

ПОЯСНЕНИЯ
К ГОДОВОМУ БАЛАНСУ И
ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО "АРС-КАПИТАЛ"
за 2025 год

1. Сведения о предприятии.

1.1. Наименование:

ООО «АРС-КАПИТАЛ» ИНН 2311266529 , КПП 231101001,
ОКПО 33299445, ОКВЭД 68.20

1.2. Адрес: 350053, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Г. КРАСНОДАР, УЛ. БАВАРСКАЯ, Д. 8,
ОФИС 407.

1.3. Дата государственной регистрации Общества: 26.09.2018

1.4. Сведения о внесении записи в ЕГРЮЛ:

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ от 12.10.2018., основной государственный
регистрационный номер 6182375841312.

1.5. Уставный капитал Общества:

Уставный капитал общества 10 000 руб.

1.6. Информация об аудиторе Общества:

Аудитор общества: ООО «Аудит БЕЗ границ»

ИНН 2309063521 ОГРН: 1022301424265

Адрес: 350058, г. Краснодар, ул. Старокубанская, 114 оф.515. Свидетельство о членстве
№4702 Некоммерческого партнерства «Аудиторская Ассоциация Содружество» за
основным регистрационным номером записи 11206028777 выдано 24.08.2012г.

1.7. Производственно-хозяйственная деятельность предприятия.

ООО «АРС-КАПИТАЛ» является организацией оказывающей услуги по аренде
недвижимости, а также инвестирует средства в капиталы компаний сектора ЖКХ.

Численность работающих по состоянию на 31.12.2024 г. составляла – 4 чел.

Численность работающих по состоянию на 31.12.2025 г. составляла – 4 чел.

Производственно-финансовая деятельность осуществлялась Обществом на протяжении
всего периода 2025 года и была направлена на получение доходов в отчетном и
последующих периодах.

В составе Общества нет обособленных подразделений, выделенных на отдельный
баланс.

1.8. Единоличный исполнительный орган:

В 2025 году полномочия единоличного исполнительного органа осуществлял:

генеральный директор – Исаев Эльдар Ризвангаджиевич (Решение единственного
участника от 21.11.2024г.)

1.9. Связанные стороны:

- информации о связанных сторонах за 2024 и 2025г.,

Операции с бенефициаром в 2024 году:

Связанная сторона	Вид операции	Данные за 2024 г.		
		Объем операции (руб.)	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31 декабря 2024 г.
Исаев Эльдар Ризвангаджиевич ИП	Договора Аренды	-	Дебиторская задолженность получена при организации Общества в форме выделения	32 793 533,08
Исаев Эльдар Ризвангаджиевич	Договор Займа	63 482,50	Кредиторская задолженность получена при организации Общества в форме выделения	65 482,50
Исаев Эльдар Ризвангаджиевич ИП	Договор аренды земельного участка от 10.02.2021	4 621 060,31	Кредиторская задолженность. Ежемесячное погашение задолженности	338 939,69
Исаев Эльдар Ризвангаджиевич ИП	Договор беспроцентного займа от 28.03.2022	5 635 379,69	Краткосрочный беспроцентный заем срок возврата 24.03.2023г.	0,0
Исаев Эльдар Ризвангаджиевич ИП	Договор уступки требования (цессии) от 01.10.2023	26 620 000,00	Кредиторская задолженность от Переуступка долга по договорам займа с ИП Огиенко Е.В.	16 103 485,03

Операции с прочими связанными сторонами (единственный учредитель ООО «АРС-КАПИТАЛ» является также акционером связанных компаний) в 2024 году

