

## ПОЯСНЕНИЯ

### К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РЕНЕССАНС ДЕВЕЛОПМЕНТ»

ЗА 2025 ГОД.

Настоящие пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Ренессанс Девелопмент» (в дальнейшем - Общество) за 2025 год.

#### 1. Основные виды экономической деятельности

Основной вид деятельности Общества – ОКВЭД 68.20.2 – Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

#### 2. Учетная политика

##### 2.1. Концепция составления отчетности

Бухгалтерская отчетность Общество с ограниченной ответственностью «Ренессанс Девелопмент» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации федеральных стандартов бухгалтерского учета, в частности Федерального закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (далее – ФСБУ 4/2023), утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации (далее – Минфин России) от 4 октября 2023г. № 157н и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации, с учетом правил и допущений, описанных в учетной политике Общества.

Активы и обязательства оцениваются в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств и нематериальных активов, финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, и активов, по которым в установленном порядке создаются резервы под снижение их стоимости.

Инвентаризация проводится в соответствии с ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утвержденного приказом Минфина России от 13.01.2023 № 4н (далее – ФСБУ 28/2023). Применение ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» не оказало непосредственного влияния на показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год.

##### 2.2 Критерии существенности для раскрытия информации

Показатель считается существенным, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации.

Пороги существенности для различных показателей бухгалтерской отчетности:

- величина порога существенности для бухгалтерской ошибки - 5% от соответствующего показателя бухгалтерской отчетности согласно п. 9 ФСБУ 4/2023;
- величина порога существенности для выручки, прочих доходов для целей отдельного представления в ОФР - 5% от общей суммы доходов организации за отчетный период;
- величина порога существенности в отношении расходов для отдельного представления в ОФР – соответствующая каждому виду доходов часть расходов (в случае выделения в ОФР видов доходов, каждый из которых в отдельности составляет более 5% от общей суммы доходов за отчетный год);
- величина порога существенности в отношении величины отдельных активов, обязательств для целей обособленного раскрытия в отчетности (по самостоятельным статьям) - 5% от соответствующего показателя бухгалтерской отчетности согласно п. 9 ФСБУ 4/2023.

### 2.3 Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте. Величина активов и обязательств, включенная в показатели бухгалтерской отчетности, выраженная в иностранной валюте (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты), отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших на отчетную дату.

Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета (в том числе по состоянию на отчетную дату) выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте и подлежащих оплате в рублях, относятся на финансовые результаты как прочие расходы или доходы.

### 2.4 Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

Активы и обязательства отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения). Активы и обязательства предоставляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

### 2.5 Нематериальные активы

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость **больше 100 тыс. руб.**

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

Первоначальная стоимость нематериальных активов с определенным сроком полезного использования погашается посредством начисления амортизации в течение срока их полезного использования.

Нематериальные активы, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, считаются нематериальными активами с неопределенным сроком полезного использования.

Амортизация нематериальных активов начисляется **линейным способом**.

Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

Организация проверяет элементы амортизации НМА на соответствие условиям их использования по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также обстоятельств, в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;
- первоначальный срок полезного использования более чем на 20%;
- ликвидационная стоимость более чем на 10%.

Все объекты НМА после признания оцениваются по **первоначальной стоимости**.

Проверка НМА на обесценение проводится в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

### 2.6 Основные средства

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость **больше 500 тыс. руб.**

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

Объекты основных средств по всем группам учитываются по первоначальной стоимости.

Способ начисления амортизации – линейный.

Амортизация объекта основных средств начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта основных средств, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 20% первоначальной стоимости основного средства.

Затраты на проведение несущественных видов ремонта основных средств включаются в себестоимость продукции (работ, услуг) отчетного периода.

При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 20% соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом.

Проверка ОС на обесценение проводится в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

Инвентаризация ОС производится 1 раз в 3 года.

## **2.7 Учет аренды**

Учет аренды ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

Предмет аренды признается на дату получения в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

В качестве упрощения практического характера неарендные компоненты договора аренды отдельно не выделяются. Каждый компонент аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, учитываются в качестве одного компонента аренды.

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя;

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);

2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Если Общество принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

## **2.8 Финансовые вложения**

Учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с ПБУ «Учет финансовых вложений» 19/02), утвержденным приказом Минфина России от 10.12.2002 г. № 126н.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности по состоянию на конец отчетного года по первоначальной стоимости.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности на конец отчетного периода по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Указанную корректировку Организация производит ежеквартально.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из оценки, определяемой одним из следующих способов:

1) в случае наличия индивидуальных признаков финансовых вложений – по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений;

2) в случае выбытия однотипных финансовых вложений с отсутствием признаков индивидуализации – по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений (способ ФИФО).

