



**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ИНГЕОЦЕНТР»
ЗА 2025 ГОД**

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Акционерное общество «ИНГЕОЦЕНТР», именуемое в дальнейшем «Общество», зарегистрировано 1 марта 2002 года Государственным учреждением Московская регистрационная палата, регистрационный номер 559 964.

Общество внесено в Единый государственный реестр юридических лиц Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по городу Москве 20 сентября 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027739224820.

Организационно-правовая форма Общества – непубличное акционерное общество.

Форма собственности – частная собственность.

Полное фирменное наименование Общества:

на русском языке – Акционерное общество «ИНГЕОЦЕНТР»,

на английском языке – Joint Stock Company «ENGEOCENTER».

Сокращенное фирменное наименование Общества:

на русском языке – АО «ИНГЕОЦЕНТР»,

на английском языке – JSC «ENGEOCENTER».

Место нахождения Общества – Российская Федерация, город Москва.

Юридический адрес: 121087, Москва, Багратионовский проезд, дом 7, корпус 20В, офис 211.

Фактический адрес: 107031, Москва, улица Большая Дмитровка, дом 12/1, строение 1, офис 2.

ИНН Общества: 7730150393

В 2025 году АО «ИНГЕОЦЕНТР» осуществляло следующие виды деятельности:

- деятельность заказчика-застройщика в части организации реализации инвестиционного Контракта № 8-16/нр-1,2 по реконструкции и капитальному ремонту зданий (по реализации инвестиционного проекта) на территории Центрального административного округа города Москвы, заключенного 06 сентября 1993 года между Правительством Москвы, Закрытым акционерным обществом «НВП» и Акционерным обществом «ИНГЕОЦЕНТР».

Реализация Инвестконтракта от 06.09.1993 предусматривает строительство с привлечением сторонних организаций двух Объектов недвижимости:

Многофункциональный комплекс (реставрация с приспособлением объекта культурного наследия и строительство в рамках специальных мер, направленных на регенерацию исторической среды). по адресу: г. Москва, ЦАО, Тверской район, ул. Большая Дмитровка, вл. 9, стр. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 (Объект 1);

Многофункциональный комплекс (реставрация с приспособлением объекта культурного наследия и строительство в рамках специальных мер, направленных на регенерацию исторической среды) по адресу: г. Москва, ЦАО, Тверской район, Камергерский пер., вл.4, стр.1, 3; Георгиевский пер., вл.1, стр.1, 2, 3 (Объект 2).

При привлечении денежных средств участников долевого строительства для возведения Объекта 1 Организация является застройщиком переходного периода и не применяет счета эскроу.

Привлечение средств участников долевого строительства в Объекте 2 осуществляется с применением счетов эскроу.

Общество не имеет филиалов и представительств.

13 сентября 2022 года единственный акционер Общества - компания ZINICA HOLDING LIMITED (Республика Кипр) – заключил договор купли-продажи ценных бумаг № 2022-1, согласно которому новым владельцем 100% акций АО «ИНГЕОЦЕНТР» стало ООО «БД9» (ИНН 9709076133).

Собственником компании ООО «БД9» является ООО «ИНГЕОКОМ-ТРАСТ» (ИНН 7709921766).

АО «ИНГЕОЦЕНТР» не имеет бенефициарных владельцев, поскольку по имеющейся у Общества информации, отсутствуют физические лица, владеющие прямо или косвенно (через третьих лиц) долей более 25 процентов в капитале Общества, либо имеющие возможность контролировать его действия.

Уставный капитал АО «ИНГЕОЦЕНТР» составляет 150 000 000 рублей и состоит из номинальной стоимости акций, приобретенных акционерами.

Реестродержатель – АО «ВТБ РЕГИСТРАТОР» (ИНН 5610083568).

Резервный капитал, согласно Уставу, составляет 7 500 000 рублей и полностью сформирован.

Органами управления Общества являются Общее собрание акционеров (высший), Совет директоров (коллегиальный орган) и Генеральный директор (единоличный исполнительный орган управления).

В состав Совета директоров АО «ИНГЕОЦЕНТР» входят:

ФИО	Должность
Груничев Михаил Михайлович	Генеральный директор АО «ИНГЕОЦЕНТР»
Чекрыжов Павел Александрович	Генеральный директор ООО «ИНГЕО+»
Рудяк Эрнест Михайлович	Генеральный директор ООО «ДСК ИНГЕОКОМ»
Соколов Дмитрий Витальевич	Генеральный директор ООО «ИНГЕОКОМ-ТРАСТ»
Бурт-Яшин Игорь Яковлевич	Генеральный директор ООО «БД9»

Председателем Совета директоров является Соколов Д.В. Избран Советом директоров 06.06.2023 (Протокол заседания №2023/3 от 06.06.2023).