Связанная сторона	Вид операции	Данные за 2024 г.		
		Объем операции (руб.)	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31 декабря 2024 г.
СО Верна ООО	Дебиторская задолженность, приобретенная по договору цессии	0	Дебиторская задолженность по выплате агентского вознаграждения.	32 372 948,80
СО Верна ООО	Приобретение акций сторонних компаний	0	Кредиторская задолженность за приобретенные акции.	7 988 647,81
СО Верна ООО	Продажа земельного участка	0	Кредиторская задолженность. Аванс полученный по договору купли-продажи земельного участка.	100 688 432,00
Объединенный водоканал ООО	Приобретение акций сторонних компаний	0	Кредиторская задолженность по соглашению об уступке права требования..	104 999 898,74

Объединенный водоканал ООО	Получение займа	2 256 174,84	<i>Получение займов по договорам</i>	18 765 093,95
ТТК ООО	Приобретение акций сторонний компаний	0	<i>Кредиторская задолженность по соглашению об уступке права требования..</i>	76 988 404,08
АО Краснодаргоргаз	Получение займа	7 496 482,29	<i>Получение займов по договорам, начисление процентов</i>	114 326 822,80
АО Краснодаргоргаз	Договор о переводе долга от 01.04.2024	74 845 956,53	<i>Кредиторская задолженность по договору о переводе долга</i>	74 845 956,53

Операции с бенефициаром в 2025 году:

<i>Связанная сторона</i>	<i>Вид операции</i>	<i>Данные за 2025 г.</i>		
		<i>Объем операции (руб.)</i>	<i>Условия и сроки завершения расчетов</i>	<i>Сальдо расчетов на 31 декабря 2025 г.</i>
Исаев Эльдар Ризвангаджиевич ИП	Договора Аренды	-	<i>Дебиторская задолженность получена при организации Общества в форме выделения</i>	32 793 533,08
Исаев Эльдар Ризвангаджиевич	Договор Займа	-	<i>Кредиторская задолженность получена при организации Общества в форме выделения</i>	65 482,50
Исаев Эльдар Ризвангаджиевич ИП	Договор аренды земельного участка от 10.02.2021	-	<i>Кредиторская задолженность. Ежемесячное погашение задолженности</i>	338 939,69
Исаев Эльдар Ризвангаджиевич ИП	Договор уступки требования (цессии) от 01.10.2023	-	<i>Кредиторская задолженность от Переуступка долга по договорам займа с ИП Огиенко Е.В.</i>	16 103 485,03

Операции с прочими связанными сторонами (единственный учредитель ООО «АРС-КАПИТАЛ» является также акционером связанных компаний) в 2025 году

<i>Связанная сторона</i>	<i>Вид операции</i>	<i>Данные за 2025 г.</i>		
		<i>Объем операции (руб.)</i>	<i>Условия и сроки завершения расчетов</i>	<i>Сальдо расчетов на 31 декабря 2025 г.</i>
СО Верна ООО	Дебиторская задолженность, приобретенная по договору цессии	0	<i>Дебиторская задолженность по выплате агентского вознаграждения.</i>	32 372 948,80
СО Верна ООО	Приобретение акций сторонний компаний	0	<i>Кредиторская задолженность за приобретенные акции.</i>	7 988 647,81
СО Верна ООО	Продажа земельного участка	0	<i>Кредиторская задолженность. Аванс полученный по договору купли-продажи земельного участка.</i>	100 688 432,00

Объединенный водоканал ООО	Приобретение акций сторонних компаний	0	Кредиторская задолженность по соглашению об уступке права требования..	104 999 898,74
Объединенный водоканал ООО	Получение займа	2 457 356,15	Получение займов по договорам	21 222 450,11
ТТК ООО	Приобретение акций сторонних компаний	0	Кредиторская задолженность по соглашению об уступке права требования..	76 988 404,08
АО Краснодаргоргаз	Получение займа	1 3694 931,19	Получение займов по договорам, начисление процентов	128 022 511,39
АО Краснодаргоргаз	Договор о переводе долга от 01.04.2024	0	Кредиторская задолженность по договору о переводе долга	74 845 956,53

1.10. Бенефициарные владельцы:

Бенефициарным владельцем признается физическое лицо, доля прямого или опосредованного участия в Обществе составляет более 25%.