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из последней оценки.

Общество осуществляет проверку на обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря отчетного года. Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое снижение стоимости финансовых вложений, создается резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

## **2.9 Запасы**

Учет запасов ведется в соответствии с требованиями ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение. Единицей учета запасов установлен отдельный объект.

Общество признает запасы, приобретенные на условиях оплаты в рассрочку (с отсрочкой) продолжительностью свыше 12 месяцев по цене на условиях немедленной оплаты.

Разница между договорной ценой и ценой на условиях немедленной оплаты признается в прочих расходах равномерно ежемесячно в течение периода рассрочки (отсрочки) (п. 13 ФСБУ 5/2019, пп. 6,7 ПБУ 15/2008).

Учет запасов, к которым относятся сырье и прочие материалы, ведется на счете 10 «Материалы».

Транспортно-заготовительные расходы, осуществленные Обществом до момента передачи материалов в производство и (или) прочего выбытия, включаются в фактическую себестоимость материалов.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

Учет имущества (товаров), предназначенного для перепродажи, осуществляется на счете 41 «Товары», списание на реализацию осуществляется по средней себестоимости.

При продаже и ином выбытии товаров их оценка производится по средней себестоимости.

Проверка запасов на обесценение проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря по результатам инвентаризации. Резерв под обесценение запасов создается по отдельным видам (группам) аналогичных или связанных материально-производственных запасов.

#### **2.10 Денежные средства и денежные эквиваленты**

К денежным эквивалентам относятся депозиты, срок погашения которых составляет три месяца с даты приобретения или менее.

#### **2.11 Дебиторская задолженность**

Общество создает **резервы сомнительных долгов** в случае признания дебиторской задолженности сомнительной. Сомнительной считается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена гарантиями. Сумма резерва относится на финансовые результаты организации.

#### **2.12 Прочие внеоборотные и оборотные активы**

Неисключительные права на программные продукты и иные аналогичные нематериальные объекты, не являющиеся нематериальными активами согласно ФСБУ 14/2022 учитываются на счете 97 «Расходы будущих периодов» и списываются на затраты ежемесячно равными долями в течение срока действия договора. В бухгалтерском балансе данные затраты отражаются по строке «Прочие оборотные активы» или «Прочие внеоборотные активы» в зависимости от сроков списания.

#### **2.13 Кредиты и займы полученные**

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденным приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н.

В состав дополнительных затрат по займам включаются расходы, связанные с:

- оказанием юридических и консультационных услуг;
- проведением экспертиз
- прочие аналогичные расходы.

Дополнительные затраты по займам списываются в том отчетном периоде, в котором они были произведены.

Сумма причитающихся к оплате процентов или дисконта включается состав прочих расходов равномерно в течении срока займа (кредита), если иное не вытекает из договора на получение займа (кредита), либо из условий выпуска векселей (облигаций).

#### **2.14 Отложенные налоги**

Обществом применяется балансовый метод при учете разниц по ПБУ 18/02. В учетных операциях выбран вариант бухгалтерских проводок через счет 99.02 без постоянных разниц.

При составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

#### **2.15 Незавершенное производство**

Оценка незавершенного производства производится по фактической производственной себестоимости.

#### **2.16 Признание доходов и расходов**

Для признания доходов и расходов применяется **метод начисления**.

К **прямым расходам**, связанным с производством и реализацией товаров собственного производства, а также выполнением работ и оказанием услуг относятся:

- Амортизация основных средств;
- Оплата труда;
- Страховые взносы;
- Прочие расходы, непосредственно связанные с процессом производства.

**Управленческие расходы**, учитываемые по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы», по окончании отчетного периода списываются непосредственно в дебет счета 90 «Реализация продукции (работ, услуг)».

**В отчете о финансовых результатах следующие виды прочих доходов и расходов показываются свернуто:**

- 1) доходы и расходы в виде курсовых разниц;
- 2) доходы и расходы от операций купли-продажи иностранной валюты;
- 3) доходы и расходы от переоценки ценных бумаг по рыночной стоимости;
- 4) доходы и расходы от реализации прочего имущества.

### **2.17 Оценочные обязательства**

**Резервы предстоящих расходов** на выплату отпускных признаются оценочным обязательством и отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов. Величина оценочного обязательства относится в состав общехозяйственных расходов. Размер оценочного обязательства определяется исходя из всей суммы отпускных, положенных, но не отгулянных сотрудниками на отчетную дату.