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется генеральным директором Михаилом Михайловичем Груничевым, который назначен на должность сроком на пять лет приказом № 19-ОД от 11 августа 2020 года на основании Решения Совета директоров (Протокол заседания Совета директоров № 2020/3 от 11 августа 2020 года).

Среднегодовая численность работников АО «ИНГЕОЦЕНТР» за 2025 год составила 27 человек, за 2024 год – 27 человек.

В соответствии с Уставом ревизионная комиссия в Обществе отсутствует.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность АО «ИНГЕОЦЕНТР» подлежит обязательному аудиту.

Аудитор Общества – ООО Консалтинговая компания «Агара» (ИНН 6234099331), член СРО аудиторов Ассоциация «Содружество», регистрационный номер в СРО - 11206007651.

2 ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ЕЕ ИЗМЕНЕНИЯ

2.1 Основные подходы к составлению бухгалтерской (финансовой) отчетности

АО «ИНГЕОЦЕНТР» ведет бухгалтерский учет и составляет бухгалтерскую (финансовую) отчетность в соответствии с Федеральным законом «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, действующими положениями по бухгалтерскому учету (федеральными стандартами бухгалтерского учета), иными нормативными правовыми актами Минфина России и учетной политикой Общества.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 10%.

Ошибок в отчетности АО «ИНГЕОЦЕНТР» в 2025 году не выявлено.

Показатели в пояснительной записке приводятся за два предыдущих года (отчетный и предшествовавший отчетному), в тысячах рублей, если не указано иное.

2.2 Активы, обязательства и операции в иностранных валютах

При учете операций, совершаемых в иностранных валютах, применяется действующий в день совершения операции официальный курс иностранной валюты к рублю.

Курсовые разницы, возникающие по операциям с активами и обязательствами, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, относятся на счет прибылей и убытков и отражаются в Отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

Денежные средства на счетах в банках, финансовые вложения (за исключением акций), средства в расчетах (за исключением полученной и выданной предоплаты и задатков), выраженные в иностранной валюте, отражены в отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших на отчетную дату.

2.3 Основные средства

В состав основных средств включаются активы, удовлетворяющие условиям пункта 4 ФСБУ 6/2020:

- имеют материально-вещественную форму;
- предназначены для использования организацией в ходе обычной деятельности, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев;
- способен приносить организации экономические выгоды в будущем.

В отношении активов, удовлетворяющим условиям пункта 4 ФСБУ 6/2020, стоимостью больше 100 000 тысяч рублей ФСБУ 6/2020 не применяется.

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

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

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета. По всем объектам амортизация начисляется линейным способом.

Основные средства, полученные в аренду, в отношении которых Общество не применяет ФСБУ 25/2018, учитываются на забалансовом счете «Арендованные основные средства» по договорной, а в отношении земельных участков – по кадастровой стоимости.

2.4 Финансовые вложения

К финансовым вложениям относятся ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные Обществом займы, депозитные вклады, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, прочие активы.

Не учитываются в качестве финансовых вложений активы, отнесенные к денежным эквивалентам – высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Финансовые вложения Общества подразделяются в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются в разделе II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса. Если срок обращения (погашения) финансовых вложений более 12 месяцев, они рассматриваются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов Бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

2.5 Запасы

В качестве запасов принимаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла или используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости в зависимости от способа их получения или изготовления.

При выбытии запасы оцениваются по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен квартал.

2.6 Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами.

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств согласно расчетным документам и условиям договора. Кредиторская задолженность по неотфактурованным поставкам учитывается в сумме поступивших материальных ценностей, определенной исходя из цены и условий, предусмотренных в договоре.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС.

Полученные и выданные авансы отражаются в Бухгалтерском балансе без учета НДС.

Авансы, выданные поставщикам оборудования и подрядчикам по капитальному строительству, отражаются в составе оборотных активов.

Оценка дебиторской задолженности производится с учетом резерва по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам создается по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги, имущественные права, выданные авансы и по прочей дебиторской задолженности (за исключением расчетов по налогам и сборам).

Общество производит оценку дебиторской задолженности на 31 декабря каждого отчетного года на предмет просрочки и возвратности. Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договором, не обеспеченная гарантиями и непогашенная на момент составления отчетности, является сомнительной к получению. Сумма резерва по сомнительной дебиторской задолженности определяется отдельно по каждому сомнительному долгу и зависит от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга (полностью или частично).

