменения	Включено в расходы текущего периода, в тыс. руб.
Резерв по предстоящим отпускам	Начислен резерв	13 322
Резерв по предстоящим отпускам	Списан резерв	11 692
Резерв по сомнительным долгам	Списан резерв	30

В 2024 г. Обществом были изменены следующие оценочные значения:

Тыс. руб.

Наименование оценочного значения	Содержание изменения	Включено в расходы текущего периода, в тыс. руб.
Резерв по предстоящим отпускам	Начислен резерв	11 864
Резерв по предстоящим отпускам	Списан резерв	11 059
Резерв по сомнительным долгам	Списан резерв	124

### 3.16 РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

В 2025 г. Обществом получена прибыль

В 2024 г. Обществом получен налоговый убыток

Тыс. руб.

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.
Убыток (прибыль) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	18 216	(37 562)
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль	4554	(7512)
<b>Постоянные разницы отчетного периода:</b>	<b>3989</b>	<b>2 565</b>
<i>В т.ч.</i>		
<i>Прочие разницы</i>	<i>3989</i>	<i>2 565</i>
<b>Временные разницы отчетного периода:</b>	<b>2845</b>	<b>5 358</b>
<b>Налогооблагаемый убыток(прибыль), налоговый учет</b>	<b>22 792</b>	<b>(26 084)</b>
Ставка налога на прибыль	25%	20%
Налог на прибыль	5 698	—

Отложенный налоговый актив по состоянию на 31 декабря:

Тыс. руб.

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Сумма отложенного налогового актива	27 199	28 804	22 042

Отложенные налоговые обязательства по состоянию на 31 декабря:

Тыс. руб.

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Сумма отложенного налогового обязательства	635	32	—

### 3.17. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

В отчетном периоде Общество не получало государственной помощи.

### 4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

К операциям со связанными сторонами, в основном, относятся операции:

Для целей настоящей бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны в 2025 году:

п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Виды операций, номер договора	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форма расчетов	Объем операции в тыс. руб. Покупка (-) Продажа (+) Стоимостные показатели по незавершенным операциям, в
-----	---	---	-------------------------------	--	---

					тыс. руб.(-) кредиторская задолженность; (+) дебиторская задолженность
1	АО «Высота 5642.Сервис» (5024180320)	Учредитель с долей 100 %	Вклад в добавочный капитал	Не происходило	
2	Соловьева Юлия Валерьевна	Единоличный исполнительный орган (Генеральный директор) (с 10.03.2023)	Не происходило	Не происходило	
3	Артемьев Олег Владимирович	Бенефициар	Выдача займа № УК/29-11-2021 от 29.11.2021 г. 25 000 тыс. руб.	Проценты погашены	1 400,0
			Выдача займа №УК/29-12-2021 от 29.12.2021 10 000 тыс. руб.	Проценты погашены	9 166,7
			Выдача займа № УК30-03-2022 от 30.03.2022 10 000 тыс.руб.	Проценты погашены	6 500,0
			Выдача займа № УК/31-01-2022 от 31.01.2022 10 000 тыс. руб.	Проценты погашены	1 0000,0
4	ООО «УК «ИНВЕСТ ВЕКТОР»	У ЮЛ тот же учредитель	В4884/ИВ-12- 02/2025 от 12.02.2025 10 000 тыс. руб.	Выдан займ	9 150,0
5	ООО «УК МЕДИАН»	У ЮЛ тот же учредитель	ВС4884/МД-25- 12/2025 от 25.12.2025 18 000 тыс. руб.	Выдан займ	18 000,0
			ВС4884/МД-26- 03/2025 от 26.03.2025 9 000 тыс. руб.	Выдан займ	9 000,0