### **2.18 Информация по сегментам**

Обществом не применяется ПБУ 12/2010 "Информация по сегментам".

### **2.19 Изменение учетной политики**

В учетную политику на 2025 год изменения не вносились.

### 3. Раскрытие информации об отдельных показателях бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025г.

#### 3.1 Основные средства

##### 3.1.1 Наличие и движение основных средств:

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	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	За 2025 г.	288 733	(18 161)	11 497	(3 659)	1 137	(6 401)	-	-	-	-	-	296 571	(23 424)
	За 2024 г.	220 110	(15 087)	70 939	(2 316)	58	(3 132)	-	-	-	-	-	288 733	(18 161)
в том числе: Здания	За 2025 г.	54 998	(5 037)	-	-	-	(2 865)	-	-	-	-	-	54 998	(7 902)
	За 2024 г.	11 032	(3 132)	44 850	(884)	-	(1 905)	-	-	-	-	-	54 998	(5 037)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	24 226	(3 313)	10 996	(1 833)	1 137	(2 943)	-	-	-	-	-	33 389	(5 119)
	За 2024 г.	3 445	(2 603)	21 353	(571)	-	(709)	-	-	-	-	-	24 226	(3 313)
Транспортные средства	За 2025 г.	37 106	(9 505)	-	(1 325)	-	(474)	-	-	-	-	-	35 781	(9 978)
	За 2024 г.	33 230	(9 164)	4 736	(860)	58	(399)	-	-	-	-	-	37 106	(9 505)
Земельные участки	За 2025 г.	171 800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	171 800	-
	За 2024 г.	171 800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	171 800	-
Другие виды основных средств	За 2025 г.	603	(306)	117	(117)	-	(119)	-	-	-	-	-	603	(425)
	За 2024 г.	603	(188)	-	-	-	(119)	-	-	-	-	-	603	(306)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	1 173 311	(291 337)	-	-	-	(15 739)	-	-	-	-	-	1 173 311	(307 076)
	За 2024 г.	1 173 311	(275 598)	-	-	-	(15 739)	-	-	-	-	-	1 173 311	(291 337)
в том числе: Здания	За 2025 г.	1 166 657	(288 003)	-	-	-	(15 555)	-	-	-	-	-	1 166 657	(303 559)
	За 2024 г.	1 166 657	(272 448)	-	-	-	(15 555)	-	-	-	-	-	1 166 657	(288 003)
Сооружения	За 2025 г.	6 653	(3 334)	-	-	-	(184)	-	-	-	-	-	6 653	(3 518)
	За 2024 г.	6 653	(3 151)	-	-	-	(184)	-	-	-	-	-	6 653	(3 334)

### 3.1.2 Наличие и движение прав пользования активами:

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	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	За 2025 г.	122 915	(11 523)	8 580	-	-	(5 130)	-	-	-	131 495	(16 653)
	За 2024 г.	119 027	(7 185)	12 532	(8 643)	394	(4 733)	-	-	-	122 915	(11 523)
в том числе: Земельные участки	За 2025 г.	116 581	(8 104)	8 355	-	-	(3 566)	-	-	-	124 937	(11 669)
	За 2024 г.	112 693	(5 223)	12 532	(8 643)	394	(3 275)	-	-	-	116 581	(8 104)
Аренда помещений	За 2025 г.	6 334	(3 419)	224	-	-	(1 565)	-	-	-	6 558	(4 984)
	За 2024 г.	6 334	(1 962)	-	-	-	(1 457)	-	-	-	6 334	(3 419)

Общество арендует следующие объекты основных средств:

- нежилое помещение площадью 34,4 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, Большой Саввинский переулок, дом 2-4-6, строение 16, этаж 1, помещение № I, комната № 3а. Срок договора аренды 60 мес. Процентная ставка: 10% (ставка финансирования по группе);

- земельный участок площадью 7363 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, Коломенский проезд, вл. 13А. Срок договора аренды 288 мес. Процентная ставка: 10% (ставка финансирования по группе);

- земельный участок площадью 477 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, вл. 9/28, стр.2. Срок договора аренды 552 мес. Процентная ставка: 10% (ставка финансирования по группе);

- земельный участок площадью 39356 кв.м. расположенный по адресу: г.о. Солнечногорск, д. Замятино. Срок договора аренды 588 мес. Процентная ставка: 10% (ставка финансирования по группе);

- земельный участок площадью 100000 кв.м. расположенный по адресу: Саратовская область, р-н Марковский, район села Красная Поляна. Срок договора аренды 369 мес. Процентная ставка: 10% (ставка финансирования по группе).