Сумма создаваемого резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. Созданный резерв по сомнительным долгам используется в качестве источника, за счет которого списываются с баланса безнадежные (невостребованные) долги, ранее признанные сомнительными.

2.7 Собственный капитал

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.

В соответствии с законодательством и на основании устава в Обществе формируется резервный фонд в размере 5% от уставного капитала. Размер обязательных ежегодных отчислений в резервный фонд Общества составляет 5% от чистой прибыли Общества до достижения резервным капиталом установленного размера.

Резервный фонд Общества предназначен для покрытия его убытков, а также для погашения облигаций Общества и выкупа акций Общества в случае отсутствия иных средств. Резервный фонд не может быть использован для иных целей.

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых лет и отчетного периода после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и прочее.

2.8 Займы и кредиты полученные

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

- краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев;
- долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Долгосрочные заемные средства в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней, переводятся Обществом из долгосрочной задолженности в краткосрочную.

Начисление процентов по полученным займам и кредитам Общество производит в соответствии с порядком, установленным в договорах.

Включение Обществом дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Затраты по полученным кредитам (займам), использованным на приобретение и (или) строительство инвестиционного актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива. Затраты по полученным кредитам (займам) включаются в стоимость инвестиционного актива до момента ввода его в эксплуатацию.

Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов и займов, использованным на приобретение и (или) строительство инвестиционного актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива.

Общество отражает задолженность по кредитам и займам в сумме фактически поступивших денежных средств.

2.9 Выручка и прочие доходы

Общество признает выручку в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету 9/99 «Доходы организации».

Доходом от основного (обычного) вида деятельности Общества - деятельности заказчика-застройщика в части организации реализации инвестиционного *Контракта № 8-16/нр-1,2 по реконструкции и капитальному ремонту зданий (по реализации инвестиционного проекта) на территории Центрального административного округа города Москвы, заключенного 06 сентября 1993 года между Правительством Москвы, Закрытым акционерным обществом «НВП» и Акционерным обществом «ИНГЕОЦЕНТР»* - является вознаграждение застройщика.

Вознаграждение застройщика рассчитывается как остающаяся в распоряжении застройщика положительная разница (экономия) между суммой средств, полученных от участников долевого строительства, в том числе с применением счетов эскроу, в порядке возмещения затрат застройщика на строительство объекта долевого строительства, и суммой фактических затрат застройщика на его создание, отделку, ввод в эксплуатацию и реализацию.

Доход от основного вида деятельности признается Обществом в момент передачи объекта долевого строительства участнику и учитывается в составе прочих (внереализационных) доходов.

Доходы по прочим операциям признаются на дату подписания сторонами соответствующих документов, если иное не предусмотрено договорами или законодательством.

2.10 Себестоимость и прочие расходы

Формирование себестоимости объектов строительства ведется в разрезе каждого из них по статьям затрат.

Управленческие расходы (оплата труда работников инвестора-застройщика, страховые взносы, амортизация, материальные и прочие общехозяйственные расходы) ежеквартально списываются в полной сумме на себестоимость объектов капитальных вложений пропорционально прямым затратам за период.

Моментом завершения формирования себестоимости инвестиционного объекта признается ранняя из дат: дата передачи по передаточному акту первого объекта долевого строительства участнику долевого строительства либо дата оформления Организацией права собственности на первое помещение.

Стоимость обременений, которые на момент завершения формирования себестоимости не были переданы соответствующим организациям, включается в себестоимость объекта инвестиционного строительства.

Расходы, связанные с прочей реализацией (прочими доходами), учитываются отдельно и полностью списываются в периоде их признания.

2.11 Учет затрат на строительство инвестиционных объектов

Учет затрат на капитальное строительство инвестиционных объектов, по которым Организация является застройщиком, и которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (на продажу или для передачи участникам долевого строительства) ведется на субсчете 08.03 «Строительство объектов инвестиционного строительства».

Объектом учета является объект инвестиционного строительства – отдельно стоящее здание (комплекс зданий) со всеми относящимися к нему сооружениями, обустройствами, прилегающими инженерными сетями, благоустройством, площадками, озеленением и т.п.

В качестве отдельных объектов учета выделяются затраты на строительство объектов, являющихся обременениями основного инвестиционного строительства.

Аналитический учет на субсчете 08.03 организован по объектам учета (объектам инвестиционного строительства) и по согласованным бюджетным статьям затрат, определяемых проектно-сметной документацией объектов.