Бенефициарный владелец ООО «АРС-КАПИТАЛ» - Исаев Эльдар Ризвангаджиевич. (доля владения 100%).

1.11. Перечень субъектов, на которые ООО «АРС-КАПИТАЛ» оказывает влияние, либо контролируемых ООО «АРС-КАПИТАЛ»

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Место нахождения	Характер отношений, основание в силу которого сторона признается связанной	Дата наступления основания	Документ, подтверждающий характер отношений	Виды операций	Объем операций
1	АО «Автономная теплоэнергетическая компания»	г. Краснодар, ул. Длинная, 120	Владение 9,56% акций в уставном капитале	28.12.2020	Договоры купли-продажи акций	перевод долга	115 169 825,18 руб.
2	АО «Краснодаргоргаз»	г. Краснодар, ул. Индустриальная, 68 офис 12	Владение 12,4 % акций в уставном капитале	23.03.2022	Договоры купли-продажи акций	начисление процентов по займу	13 694 931,19 тыс.руб.
3	АО «Южная газовая компания»	г. Краснодар, ул. Индустриальная, 68 офис 10	Владение 5,33 % акций в уставном капитале	30.12.2020	Договор купли-продажи акций	операции отсутствуют	0 руб.

1.12. Выплаты управленческому персоналу:

Наименование показателя	2025	2024
-------------------------	------	------

Средняя численность работников, чел.	4	4
Фонд начисленной заработной платы работников за отчетный период, тыс. руб.	2 251	2 319
В том числе фонд начисленной заработной платы работников органа управления за отчетный период, тыс. руб.	288	348
Отчисления во внебюджетные фонды, тыс. руб.	529	715
В том числе отчисления во внебюджетные фонды с заработной платы работников органа управления за отчетный период, тыс. руб.	86	106
Выплаты социального характера работников за отчетный период	-	--

2. Организация бухгалтерского и налогового учета.

Ведение бухгалтерского, налогового учета и налогообложение предприятия осуществляется Генеральным директором самостоятельно.

Регистры бухгалтерского учета и налогового учета ведутся на машинных носителях информации по формам, принятым для журнально-ордерной формы, а также предусмотренным автоматизированной системой ведения бухгалтерского учета «1С: Бухгалтерия 8.3»

Установлен смешанный вид обработки документов (компьютерная технология обработки учетной информации и ручная в части первичных документов).

Бухгалтерский учет на предприятии ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положениями по бухгалтерскому учету.

Налогообложение предприятия производится по Упрощённой системе налогообложения (ставка 6%).

3. Раскрытие информации в бухгалтерской отчетности:

Бухгалтерская отчетность ООО «АРС-КАПИТАЛ» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

3.1.ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации».

Учетная политика сформирована и ведется исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона от 06.12.2011г.№402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации»(ПБУ 1/2008),утвержденного Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 16.10.2008 №106н, Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29.07.1998г.№34н

Активы и обязательства Общества оценены в отчетности по фактическим затратам на их приобретение.

Учетная политика на 2025 год утверждена приказом генерального директора.

3.2. Основными элементами учетной политики 2024-2025 года являются:

- Затраты на приобретение основных средств, стоимостью до 100 000 руб. за единицу отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.
- Основные средства, стоимостью свыше 100 000 руб. за единицу учитываются для целей бухгалтерского учета в составе амортизируемого имущества.
- Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.
- Амортизация для целей бухгалтерского и налогового учета начисляется линейным методом, ускоренная амортизация не применялась.
- Срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из:

ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта.