### 3.1.3 Амортизируемые и неамортизируемые основные средства:

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	1 082 423	1 092 138	1 042 778
в том числе:			
Здания	910 195	928 615	902 110
Сооружения	3 135	3 319	3 502
Машины и оборудование (кроме офисного)	28 270	20 913	841
Транспортные средства	25 803	27 601	24 067
Земельные участки	113 267	108 478	107 470
Другие виды основных средств	1 752	3 211	4 787
Неамортизируемые основные средства - всего	171 800	171 800	171 800
Земельные участки	171 800	171 800	171 800

У Общества отсутствует информация о том, что в отчетном периоде существовали ситуации, в которых могло произойти обесценение основных средств Общества. Резерв под обесценение основных средств не создавался.

Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования, отсутствуют.

## 3.2 Нематериальные активы

### 3.2.1 Капитальные вложения в нематериальные активы

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактически затраты	накопленное обесценение	затраты	обесце нение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	324	-	-	-	324	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
Лицензии и разрешения	За 2025 г.	-	-	324	-	-	-	324	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

## 3.3 Запасы

### 3.3.1 Наличие и движение запасов:

тыс. руб.

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.	13	-	176 958	(176 774)	-	-	X	X	197	-
	За 2024 г.	15	-	151 412	(151 415)	-	-	X	X	13	-
в том числе:											
Сырье и материалы	За 2025 г.	13	-	4 029	(1 457)	-	-	(2 388)	-	197	-
	За 2024 г.	15	-	4 558	(890)	-	-	(3 670)	-	13	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	172 929	(175 317)	-	-	2 388	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	146 854	(150 525)	-	-	3 670	-	-	-

В 2025г. в виду отсутствия запасов, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, либо текущая рыночная стоимость которых снизилась, резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создавался.

Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав отсутствуют.

## 3.4 Финансовые вложения

### 3.4.1 Наличие и движение финансовых вложений:

тыс. руб.

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/ре зерва под обесценение	переклас сифици ровано	первоначальная стоимость	накоп ленная корректи ровка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	56 052	-	3	-	-	-	-	-	56 055	-
	За 2024 г.	56 052	-	-	-	-	-	-	-	56 052	-
в том числе:											
Доли	За 2025 г.	56 052	-	3	-	-	-	-	-	56 055	-
	За 2024 г.	56 052	-	-	-	-	-	-	-	56 052	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	616 577	-	39 550	-	-	-	-	-	656 127	-
	За 2024 г.	554 162	-	67 900	(5 486)	-	-	-	-	616 577	-
в том числе:											

Предоставленные займы	За 2025 г.	211 619	-	38 650	-	-	-	-	-	250 269	-
	За 2024 г.	149 554	-	67 550	(5 486)	-	-	-	-	211 619	-
Приобретенные права требования	За 2025 г.	404 958	-	900	-	-	-	-	-	405 858	-
	За 2024 г.	404 608	-	350	-	-	-	-	-	404 958	-
Итого	За 2025 г.	672 629	-	39 553	-	-	-	-	-	712 182	-
	За 2024 г.	610 214	-	67 900	(5 486)	-	-	-	-	672 629	-

У Общества отсутствует информация о том, что в отчетном периоде существовали ситуации, в которых могло произойти обесценение финансовых вложений Общества. Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

Финансовые вложения, обремененные залогом, отсутствуют.

### 3.5 Дебиторская задолженность

#### 3.5.1 Наличие и движение дебиторской задолженности:

тыс. руб.

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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	370 433	(928)	16 163	-	(10 209)	(3)	(33)	-	432 099	(895)
	За 2024 г.	344 477	(928)	13 702	-	(40 463)	(56)	-	-	370 433	(928)
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	7 897	-	5 253	-	(5 825)	(3)	-	-	7 323	-
	За 2024 г.	21 504	-	7 073	-	(20 671)	(9)	-	-	7 897	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	4 979	(928)	8 321	-	(4 283)	-	(33)	-	9 022	(895)
	За 2024 г.	4 564	(928)	4 008	-	(3 557)	(35)	-	-	4 979	(928)
Прочая	За 2025 г.	320	-	-	-	(21)	-	-	-	299	-
	За 2024 г.	320	-	-	-	-	-	-	-	320	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	755	-	-	-	(4)	-	-	-	751	-
	За 2024 г.	11 056	-	-	-	(10 289)	(12)	-	-	755	-
Страхование, периодические издания	За 2025 г.	846	-	788	-	(846)	-	-	-	788	-
	За 2024 г.	728	-	831	-	(714)	-	-	-	846	-
Проценты по займам выданным	За 2025 г.	184 641	-	-	58 392	(1 912)	-	-	-	241 120	-
	За 2024 г.	135 542	-	-	52 774	(3 674)	-	-	-	184 641	-
Предоставленные займы	За 2025 г.	170 995	-	1 800	-	-	-	-	-	172 795	-
	За 2024 г.	170 763	-	1 790	-	(1 558)	-	-	-	170 995	-
Итого	За 2025 г.	370 433	(928)	16 163	-	(10 209)	(3)	(33)	X	432 099	(895)
	За 2024 г.	344 477	(928)	13 702	-	(40 463)	(56)	-	X	370 433	(928)