2.12 Финансовый результат от выполнения функций застройщика

Финансовым результатом от выполнения функций застройщика признается финансовый результат (прибыль или убыток), полученный Организацией от реализации инвестиционных проектов по строительству объектов недвижимости за счет привлечения средств инвесторов (участников долевого строительства), с последующей передачей им построенных объектов на основании заключенных договоров.

Финансовый результат от выполнения функций застройщика определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Фактическая себестоимость строительства передаваемого объекта долевого строительства формируется исходя из себестоимости 1 квадратного метра соответствующего вида помещения и общей фактической площади объекта долевого строительства.

Финансовый результат определяется по каждому объекту долевого строительства на момент окончания строительства инвестиционного объекта и признается в учете в момент передачи соответствующих помещений участникам долевого строительства и подписания передаточных актов.

2.13 Налог на прибыль, отложенные налоги

Общество ведет учет расчетов по налогу на прибыль балансовым методом.

Информации о постоянных и временных разницах отражается непосредственно на счетах бухгалтерского учета.

Суммы отложенных налоговых активов и обязательств отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

Текущий налог на прибыль формируется в результате отражения в бухгалтерском учете: условного расхода (дохода) по налогу на прибыль, постоянного налогового дохода (расхода) отчетного периода, изменений отложенных налоговых активов и обязательств за отчетный период, за исключением тех, что возникли по операциям, результат которых не включается в бухгалтерскую прибыль (убыток), но включается в совокупный финансовый результат и (или) капитал организации.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) отчетного периода на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством РФ по налогам и сборам и действующую на отчетную дату.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

2.14 Инвентаризация имущества и обязательств

Инвентаризация имущества и обязательств проводится Обществом один раз в год перед составлением годовой финансовой отчетности не ранее 1 декабря текущего года. При необходимости в течение года проводится инвентаризация отдельных видов активов и обязательств.

Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца, в котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации – в годовой бухгалтерской отчетности.

2.15 События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год. Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности Общества за отчетный год.

Если стоимостная оценка события после отчетной даты составляет 20 % и более по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской отчетности Общества.

При составлении бухгалтерской отчетности Общество оценивает последствия события после отчетной даты. При этом в отчетном периоде никакие записи в бухгалтерском учете не производятся.

3 ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ СОПОСТАВИМОСТИ ДАННЫХ

3.1 Изменения учетной политики

В учетную политику Общества на 2025 год существенных изменений не вносилось.

4 РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 И 2025 ГОДЫ

4.1 Основные средства

Наличие и движение основных средств приведено в таблице:

тысячи рублей

Показатели		За 2025 год	За 2024 год
На начало года	Первоначальная стоимость	21 534	39 185
	Величина начисленной амортизации	8 064	21 716
	Остаточная стоимость	13 470	17 469
Изменения за период	Поступило	2 848	279
	Выбыло (по первоначальной стоимости)	0	17 930
	Начислено амортизации	0	4 278
	Списание амортизации при выбытии	5 042	17 930
	Переоценка	0	0
На конец года	Первоначальная стоимость	0	21 534
	Величина начисленной амортизации	24 382	8 064
	Остаточная стоимость	13 106	13 470

Общество арендует семь земельных участков у Департамента городского имущества города Москвы. На всех участках ведется новое строительство и реконструкция с целью реализации инвестиционного Контракта.

Арендная плата за участки составила:

в 2024 году – 154 192 тысячи рублей;

в 2025 году – 180 023 тысячу рублей.

В аренде у Общества находятся также нежилые помещения (офисы) по адресам:

- Москва, улица Большая Дмитровка, дом 12/1, строение 1;

- Москва, Багратионовский проезд, дом 7, корпус 20В.

В отношении арендованных объектов Общество не применяет ФСБУ 25/2018.

В отношении земельных участков, предназначенных для строительства и реконструкции, на основании подпункта 4 пункта 5 ФСБУ 25/2018: арендатор *не имеет* права самостоятельно определять цель использования предметов аренды. Цели использования земельных участков определяются арендодателем - Департаментом городского имущества города Москвы.

В отношении офисных помещений Общество может не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и не признавать обязательства по аренде на основании подпункта а) пункта 11 ФСБУ 25/2018: срок аренды по ним не превышает 12 месяцев.

4.2 Финансовые вложения

Текущая рыночная стоимость по финансовым вложениям общества не определяется.