- Инвестиционная недвижимость учитывается на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности». Инвестиционная недвижимость принимается на учет по первоначальной стоимости, которая определяется исходя из фактически произведенных капитальных вложений - затрат на их приобретение. После признания инвестиционная недвижимость оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость инвестиционной недвижимости погашается путем начисления амортизации.
- Для покрытия убытков от безнадежных долгов в бухгалтерском учете резерв по сомнительным долгам создается по задолженности срок взыскания которой пропущен более чем на 90 календарный дней в размере 100%.
- В учете создается резерв предстоящих расходов на оплату отпусков работников. Расчет резерва производится ежегодно на последний день года по каждому сотруднику исходя из среднедневного заработка сотрудника за последние 12 месяцев, предшествующих дате расчета резерва.
- Резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создавался, так как в ходе инвентаризации не было выявлено материально-устаревших ценностей или утративших своих потребительских свойств.
- Другие резервы не создавались.
- Проценты по долговому обязательству включаются в состав прочих расходов исходя из суммы предоставленного кредита, установленной договором процентной ставки, количества календарных дней в году и календарных дней действия кредитного договора в текущем месяце.
- Право пользования активом не признается в отношении предметов аренды по всем договорам, кроме лизинговых и договоров, по которым предполагается субаренда. Арендные платежи в затратах признаются равномерно ежемесячно в течение срока аренды.
- При предоставлении имущества в аренду любая аренда учитывается как операционная (за исключением договоров, по которым право собственности на объект аренды переходит к арендатору или которые он имеет право выкупить по цене значительно ниже справедливой стоимости). Доходы от аренды учитываются ежемесячно в течение срока аренды.
- Переход на ФСБУ 14/2022 не производился, так как отсутствуют объекты, подлежащие учету в составе нематериальных активов.
- Установленный критерий существенности – 10% от статьи бухгалтерской отчетности или величины объекта учета.

3.3. Учет займов и кредитов, полученных обществом, ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

- Расходы в виде процентов по долговым обязательствам любого вида относятся на счет прибылей и убытков в составе прочих расходов.

Расшифровка стр.1510 "Заемные средства" баланса по состоянию на 31.12.2024

№	Кредитор	Номер договора и дата получения	Вид кредита/займа	Срок договора	% ставка	Остаток задолженности по основному долгу на 31.12.2024г.	Остаток задолженности по процентам начисленным на 31.12.2024г.
	Исаев Эльдар Ризвангаджиевич	Договор денежного займа с учредителем № АРС-3-1 от 26.12.2018 г.	Пополнение оборотных средств	С 26.12.2018 по 31.12.2025 г.	б/п	65 482,50	----
	Новороссийская тепловая генерация ООО	Договор денежного займа (10 000 000) б/н от 23.12.2022	Пополнение оборотных средств	23.12.2022 по 31.12.2025	7,5%	10 000 000,00	1 516 438,26
	КРАСНОДАРСКИЙ ОРГАЗ АО	Договор денежного займа (150 000 000) от 29.12.2020	Пополнение оборотных средств	29.12.2020 по 31.12.2025	Ключевая ставка	72 449 451,24	41 878 128,96
	ЕВРОПА ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	Уступка права требования займа (15 000 000) от 02.12.2022	Пополнение оборотных средств	02.12.2022	14%	15 000 000,00	4 366 829,18
	Объединенный водоканал ООО	Договор займа № 18 (13 000 000) от 28.12.2020	Пополнение оборотных средств	С 28.12.2020 по 31.12.2025	Ключевая ставка	13 000 000,00	5 765 093,95
	Финансовая Инвестиционная Компания Бизнес Проект ООО	Договор займа (18 300 000) от 30.11.2020	Пополнение оборотных средств	30.11.2020 по 31.12.2025	4,25%	18 300 000,00	3 176 875,03
	КС-15	Договор займа (15 000 000) от 30.11.2020	Пополнение оборотных средств	30.11.2020 по 31.12.2025	14%	---	4 211 019,47
	Центр-Сервис ООО	Договор денежного займа (4 982 000) б/н от 26.12.2022	Пополнение оборотных средств	26.12.2022 по 31.12.2025	8,5%	4 072 000	821 566,73
	Огиенко Екатерина Викторовна (ИП)	Договор денежного займа № б/н (9 600 000,00) от 26.02.2021	Пополнение оборотных средств	26.02.2021 по 31.12.2025	Ключевая ставка	---	188 061,41
	Исаев Денис Ризвангаджиевич	Договор денежного займа № 1/2020 от 15.05.2020	Пополнение оборотных средств	15.05.2020 по 15.05.2025	5%	---	2 762 471,05
	КАНТРИ-СТРОЙ ООО	Договор займа N 1/2020 от 26.10.2020	Пополнение оборотных	с 26.10.2020 по 22.10.2025.	5%	3 308 334,54	2 001 633,52