По результатам проведенной проверки выявлено обесценение дебиторской задолженности на сумму 895 тыс. руб. Обществом сформирован резерв по сомнительным долгам в размере 100 % от суммы задолженности.

По состоянию на 31.12.2023г. и 31.12.2024г. просроченная дебиторская задолженность покупателей составляет 928 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025г. просроченная дебиторская задолженность покупателей составляет 895 тыс. руб.

### 3.6 Обязательства

#### 3.6.1 Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств):

тыс. руб.

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.	804 916	7 373	-	(55 415)	-	(541 331)	215 542
	За 2024 г.	262 012	12 369	-	(10 797)	-	541 331	804 916
в том числе:								
Расчеты по аренде	За 2025 г.	116 009	7 373	-	(1 695)	-	-	121 687
	За 2024 г.	114 437	12 369	-	(10 797)	-	-	116 009
Долгосрочные займы	За 2025 г.	688 906	-	-	(53 720)	-	(541 331)	93 855
	За 2024 г.	147 575	-	-	-	-	541 331	688 906
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	828 682	278 614	2	(38 491)	-	541 331	1 610 139
	За 2024 г.	1 153 215	430 170	732	(214 100)	(3)	(541 331)	828 682
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	4 477	4 864	2	(4 171)	-	-	5 171
	За 2024 г.	3 863	4 187	732	(3 608)	(2)	-	4 477
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	5 249	1 629	-	(2 784)	-	-	4 094
	За 2024 г.	11 674	2 457	-	(8 881)	(1)	-	5 249
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	7	-	-	(7)	-	-	-
Обеспечительные платежи от арендаторов	За 2025 г.	10 833	3 119	-	(561)	-	-	13 390
	За 2024 г.	3 695	8 281	-	(1 143)	-	-	10 833
Расчеты по аренде	За 2025 г.	2 301	430	-	-	-	-	2 730
	За 2024 г.	2 047	265	-	(12)	-	-	2 301
Краткосрочные займы	За 2025 г.	655 966	166 900	-	(20 594)	-	541 331	1 343 603
	За 2024 г.	1 023 228	374 450	-	(200 381)	-	(541 331)	655 966
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	136 806	99 601	-	(10 187)	-	-	226 220
	За 2024 г.	103 539	87 961	-	(54 694)	-	-	136 806
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	7 750	1	-	(193)	-	-	7 558
	За 2024 г.	98	7 652	-	-	-	-	7 750
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	4 149	1 888	-	-	-	-	6 037
	За 2024 г.	3 967	182	-	-	-	-	4 149
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	1 152	181	-	-	-	-	1 334
	За 2024 г.	1 098	54	-	-	-	-	1 152
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	-	2	-	-	-	-	2
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	1 633 598	285 987	2	(93 906)	-	X	1 825 681
	За 2024 г.	1 415 227	442 539	732	(224 897)	(3)	X	1 633 598

По состоянию на 31 декабря 2024 и 2025 г. просроченные обязательства отсутствуют.

### 3.6.2 Оценочные обязательства:

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	7 192	5 548	(4 262)	-	8 478
	За 2024 г.	5 782	4 752	(3 338)	3)	7 192
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	7 192	5 548	(4 262)	-	8 478
	За 2024 г.	5 782	4 752	(3 338)	(3)	7 192

### 3.6.3 Кредиты и займы полученные. Расшифровка

тыс. руб.