Наличие и движение финансовых вложений за отчетный и предшествующий периоды представлены в таблице:

тысячи рублей

Показатели		За 2025 год	За 2024 год
На начало года	Вклады в уставные капиталы	218 184	2 038 259
	Всего:	218 184	2 038 259
Поступило	Вклады в уставные капиталы	0	0
	Всего:	0	0
Выбыло	Вклады в уставные капиталы	0	1 820 075
	Всего:	0	1 820 075
Корректировка стоимости	Вклады в уставные капиталы	0	0
	Всего:	0	0
На конец года	Вклады в уставные капиталы	218 184	218 184
	Всего:	218 184	218 184

В 2025 году все финансовые вложения были квалифицированы Обществом как долгосрочные.

В течение 2025 года Общество размещало денежные средства на депозитных счетах. Общая сумма размещенных в течение года средств составила 62 645 071 тысяча рублей.

Дивидендов от участия в уставных капиталах других организаций Общество не получало.

Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался ввиду отсутствия признаков обесценения.

Информация об участии в других организациях раскрыта в пункте 5.

4.3 Прочие внеоборотные активы

В составе прочих внеоборотных активов в 2024 и 2025 годах Общество отразило:

тысячи рублей

<i>Показатели</i>	<i>на 31 декабря 2025 года</i>	<i>на 31 декабря 2024 года</i>
Расходы будущих периодов, в том числе:		
Курсовая разница, учтенная в составе расходов будущих периодов, возникшая от переоценки кредиторской задолженности перед Компанией Веромарт Секьюритиз по договору купли-продажи акций ЗАО "НВП" от 30.12.2013	0	1 203 096
Всего:	0	1 203 096
Затраты на капитальное строительство, в том числе:		
Комплекс "Большая Дмитровка, владение 9 строения 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9"	0	0
Комплекс "Камергерский, владение 4, строения 1, 3, Георгиевский, владение 1, строение 1,2,3"	19 357 861	12 419 320
Фактическая себестоимость введенных в эксплуатацию объектов инвестиционного строительства	2 603 535	12 091 776
Проценты по инвестиционным займам и кредитам	3 717	2 398
Товарный знак	82	82
Инженерные коммуникации	0	7 266
Питающие кабельные линии	0	2 065
Резерв на оплату отпусков	13 600	25 788
Всего:	21 978 798	25 751 795

4.4 Денежные средства и денежные эквиваленты

Движение и остатки денежных средств на счетах Общества отражены в Отчете о движении денежных средств.

Общество не ведет расчеты наличными денежными средствами, не имеет кассы, не осуществляет расчеты с подотчетными лицами.

В связи с реализацией инвестиционного Контракта и привлечением средств участников долевого строительства Обществу открыты четыре специальных счета в ПАО Сбербанк (по количеству разрешений на строительство). Расходование средств со счетов регулируется уполномоченным банком, а также контролируется Комитетом города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства.

В Отчете о движении денежных средств косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации (возмещение из нее) отражаются свернуто.

На 31.12.2024 Общество имело возможность привлечь средства по кредитным соглашениям № 4745 и № 4746 от 23.10.2019, заключенным с ПАО Сбербанк, в сумме 5 763 161 тысяча рублей.

На 31.12.2025 Общество имело возможность привлечь средства по кредитным соглашениям № 4745 и № 4746 от 23.10.2019, заключенным с ПАО Сбербанк, в сумме 1 821 976 тысяч рублей.

4.5 Дебиторская задолженность

Наличие и движение дебиторской задолженности приведено в таблице:

тысячи рублей

<i>Показатели</i>		<i>За 2025 год</i>	<i>За 2024 год</i>
На начало года	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	2 739 564	2 588 637
	Расчеты с покупателями и заказчиками	962	1 052
	Резерв по сомнительным долгам	0	0
	Расчеты по налогам и сборам	99 030	120 928
	Расчеты с персоналом по оплате труда	8	0
	Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	241 450	82 021
	Расходы будущих периодов (расчеты по ДМС)	907	823
	Всего:	3 081 921	2 793 461
Изменение	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-1 177 081	150 927
	Расчеты с покупателями и заказчиками	61 270	-90
	Формирование резерва по сомнительным долгам	0	0
	Использование резерва по сомнительным долгам	0	0
	Расчеты по налогам и сборам	9 536	-21 898
	Расчеты с персоналом по оплате труда	-8	8
	Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	-102 266	159 429
	Расходы будущих периодов (расчеты по ДМС)	-83	84
	Всего:	-1 208 632	288 460
На конец года	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 568 804	2 739 564
	Расчеты с покупателями и заказчиками	62 232	962
	Резерв по сомнительным долгам		0
	Расчеты по налогам и сборам	108 566	99 030
	Расчеты с персоналом по оплате труда		8
	Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	139 184	241 450
	Расходы будущих периодов (расчеты по ДМС)	824	907
	Всего:	1 879 610	3 081 921

Информация о дебиторской задолженности отражается в бухгалтерском балансе Общества за вычетом резерва по сомнительным долгам.
Задолженность является краткосрочной.