Операции со связанными сторонами подробнее раскрыты ниже

Контрагент (исполнитель)	Договор	Услуга	Сумма за год (тыс.руб.)
АО «Высота 5642. Сервис»	ПОЖ/2023 от 01.09.2023	ТО противопожарной системы	18 157
	ОА/01-02/2023 от 01.02.2023	Комплекс услуг по сопровождению оперативно- административной деятельности	70 633
	ОУ-ИТ/01-02/2023 от 01.02.2023	Услуги по ИТ-сопровождению	7 053
	ОУ/01-02/2023 от 01.02.2023	Услуги по сопровождению финансово-хозяйственной деятельности	33 286
	ПДЗ/ВС-2023 от 01.02.2023	Услуги по юридическому сопровождению	8 447
	РИЦ/ВС-2023 от 01.02.2023	Услуги РИЦ	14 970
	СС/202024 от 01.02.2024	ТО слаботочных систем	16 017
	АТО-ВС4884-03-24 от 01.03.2024	Аварийно-техническое обслуживание инженерных систем	3 403
	Соглашение №1 от 11.08.2025	Услуги клиентского сервиса	2 529
	Соглашение 02-24-ВС от 09.01.2024; 1- 4884 от 19.03.2024; 14-24-ВС от 13.01.2024; 2-4884 от 30.06.2024; 26-24- ВС от 25.01.2024; 3-4884 от 31.07.2024	Компенсация ст-ти лицензионных прав на цифровую платформу «Домиленд»	4 048
	ЕДС-ВС4884/09-25 от 25.09.2025	Услуги единого диспетчерского центра	1 638
СА/ОА-03/2023 от 01.03.2023	Субаренда помещения	15 119	

Конечным бенефициаром Общества является акционер единственного участника АО «ВЫСОТА 5642.СЕРВИС» Артемьев Олег Владимирович.

В 2025 г. в состав основного управленческого персонала включены следующие должности:

- Генеральный директор;
- Технический директор;
- Финансовый директор;
- Директор по персоналу;
- Директор юридического департамента;
- PR директор;
- Директор по информационным технологиям;
- Директор по безопасности;
- Операционный директор;
- Директор СМК;
- Заместитель Генерального директора;
- Главный бухгалтер.

В 2024 г. состав основного управленческого персонала включены следующие должности:

- Генеральный директор;

Вознаграждение основному управленческому персоналу составили в 2025 и в 2024 гг.

Тыс. руб.

Показатели	Общая величина вознаграждений	
	За 2025 г.	3п 2024 г.
наименование		
Краткосрочные вознаграждения, В т.ч.:	3 394,6	4 297,8
Оплата труда	3 249,6	3 951,3
Премии	—	—
Ежегодный оплачиваемый отпуск	145 0	346,5
Долгосрочные вознаграждения		—
<b>ИТОГО:</b>	<b>3 394,6</b>	<b>4 297,8</b>

## 5. ВСТУПИТЕЛЬНЫЕ И СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

### 5.1. Информация об обеспечении и обязательствах

Обеспечений, выданных под собственные обязательства и поручительств по обязательствам третьих лиц, Общество не имеет.

### 5.2 Информация об имуществе в залоге под собственные обязательства.

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года у Общества отсутствует имущество в залоге.

### 5.3. Информация о неоплаченном по договорам поставки оборудования, которое в соответствии со ст.488 ГК РФ признается находящимся в залоге в силу закона

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года у Общества отсутствует неоплаченное по договорам поставки оборудование.

## 6. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

У Общества существуют потенциальные незавершенные на отчетную дату иски против Общества. При этом существующие судебные дела не могут оказать существенное влияние на деятельность общества.

## 7. ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И РЕОРГАНИЗАЦИИ ОБЩЕСТВА

В течение 2025 года Обществом не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности.

В течение 2025 года Обществом не принимались решения о реорганизации

## 8. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, сегменты отсутствуют

Денежных средств, ограниченных к использованию, нет.

В течение 2025 г. Обществом были оплачены услуги по предварительной оплате в общей сумме 396618,7 тыс. рублей, оказано услуг, поступило ТМЦ на сумму 38383,4 тыс. руб., остаток денежных средств перечисленных в качестве предварительной оплаты по состоянию на 31.12.2025 составляет 5 429,2 тыс. руб.

В течение 2024 г. Обществом были оплачены услуги по предварительной оплате в общей сумме 428 765,5 тыс.рублей, оказано услуг, поступило ТМЦ на сумму 52 157, тыс.руб, остаток денежных средств перечисленных в качестве предварительной оплаты по состоянию на 31.12.2024 составляет 23 690,3 тыс. руб.