Основные кредиты и займы	Контрагент	Сумма	Процентная ставка	Сроки погашения
Соглашение о новации № А01/ДС/2012 от 10.01.2012г. + Доп. № 3 от 30.11.2017г. (по дог. уступки от 02.06.2020г.)	ЛАКСМОР ВЕНЧУРС ЛИМИТЕД	78 359	4%	30.11.2026г.
Соглашение о новации № NCL-KIT-01/2017 от 30.11.2017г. (по дог. уступки от 02.06.2020г.)	ЛАКСМОР ВЕНЧУРС ЛИМИТЕД	16 023	4%	30.11.2026г.
Договор займа № LVL-RD-02/2018 от 21.02.2018г.	ЛАКСМОР ВЕНЧУРС ЛИМИТЕД	93 855	4%	21.02.2027г.
Договор новации № LVL-RD-05/18 от 28.06.2018г.	ЛАКСМОР ВЕНЧУРС ЛИМИТЕД	541 331	4%	31.12.2026г.
Договор займа № 02БС/2020/24РД/20 от 18.11.2020г.	ООО «Большой Саввинский,6»	3 461	10%	31.12.2026г.
Договор займа № 03ФК/2022 от 10.10.2022г.	ООО «Финансовый Капитал»	59 279	Ключевая ставка + 0.5%	09.10.2026г.
Договор займа № 10ПИ/2023 от 04.12.2023г.	ООО «Промышленные Инвестиции»	645 150	10%	04.12.2026г.
Итого		<b>1 437 458</b>		

тыс. руб.

Сумма затрат по кредитам и займам, включенных в 2025 г. в прочие расходы	Сумма кредитов и займов, включенная в 2025 г. в стоимость инвестиционных активов
99 601	-

### 3.6.4 Арендные обязательства. Расшифровка:

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода	Долгосрочные обязательства	Краткосрочные обязательства
			Начислены арендные платежи	Прекращение аренды	Погашены арендные платежи	Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам			
			Строка 1450	Строка 1550					
Арендные обязательства	2025г	118 310	8 580	-	(14 433)	11 961	124 417	121 687	2 730
	2024г	116 484	12 532	(8 665)	(13 404)	11 364	118 310	116 009	2 301

### 3.7 Признание доходов и расходов

#### 3.7.1 Выручка от оказания услуг:

тыс. руб.

Наименование показателя	2025		2024	
	Выручка	Себестоимость	Выручка	Себестоимость
Сдача в аренду нежилых помещений	199 595	(175 317)	173 743	(150 525)

В отчетном периоде отсутствовали факты признания выручки от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления по мере готовности работы, услуги, продукции или по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом.

В отчетном году выручка, полученная в результате выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, отсутствует.

#### 3.7.2 Затраты на производство:

тыс. руб.

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	3 732	5 138
Затраты на оплату труда	51 505	45 929
Отчисления на социальные нужды	9 479	7 950
Амортизация	27 270	23 603
Прочие затраты	153 888	130 607
Итого по элементам	245 874	213 227
<b>Итого расходы по обычным видам деятельности</b>	<b>245 874</b>	<b>213 227</b>

\*Расшифровка прочих затрат 2025 г.:

- Эксплуатационные и коммунальные услуги – 62 122 тыс. руб.
- Налоги и сборы – 30 317 тыс. руб.
- Охраны – 33 420 тыс. руб.
- Страхование, ТО и ремонт основных средств – 3 939 тыс. руб.
- Текущий ремонт – 14 919 тыс. руб.
- Услуги связи, интернета – 1 790 тыс. руб.
- Консультационные, юридические услуги, услуги по оценке – 755 тыс. руб.
- Программное обеспечение – 2 290 тыс. руб.
- Мед. страхование – 740 тыс. руб.
- Аренда помещений – 844 тыс. руб.
- Услуги по оценке пож. риска, присвоение категории безопасности – 670 тыс. руб.
- Анализ проб воды – 546 тыс. руб.
- Услуги по обследованию фасадов – 490 тыс. руб.
- Списание НДС на расходы – 224 тыс. руб.
- Командировочные расходы – 299 тыс. руб.
- Оплата госпошлин – 129 тыс. руб.
- Прочие услуги – 394 тыс. руб.

### 3.8 Оценочные и условные обязательства, условные активы

Информация об изменении оценочных обязательств по оплате отпусков отражена в разделе 3.6.2.

Общество считает, что на отчетную дату отсутствуют иные оценочные обязательства Общества, в отношении которых существует высокая вероятность того, что будущие события приведут к уменьшению экономических выгод.

У Общества отсутствуют условные обязательства и условные активы, подлежащие раскрытию в отчетности в соответствии с требованиями действующих Положений по бухгалтерскому учету.