			средств				
	Сергиенко Яна Олеговна ИП	Договор процентного займа б/н от 16.02.2024	Пополнение оборотных средств	с 16.02.2024 по 30.06.2025.	16%	200 000	27 803,26
						136 395 268,28	66 715 920,20

Расшифровка стр.1510 "Заемные средства" баланса по состоянию на 31.12.2025

№	Кредитор	Номер договора и дата получения	Вид кредита/займа	Срок договора	% ставка	Остаток задолженности по основному долгу на 31.12.2025г.	Остаток задолженности по процентам начисленным на 31.12.2025г.
	Исаев Эльдар Ризвангаджиевич	Договор денежного займа с учредителем № АРС-3-1 от 26.12.2018 г.	Пополнение оборотных средств	С 26.12.2018 по 31.12.2025 г.	б/п	65 482,50	----
	Новороссийская тепловая генерация ООО	Договор денежного займа (10 000 000) б/н от 23.12.2022	Пополнение оборотных средств	23.12.2022 по 31.12.2025	7,5%	10 000 000,00	2 266 438,40
	АТЭК АО	Договору уступки права требования № 22/23/090 от 06.04.2023	Пополнение оборотных средств	06.04.2023	7,5%	-	136 232,22
	КРАСНОДАРГ ОРГАЗ АО	Договор денежного займа (150 000 000) от 29.12.2020	Пополнение оборотных средств	29.12.2020 по 31.12.2025	Ключевая ставка	72 449 451,24	55 573 060,15
	ЕВРОПА ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	Уступка права требования займа (15 000 000) от 02.12.2022	Пополнение оборотных средств	02.12.2022	14%	15 000 000,00	6 466 822,45
	Объединенный водоканал ООО	Договор займа № 18 (13 000 000) от 28.12.2020	Пополнение оборотных средств	С 28.12.2020 по 31.12.2025	Ключевая ставка	13 000 000,00	8 222 450,11
	Финансовая Инвестиционная Компания Бизнес Проект ООО	Договор займа (18 300 000) от 30.11.2020	Пополнение оборотных средств	30.11.2020 по 31.12.2025	4,25%	18 300 000,00	3 954 625,04
	КС-15	Договор займа (15 000 000) от 30.11.2020	Пополнение оборотных средств	30.11.2020 по 31.12.2025	14%	---	4 211 019,47
	Центр-Сервис ООО	Договор денежного займа (4 982 000) б/н от 26.12.2022	Пополнение оборотных средств	26.12.2022 по 31.12.2025	8,5%	4 072 000	1 159 686,71
	Огиенко Екатерина Викторовна (ИП)	Договор денежного займа № б/н (9 600 000,00) от 26.02.2021	Пополнение оборотных средств	26.02.2021 по 31.12.2025	Ключевая ставка	---	188 061,41
	Исаев Денис Ризвангаджиевич	Договор денежного займа № 1/2020 от 15.05.2020	Пополнение оборотных средств	15.05.2020 по 15.05.2025	5%	---	2 762 471,05
	КАНТРИ-СТРОЙ ООО	Договор займа N 1/2020 от 26.10.2020	Пополнение оборотных средств	с 26.10.2020 по 22.10.2025.	5%	3 308 334,54	2 167 050,25
	Сергиенко Яна Олеговна ИП	Договор процентного займа б/н от 16.02.2024	Пополнение оборотных средств	с 16.02.2024 по 30.06.2025.	16%	200 000	59 803,28

						136 395 268,28	87 167 720,54

3.4. ПБУ 13/2000 «Учет государственной помощи»

- В 2024 и 2025г. государственная помощь обществу не оказывалась.