### 8.4. Информация о существенных денежных потоках Общества между ним и хозяйственными обществами, являющимися по отношению к нему дочерними, зависимыми и основными

Показатели	За 2025 год тыс. руб.	За 2024 год тыс. руб.
<b>Поступление денежных средств от основного и дочерних обществ:</b>		
Текущая деятельность:	1 779 096	1 676 283
Поступление от продажи покупателям (заказчикам) продукции и товаров, выполнения работ, оказания услуг;	1 755 155	1 648 984
Прочие поступления	23 941	27 299
<b>Инвестиционная деятельность:</b>	—	—
<b>Финансовая деятельность:</b>	—	<b>69 625</b>
получение кредитов и займов от других лиц;	—	—
вклад в имущество	—	69 625
<b>Направление денежных средств основному и дочерним обществам:</b>		
Текущая деятельность:	<b>1 713 702</b>	<b>1 716 990</b>
платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги;	1 251 747	1 294 656
уплата процентов по долговым обязательствам	5 600	7 298
Прочие платежи	448 405	414 684
<b>Инвестиционная деятельность:</b>	—	—
<b>Финансовая деятельность:</b>	<b>78 050</b>	<b>21 100</b>
возврат кредитов и займов, полученных от других лиц.	54 150	21 100
депозит	23 900	

### 8.5. Информация о движении денежных средств по предварительной оплате.

Показатели	За 2025 г.	За 2024 г.
Авансы полученные (с НДС), всего:	3 235	1 744

Авансы выданные (с НДС), всего:	5 429	23 690
---------------------------------	-------	--------

## 8.6. Существенные отступления от действующих в РФ правил бухгалтерского учета

У Общества в отчетном периоде отсутствовали существенные отступления от действующих в РФ правил бухгалтерского учета.

## 8.7. Малое предпринимательство

Общество является субъектом малого предпринимательства, не эмитирующим публично размещаемые ценные бумаги, и применяет общую систему учета и составления отчетности

## 8.8. Публикация отчетности

Организация не является публичным акционерным обществом, государственной корпорацией, государственной компанией, саморегулируемой организацией, эмитентом облигаций или иных ценных бумаг, размещаемых на организованных торгах. Общество не публикует отчетность в открытых источниках

## 9. ОЦЕНКА НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

Чистые активы общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ВЫСОТА 4884. СЕРВИС» отрицательны и по состоянию на отчетные даты составляют:

- на 31 декабря 2025 года — 22 735 тыс. руб.;
- на 31 декабря 2024 года — 33 044 тыс. руб.;
- на 31 декабря 2023 года — 60 001 тыс. руб.

Данные обстоятельства указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ВЫСОТА 4884. СЕРВИС» продолжать непрерывно свою деятельность.

Но несмотря на наколенный убыток Общество не попадает под основные критерии банкротства со стороны ФНС, поскольку не имеет просроченной задолженности по оплате труда, налогам и социальным взносам, а также погашает задолженность перед подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями.

Дальнейшие действия Общества направлены на увеличения тарифов по всем объектам, находящихся в управлении и приход новых объектов с необходимой маржинальностью, что даст значительный прирост прибыли и полного погашения накопленного убытка.

Ситуация на Украине принята Обществом к сведению. Общество будет следить за развитием событий и соответствующим образом оценивать возникающие риски.

Зависимость Общества от заемных средств средняя, однако Общество кредитруется не за счет внешних источников финансирования, а в рамках группы компаний, в связи с чем отсутствуют риски, связанные с досрочным взысканием денежных средств или инициацией судебных разбирательств.

У Общества отсутствуют расчеты в иностранной валюте, в связи с чем отсутствует прямая зависимость от колебания курса иностранных валют.

Основная деятельность Общества в 2025 году связана с обслуживанием многоквартирных домов. Преимущество данной деятельности – в стабильном количестве клиентов, которые пользуются услугами компании независимо от экономической ситуации. В условиях роста цен на расходные материалы и услуги подрядчиков, для решения вопроса индексации и

повышения тарифа на содержание и ремонт, Общество утвердило график индексации и проведения ОСС (общее собрание собственников) с целью принятия новых тарифов.

Отключение РФ от системы Swift, заморозка активов на иностранных счетах не относится к деятельности общества.

Указанные факты не влияют на возможность Общества осуществлять деятельность непрерывно в течение как минимум последующих 12 месяцев.

Указанные выше события не влияют на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Общества отсутствуют иные признаки, указывающие на несоблюдение принципа непрерывности деятельности. Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум последующих 12 месяцев.

## **10. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ**

Событий, которые могли бы оказать существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества, после отчетной даты не произошло.

Дивиденды за 2025 год после 31 декабря 2025 года не объявлялись и не выплачивались.