4.6 Кредиторская задолженность

Наличие и движение кредиторской задолженности приведено в таблице:

тысячи рублей

<i>Показатели</i>		<i>За 2025 год</i>	<i>За 2024 год</i>
На начало года	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	346 755	514 796
	Расчеты с покупателями и заказчиками	0	0
	Расчеты по налогам и сборам	11 556	83
	Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	4 573 493	4 568 026
	Обязательства по договорам участия в долевом строительстве	9 071 440	14 574 718
	Всего:	14 003 244	19 657 623
Изменение	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-83 662	-168 041
	Расчеты с покупателями и заказчиками	0	0
	Расчеты по налогам и сборам	5 287	11 473
	Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	3 383	5 467
	Обязательства по договорам участия в долевом строительстве	-9 071 440	-5 503 278
	Всего:	-9 146 432	-5 654 379
На конец года	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	263 093	346 755
	Расчеты с покупателями и заказчиками	0	0
	Расчеты по налогам и сборам	16 843	11 556
	Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	4 576 876	4 573 493
	Обязательства по договорам участия в долевом строительстве		9 071 440
	Всего:	4 856 812	14 003 244

Кредиторская задолженность является краткосрочной.

4.7 Оценочные резервы и обязательства

Организация создает резерв по сомнительным долгам. Дебиторская задолженность признается сомнительной, если должник не исполнил обязательство вовремя и его долг не обеспечен залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией; у должника значительные финансовые затруднения или в отношении должника возбудили процедуру банкротства.

Оценочное обязательство по оплате отпусков работников составило на 31.12.2025 13 601 тысяча рублей.

Прочих резервов Общество не создавало.

4.8 Обеспечение обязательств

Обеспечения обязательств выданные

Обществом выданы ПАО «Сбербанк» обеспечения в исполнение всех обязательств по Договору № 4745 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 23.10.2019:

По Договору залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №4745/4 от 25.11.2019 о передаче в залог принадлежащей Обществу доли в уставном капитале ООО «Параск» (залоговая стоимость 1 938 120 рублей).

По Договору залога имущественных прав №4745/8 от 25.08.2020 о передаче в залог будущих имущественных прав на получение в собственность помещений в Объекте 1 инвестиционного строительства. (залоговая стоимость 6 776 907 600 рублей).

По Договору залога имущественных прав №4745/10 от 22.12.2020 о передаче в залог имущественных прав (требования) по договору поставки №21/02 от 20.02.2020, заключенному с ООО «Мебель ФФ» (залоговая стоимость 149 913 724 ,08 рублей)

По Договору № 4746 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 23.10.2019:

По Договору последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №4746/4 от 25.11.2019 о передаче в последующий залог принадлежащей Обществу доли в уставном капитале ООО «Параск» (залоговая стоимость 1 938 120 рублей).

По Договору Ипотеки №4746/8 от 25.08.2020 о передаче в залог прав аренды земельных участков и объектов недвижимости (залоговая стоимость 821 784 000 рублей).

По Договору залога имущественных прав №4746/9 от 05.03.2021 о передаче в залог будущих имущественных прав на получение в собственность помещений в Объекте 2 инвестиционного строительства. (залоговая стоимость 9 175 365 000 рублей).

Обеспечения обязательств полученные

По состоянию на 31 декабря 2025 года полученных обеспечений Общество не имело.

4.9 Налоги, взносы и сборы

Информация по налогам и страховым взносам:

тысячи рублей

Показатели	За 2025 год	За 2024 год
------------	-------------	-------------

	<i>Начислено</i>	<i>Уплачено</i>	<i>Начислено</i>	<i>Уплачено</i>
Налог на прибыль	14 772	14 772	12 408	12 408
НДС	27 357	27 357	5 042	5 042
НДФЛ	11 118	11 118	11 347	11 347
Налог на имущество организаций	1 277	1 277	333	333
Страховые взносы в ПФР	13 587	13 547	13 931	13 931
Взносы на обязательное медицинское страхование	0	0	0	0
Взносы на обязательное социальное страхование	0	0	0	0
Взносы на страхование от несчастных случаев и профессиональных заболеваний	159	159	173	173
Прочие платежи в бюджет (пени)	0	0	0	0
<i>Всего:</i>	<i>68 270</i>	<i>68 230</i>	<i>43 234</i>	<i>43 234</i>