3.5. ПБУ 17/02 «Учет расходов на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы».

- В 2024 и 2025 г. указанных расходов общество не осуществляло.

3.6. ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов».

- В 2024 и 2025 г. и по состоянию на 01.01.2026г. общество НМА не имеет.

3.7. Динамика основных средств.

Основные средства, являющиеся собственностью организации, предоставляются в аренду и в бухгалтерском балансе раскрываются в двух строках:

в Строке 1150 «Основные средства» указана балансовая стоимость оборудования, предоставленного в аренду;

в строке 1160 «Инвестиционная недвижимость» указана балансовая стоимость объектов недвижимости, предоставляемых в аренду;

В 2024 году общая стоимость основных средств в организации увеличилась на 8 502 тыс. руб. и по состоянию на 31.12.2024г. первоначальная общая стоимость основных средств составила 170 643 тыс. руб. Сумма износа составила 41 639 тыс. руб., остаточная стоимость 129 005 тыс. руб. При этом остаточная стоимость Основных средств (строка 1150 Бухгалтерского баланса) составила 3 564 тыс. руб. и остаточная стоимость Инвестиционной недвижимости (строка 1160 Бухгалтерского баланса) составила 125 440 тыс. руб.

Расшифровка стр. 1150 баланса "Основные средства" по состоянию на 31.12.2024 г.

наименование основного средства (группа)	Ед. измерен.	Балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Оборудование	Рублей	8 911 210,07	5 346 725,33	3 564 484,74
Всего:	Рублей			3 564 484,74

Расшифровка стр. 1160 баланса "Инвестиционная недвижимость" по состоянию на 31.12.2024 г.

наименование основного средства (группа)	Ед. измерен.	Балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Здания	Рублей	161 515 052,70	36 258 363,84	125 256 688,86
Сооружения	Рублей	25 000,00	5 666,92	19 333,08
Объекты природопользования	Рублей	192 200,00	27 762,25	164 437,75
Всего:	Рублей			125 440 459,69

В 2025 году общая стоимость основных средств уменьшилась на 16 594 тыс. руб. и по состоянию на 31.12.2025г. первоначальная общая стоимость основных средств составила 144 921 тыс. руб. Сумма износа составила 44 795 тыс. руб., остаточная стоимость 100 126 тыс. руб.

Общая стоимость основных средств уменьшилась после продажи в мае 2025 года 4 объектов основных средств:

Наименование объекта основных средств	Прибыль от продажи объекта ОС
Гостиница, Нежилое помещение, ул. Баварская, д. 8, пом. 452,453,513 Кадастр. ном. 23:43:0107001:35887	888 298,14
Кафе-кондитерская "Мюнхаузен" ул.Баварская,12, кад .номер 23:43:0107001:31922	3 000 000,00
Магазин №9 МФК IT-park, ул. Баварская, д. 8, пом. 295, Кадастр номер 23:43:0107001:35857, S=119,4 м3	1 364 745,53
Пивоварня, Нежилое помещение, ул. Баварская, д. 8, пом. 198-206, Кадастровый номер 23:43:0107001:37995	1 215 639,26
Итого, руб.	6 468 682,93

При этом по состоянию на 31.12.2025 года остаточная стоимость Основных средств (строка 1150 Бухгалтерского баланса) составила 1 782 тыс. руб. и остаточная стоимость Инвестиционной недвижимости (строка 1160 Бухгалтерского баланса) составила 107 472 тыс. руб.