### 3.9 Информация по учету налога на прибыль

3.9.1 Согласование налога на прибыль по данным бухгалтерского учета и текущего налога на прибыль в налоговом учете:

Расход по налогу на прибыль исходя из показателей условного дохода/расхода по налогу на прибыль, скорректированного на сумму сальдо постоянного налогового дохода/расхода составляет:

тыс. руб.

№ строки Отчета о финансовых результатах	Наименование статьи/показателя	2025 г.	2024 г.
2300	Прибыль (убыток) до налогообложения	(98 418)	(86 116)
	Ставка налога на прибыль	25%	20%
	Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль	<b>24 605</b>	<b>17 223</b>
	Постоянный налоговый расход (доход)*	40	192
2410	Налог на прибыль**	24 645	2 510
	Отложенный налог на прибыль, обусловленный возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде		17 031
	Отложенный налог на прибыль, обусловленный изменением <b>ставки налога</b>		(14 522)
	Текущий налог на прибыль	-	-

\*Постоянные разницы:

- Анализ проб воды – (512) тыс. руб.
- Безвозмездная передача – (295) тыс. руб.
- Списание НДС на прочие расходы – (69) тыс. руб.
- ПО с коэффициентом 2 – 1 042 тыс. руб.
- Прочие расходы – (3) тыс. руб.

\*\* Разница на 14 522 тыс. руб. – корректировка на 5% отложенных налогов на конец 2024г.

3.9.2 Расшифровка изменения отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства:

тыс. руб.

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.	2023 г.
<b>ОНА (строка 1180)</b>	<b>226 309</b>	<b>199 522</b>	<b>142 113</b>
- оценочные обязательства и резервы	2 120	1 798	1 156
- резерв сомнительных долгов	224	232	186
- убытки прошлых лет	110 547	87 712	54 513
- основные средства	712	649	302
- арендные обязательства	112 706	109 131	85 956
<b>ОНО (строка 1420)</b>	<b>274 275</b>	<b>272 133</b>	<b>217 234</b>
- доходные вложения в материальные ценности	158 283	158 833	127 506
- основные средства	34 342	33 699	27 031
- прочие расходы	47	47	38
- финансовые вложения	1	-	-
- проценты по обязательствам	81 602	79 554	62 659

### 3.10 Денежные средства

3.10.1 Раскрытие информации о поступлениях и платежах, включенных в строки «Прочие поступления» и «Прочие платежи» Отчета о движении денежных средств:

тыс. руб.

	2025 г.	2024 г.
<b>Прочие поступления по текущей деятельности (строка 4119)</b>		
Возврат переплаты по налогу на имущество	-	10 497
Суммы возмещений по косвенным налогам из бюджета за вычетом суммы косвенных налогов в составе произведенных платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджет	1 441	1 842
Возврат премии по договору страхования	25	33
Возврат от поставщика	73	13
Поступления от продажи прочего имущества	1 333	-
Расчеты по претензиям	21	-
<b>Итого прочие поступления по текущей деятельности</b>	<b>2 894</b>	<b>12 386</b>
<b>Прочие платежи по текущей деятельности (строка 4129)</b>		
Уплата налога на имущество, земельного и транспортного налогов	30 575	22 209
Страховые взносы	9 055	7 691
Возврат гарантийного взноса/переплаты	950	6 976
Страховая премия по договору медицинского страхования	634	763
Исполнительное производство	-	696
Оплата госпошлины	129	421
Возмещение расходов по авансовому отчету	704	408
Проезд по платной дороге	2	-
<b>Итого прочие платежи по текущей деятельности</b>	<b>42 049</b>	<b>39 164</b>

### 4. Иная информация

#### 4.1. Общая информация

Дата государственной регистрации: «22» июля 2002г. ОГРН: 1027701001184

Зарегистрировано в ИФНС России № 24 по г. Москве «02» марта 2017 г.

Среднегодовая численность персонала Общества на 31.12.2025г. и 31.12.2024г. - 20 и 20 человек соответственно.