4.10 Кредиты и займы

Наличие и движение заемных средств представлено в таблице:

тысячи рублей

Показатели		За 2025 год	За 2024 год
На начало года	Задолженность по кредитам и займам	16 263 417	13 251 453
	Задолженность по уплате процентов	3 683 384	2 066 691
	Всего:	19 946 801	15 318 144
Изменение	Получено заемных средств	3 403 822	3 226 755
	Возвращено заемных средств	1 875 624	214 791
	Начислено процентов	4 679 262	2 028 268
	Погашено процентов	215 084	411 575
	Всего:	10 173 792	5 881 389
На конец года	Задолженность по кредитам и займам	17 791 615	16 263 417
	Задолженность по уплате процентов	8 147 562	3 683 384
	Всего:	25 939 177	19 946 801

4.11 Выручка и себестоимость

Выручка от реализации объектов недвижимости в 2025 году составила 1 16 127 тысяч рублей, их себестоимость – 298 144 тысячи рублей.

4.12 Прочие доходы и расходы

4.13 Налог на прибыль

Текущий налог на прибыль, исчислен в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ.

Текущий налог на прибыль соотносится с убытком, полученным в бухгалтерском учете следующим образом:

Показатели	2025 год
Прибыль до налогообложения	-1 381 393
Отложенный налоговый актив на начало периода	287 371

Отложенное налоговое обязательство на начало периода	340 466
Отложенный налоговый актив на конец периода	270 143
Отложенное налоговое обязательство на конец периода	201 302
Отложенный налог на начало периода	-53 095
Отложенный налог на конец периода	68 840
Отложенный налог за отчетный период	121 936
Текущий налог на прибыль	-14 772
Доход по налогу за отчетный период	107 163
Условный доход по налогу	345 348
Постоянный налоговый расход	-238 184
Чистая прибыль (убыток)	-1 274 229

4.14 Прибыль на акцию. Убытки

Количество акций АО «ИНГЕОЦЕНТР» на 31.12.2025 составляло 15 000 000 штук номинальной стоимостью 10 рублей каждая на общую сумму 150 000 тысяч рублей. Акции полностью оплачены. Обыкновенных акций, находящихся в обращении, нет.

Единственным акционером Общества является Общество с ограниченной ответственностью «БД9» (ИНН 9709076133).

Собственные акции, выкупленные Обществом, отсутствуют.

Акции Общества, находящиеся в собственности дочерних обществ, отсутствуют.

В 2025 году Общество получило чистый убыток в размере 1 274 229 тысяч рублей.

Базовый убыток на акцию составил 84,9486 рублей.

Стоимость чистых активов Общества по состоянию на 31.12.2025 составляет – 3 541 тысячу рублей. Расчет стоимости чистых активов произведен в соответствии с Порядком определения стоимости чистых активов, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 84н от 28.08.2014.

5 ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

5.1 Контролирующие АО «ИНГЕОЦЕНТР» лица

Фирменное наименование или	Место нахождения (для юридического лица)	Характер взаимоотношений, основание, в силу которых
----------------------------	--	---

ФИО связанной стороны	Гражданство, должность в Обществе (для физического лица)	лицо признается связанной стороной с Обществом
Груничев Михаил Михайлович	РФ, Генеральный директор, член Совета директоров	Основной управленческий персонал
Чекрызов Павел Александрович	РФ, член Совета директоров	Основной управленческий персонал
Рудяк Эрнест Михайлович	РФ, член Совета директоров	Основной управленческий персонал
Соколов Дмитрий Витальевич	РФ, член Совета директоров	Основной управленческий персонал
Бурт-Яшин Игорь Яковлевич	РФ, член Совета директоров	Основной управленческий персонал
ООО «БД9»	105064, Москва, Яковоапостольский переулок, д.5, строение 1	Основное общество (единственный акционер)

5.2 Лица, контролируемые АО «ИНГЕОЦЕНТР»

Фирменное наименование	Место нахождения	Характер взаимоотношений, основание, в силу которых лицо признается связанной стороной с Обществом
ООО «Параск»	119017, Москва, улица Пятницкая, дом 50/2, строение 1	Дочернее общество, Доля участия – 100%

5.3 Прочие связанные стороны

Фирменное наименование	Место нахождения	Характер взаимоотношений, основание, в силу которых лицо признается связанной стороной с Обществом
ООО «ИНГЕОКОМ-ТРАСТ»	105064, Москва, улица Земляной вал, дом 33, комната 34А	Является учредителем ООО «БД9», доля участия -100%

5.4 Операции, проведенные со связанными сторонами в 2025 году.

Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2024 – отсутствует.

Величина списанной дебиторской задолженности, по которой истек срок давности, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам – отсутствует.

В 2025 году Обществом были начислены проценты по договорам займа в пользу ООО «ИНГЕОКОМ-ТРАСТ» в общей сумме 1 739 тысяч рублей.

В 2025 году Обществом была начислена арендная плата в пользу ООО «ИНГЕОКОМ-ТРАСТ» по договору аренды транспортного средства в размере 1 200 тысяч рублей. Задолженность по договору аренды на 31.12.2025 отсутствует.

Сумма задолженности Общества перед ООО «ИНГЕОКОМ-ТРАСТ» на 31.12.2025 составляет:

1 191 103 тысячи рублей – по договорам долгосрочных займов (основной долг);
18 602 тысячи рублей – проценты по договорам долгосрочных займов;

12 000 тысяч рублей – по расторгнутым договорам долевого участия;
4 541 026 тысяч рублей -по договорам поручительства по кредитным договорам.
Вознаграждения основному управленческому персоналу.

Размер начисленного в 2025 году краткосрочного вознаграждения руководящим сотрудникам, составил 11 891 тысяча рублей, в том числе:

- 10 309 тысяч рублей – оплата труда генерального директора Общества,
- 1 582 тысячи рублей – страховые взносы, начисленные на оплату труда.

Долгосрочные вознаграждения в пользу связанных сторон Обществом не начислялись.

6 ПРЕКРАЩАЕМАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

В 2025 году прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не было.

7 ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ

В деятельности Общества отчетных сегментов не выделяется. Лица, наделенные в Обществе полномочиями по принятию решений в распределении ресурсов и оценке результатов деятельности Общества, осуществляют анализ деятельности в целом, как единого сегмента.

8 УСЛОВНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

8.1 Условия ведения хозяйственной деятельности Общества

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Перспективы экономической стабильности во многом зависят от эффективности экономических мер, предпринимаемых Правительством РФ в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики, а также развития правовой и политической систем.

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно стабильной. Но на западных границах России сохраняется политическая напряженность, связанная с вооруженным конфликтом на востоке Украины. Российская экономика в отчетном году остается подвержена негативному влиянию таких факторов, произошедших в последние несколько лет, как значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля и введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер. Несмотря на стабилизационные меры, принимаемые Правительством РФ, сохраняется неопределенность относительно доступности капитала, уровня инфляции и экономического роста, что в будущем может повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества.

Руководство Общества считает, что оно принимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в данных обстоятельствах.

8.2 Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской

Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, законодательство в целом интерпретируется им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. С целью минимизации рисков Общество осуществляет мониторинг изменений налогового законодательства РФ и анализ судебной практики в области налогообложения, оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на его деятельность.

В то же время, существует вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

8.3 Судебные разбирательства

Общество является участником ряда судебных разбирательств, возникших в процессе осуществления его деятельности.

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

По мнению руководства Общества, результаты арбитражных процессов не могут оказать существенного негативного влияния на финансовое положение или результаты деятельности Общества.

9 ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

10 УСЛОВИЯ ПРОДОЛЖЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В БУДУЩЕМ

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена на основании допущения непрерывности деятельности, исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и будет способно реализовать собственные активы и погасить обязательства в ходе нормальной операционной деятельности.

По мнению руководства Общества, существенная неопределенность относительно способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем отсутствует.

Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

11 СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

11.1 Дивиденды

Решение о распределении прибыли за отчетный год будет принято до 30 июня 2026 года Общим собранием акционеров Общества.

11.2 Крупные сделки

В период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности Обществом крупных сделок (в соответствии с законодательством об акционерных обществах) не осуществлялось.

11.3 Привлечение заемных средств

В период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности Обществом привлечены кредиты в рамках существующих кредитных линий ПАО Сбербанк на сумму 514 085 тысячи рублей. За тот же период погашено кредитов на сумму 440 304 тысячи рублей.

11.4 Увольнение персонала

С 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности увольнений сотрудников не происходило.

11.5 Решения об эмиссии

В период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности решений об эмиссии акций Обществом не принималось.

26 марта 2026 года

Генеральный директор

М.М. Груничев

Главный бухгалтер

Д.В. Сальников