В период после отчетной даты крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений, после отчетной даты не осуществлялись

В период после отчетной даты решения об эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались

В период после отчетной даты решения о ликвидации Общества года не принимались

В период после отчетной даты у Общества не возникали чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов Общества.

## **11. ИНФОРМАЦИЯ ПО РАСКРЫТИЮ РИСКОВ**

Факторы, которые могут повлиять на достижение стратегических целей, могут быть классифицированы следующим образом.

### **Отраслевые риски**

Основные отраслевые риски Общества связаны с возможным ухудшением ситуации в жилищно-коммунальной отрасли в целом. Среди основных ключевых факторов, влияющих на изменение ситуации в худшую сторону, наиболее существенными являются следующие:

- Повышение цен на расходные материалы и оборудование
- Рост цен на услуги подрядных организаций

Общество предпринимает все необходимые действия для минимизации указанных рисков. Проводится постоянный анализ, мониторинг и прогнозирование динамики цен.

### **Финансовые риски**

В процессе ведения хозяйственной деятельности Общество возникают следующие финансовые риски:

- риск роста процентных ставок.

Вследствие возможного ухудшения конъюнктуры денежных рынков, Общество подвержено рискам неблагоприятного изменения процентных ставок по кредитным обязательствам с плавающей процентной ставкой. При этом вероятность возникновения процентного риска оценивается на текущий момент как невысокая в условиях улучшения макроэкономической ситуации и проведения взвешенной денежно-кредитной политики в Российской Федерации,

а также постепенного выхода мировой экономики из кризиса.

Обществом ведется мониторинг потенциального влияния неблагоприятных изменений валютного курса и процентных ставок на результаты деятельности Общества и, при прогнозировании неблагоприятной рыночной конъюнктуры, в отношении валютных рисков и рисков изменения процентных ставок проводится политика хеджирования.

### **Правовые риски**

Основные риски хозяйственной деятельности, существенные для Общества, и меры по их предотвращению представлены в таблице:

№	Тип риска	Вероятность наступления	Возможные последствия (негативные)	Мероприятия по предотвращению/снижению
1	Риск изменения процентной ставки	высокая	рост процентных ставок по кредитам приведет к увеличению стоимости обслуживания заемных средств, что негативно скажется на финансовых результатах деятельности	замещение краткосрочного финансового долга долгосрочным; диверсификации долговых обязательств по долговым инструментам

### **Налоговые риски**

Общество, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений соответствующими органами может быть влияние на настоящую финансовую отчетность.

### **Внешние риски**

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что большая часть бизнеса Общества связана с деятельностью на территории Российской Федерации.

Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, падением цен на нефть, санкциями западных стран и ответными мерами РФ.

### **Политические и социальные риски Общества связаны с:**

- геополитической напряженностью из-за ситуации вокруг Украины,
- оттоком капитала, останавливающим инвестиционную активность,
- общим ослаблением экономики, дефицитом бюджета,
- ростом цен, падением спроса, снижением доходов населения,
- организованной преступностью, коррупцией и социальной нестабильностью, что может создать неопределенность и привести к удорожанию ведения бизнеса.

Будущее экономическое развитие Российской Федерации в значительной мере зависит от эффективности решений, принимаемых Правительством РФ.

Руководство Общества не в состоянии предвидеть все возможные изменения, которые могут оказать влияние на российскую экономику, и, соответственно, эффект такого влияния на будущее финансовое положение Общества.

### **Юридические риски и неопределенность**

Риски, связанные с российской законодательной системой, включают, в различной степени, следующее:

- пробелы в нормативно-правовой базе, вызванные задержками в принятии
- новых законов;
- ужесточение госрегулирования и повышение налоговой нагрузки;
- отсутствие судебной системы, независимой от политических, социальных и

- коммерческих сил;
- непоследовательная судебная практика в отношении обеспечительных мер, которая может нарушить ведение нормальной деятельности.

В условиях роста общей неуверенности и снижения экономической активности может продолжиться дальнейшее сокращение инвестиций в основной капитал.

### **Правовые риски**

Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

### **Валютный риск**

Падение курса и покупательной способности национальной валюты, повышенная волатильность на валютном рынке влияют, прежде всего, на экономику России в целом, а значит и на деятельность Общества. Учитывая большую взаимосвязь Общества с различными структурами российской экономики, можно ожидать, что резкое снижение курса рубля по отношению к доллару США и другим мировым валютам может отразиться на положении Общества.

Руководитель

Соловьева Юлия Валерьевна

30 марта 2026 года