## 4.2 Информация по связанным сторонам

### 4.2.1 Сделки между связанными сторонами:

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Характер операций	Объем операций в стоимостном выражении (тыс. руб.)	Стоимостные показатели по не завершенным на конец отчетного периода операциям (тыс. руб.)	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, форма расчетов
Участник общества – ООО «Объединенные инвестиции»	Контролирующая организация 99,5%	Финансовые вложения-Займы выданные	-	50 055	По окончании срока договора, погашение – 2026г., безналичная форма расчетов.
Дочернее общество – ООО "КОМПАНИЯ БЛЭКВУД"	Контролируемая организация 100%	Финансовые вложения-Займы выданные	-	144 655	По окончании срока договора, погашение – 2026г., безналичная форма расчетов.
Дочернее общество - ООО "Фитофарма" (с 19.12.2023 г.)	Контролируемая организация 100%	Финансовые вложения-Займы выданные	1 800	3 590	По окончании срока договора, погашение – 2026г., безналичная форма расчетов.
ООО «ОБОРОНИМПЭКСАГРО»	Контролируемая организация 49,9%	Финансовые вложения-Займы выданные	900	75 700	По окончании срока договора, погашение – 2026г., безналичная форма расчетов.
		Проценты по займам выданным	5 188	20 773	
ООО "Большой Саввинский, 6"	Другая организация, которая находится под общим контролем с организацией в силу того, что они имеют общих контролирующих собственников	Краткосрочные обязательства – займы полученные	1 404	3 629	По окончании срока договора, погашение – 2026г., безналичная форма расчетов.
		Поставщик – аренда помещения	3 276	-	До 5 числа текущего месяца
ООО "Управляющая компания Блэквуд"	Другая организация, которая находится под общим контролем с организацией в силу того, что они имеют общих контролирующих собственников	Кредиторская задолженность за услуги по тех. обслуживанию и эксплуатации зданий	32 397	2 786	Погашение – январь 2026г., безналичная форма расчетов.
		Арендатор	8 008	767	До 5 числа текущего месяца

ООО "Верум"	Другая организация, которая находится под общим контролем с организацией в силу того, что они имеют общих контролирующих собственников	Арендатор	467	-	До 5 числа текущего месяца
АО "Шарапово"	Зависимая организация 49,0152% (Доля ООО "ОборонИмпэксАгро" - 98,23%)	Финансовые вложения-Займы выданные	-	401 251	По окончании срока договора, погашение – 2026г., безналичная форма расчетов.
		Проценты по займам выданным	31 656	137 450	
ООО "Промышленные инвестиции"	Другая организация, которая находится под общим контролем с организацией в силу того, что они имеют общих контролирующих собственников	Краткосрочные обязательства – займы полученные	166 900	645 150	По окончании срока договора, погашение – 2026г., безналичная форма расчетов.
		Проценты по займам полученным	55 979	95 329	
Laxmore Ventures Limited	Другая организация, которая находится под общим контролем с организацией в силу того, что они имеют общих контролирующих собственников	Долгосрочные и краткосрочные обязательства – займы полученные	-	729 568	По окончании срока договора, погашение – 2026г., 2027г., безналичная форма расчетов.
		Проценты по займам полученным	30 554	107 712	
Лицо, осуществляющее полномочия его единоличного исполнительного органа и члены Совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа – Генеральный директор Шелков Д.О. (с 16.02.2022г.)	Оказывает значительное влияние	Краткосрочные вознаграждения	1 380	-	Выплата заработной платы в соответствии с ТК РФ.

ООО «Ренессанс Девелопмент» признает бенефициарным владельцем Шелкова М. Е.

#### 4.2.2 Вознаграждения основного управленческого персонала:

тыс. руб.

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.
<b>Краткосрочные вознаграждения</b>		<b>13 028</b>
Заработная плата и премии	11 804 / 1102	10 779 / 1 405
Страховые взносы во внебюджетные фонды	2 054	1 806
Добровольное медицинское страхование	390	443
<b>Долгосрочные вознаграждения</b>	-	-

В состав основного управленческого персонала входят генеральный директор и заместители по направлениям.

#### 4.3 Прекращаемая деятельность

Общество не планирует прекратить деятельность, а также существенно сокращать объемы операций по основным видам деятельности.

#### 4.4 Соблюдение принципа непрерывности деятельности

Бухгалтерская отчетность была подготовлена Обществом, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Руководство полагает, что текущая ситуация в стране, связанная с вводимыми санкциями из-за специальной военной операции Российской Федерации, не оказывает существенного влияния на финансовое положение Общества.

Показатель чистых активов имеет положительное значение, которое сохраняется последовательно на протяжении 3-х отчетных периодов.

События или условия, которые в отдельности или в совокупности могут вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность в течение периода не менее 12 месяцев после отчетной даты, не установлены.

Проведенная Обществом оценка подтверждает способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность, по крайней мере, в течение 12 месяцев после отчетной даты. Применение нашей организацией принципа непрерывности деятельности при подготовке годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год правомерно.

#### 4.5 События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, не происходили.

#### 4.6 Государственная помощь

В 2025 года Общество не получало государственной помощи.

Руководитель

Шелков Д. О.

Дата

23.03.2026г.