Расшифровка стр. 1150 баланса "Основные средства"
по состоянию на 31.12.2025 г.

наименование основного средства (группа)	Ед. измерен.	Балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Оборудование	Рублей	8 911 210,07	7 128 967,55	1 782 242,52
Всего:	Рублей			1 782 242,52

Расшифровка стр. 1160 баланса "Инвестиционная недвижимость"
по состоянию на 31.12.2025 г.

наименование основного средства (группа)	Ед. измерен.	Балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Здания	Рублей	161 515 052,70	37 618 135,18	107 303 072,26
Сооружения	Рублей	25 000,00	7 333,60	17666,40
Объекты природопользования	Рублей	192 200,00	40 575,55	151 624,45
Всего:	Рублей			107 472 363,11

3.8. Учет финансовых вложений ведется в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

**Расшифровка стр. 1170 баланса "Долгосрочные финансовые вложения"
по состоянию на 31.12.2024 г.**

№ п/п	Наименование организации	Сумма, руб.	Вид финансового вложения	% ставка, годовых	Количество акций, вкладов
1	КРАСНОДАРГОРГАЗ АО	410 623 457,48	Акции других организаций	-	30 252
2	ЮГК АО	129 880 812,54	Акции других организаций	-	27 871 419
3	АТЭК АО	235 745 589,92	Акции других организаций	-	5 443,000
	Итого	776 249 859,94			

**Расшифровка стр. 1170 баланса "Долгосрочные финансовые вложения"
по состоянию на 31.12.2025 г.**

№ п/п	Наименование организации	Сумма, руб.	Вид финансового вложения	% ставка, годовых	Количество акций, вкладов
1	КРАСНОДАРГОРГАЗ АО	410 623 457,48	Акции других организаций	-	30 252
2	ЮГК АО	129 880 812,54	Акции других организаций	-	27 871 419
3	АТЭК АО	235 745 589,92	Акции других организаций	-	5 443,000
	Итого	776 249 859,94			

Краткосрочные финансовые вложения на 31.12.2024 г. и на 31.12.2025 г. отсутствуют.

3.9. Применение ПБУ 20/03 «Информация об участии в совместной деятельности».

- В 2024-2025 годах и по состоянию на 01.01.2026г. предприятие не имеет совместной деятельности.

3.10. Учет материально производственных запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Учет материально-производственных запасов».

*Расшифровка стр. 1210 баланса «Запасы»
по состоянию на 31.12. 2024 г.*

Товары для перепродажи	92 119 814,47
Итого	92 119 814,47

*Расшифровка стр. 1210 баланса «Запасы»
по состоянию на 31.12. 2025 г.*

Товары для перепродажи	92 119 814,47
Итого	92 119 814,47

3.12. Учет затрат на производство.

- Распределение общехозяйственных расходов производилось по видам деятельности пропорционально объему продаж в денежном выражении.
- Затраты группировались в соответствии с их экономическим содержанием по следующим элементам:
 - материальные затраты,
 - расходы на оплату труда,
 - отчисления на социальные нужды,
 - амортизация основных средств,
 - прочие.

Структура себестоимости в разрезе элементов затрат.

Показатели	За отчетный период (2025г)		За аналогичный период прошлого года (2024г)	
	руб.	%	руб.	%
Материальные затраты	-		-	
Затраты на оплату труда	2 190 069		2 266 021	
Отчисления на социальные нужды	487 350		695 209	
Амортизация основных средств	7 219 022	100%	7 433 060	100%
Прочие затраты	2 310 004		2 125 062	
Итого по элементам затрат	12 206 445	100,00	12 519 352	100,00

Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг составила:

Показатели	За отчетный период, тыс. руб.(2025г)	За аналогичный период прошлого года, тыс. руб.(2024г)	Прирост (+)/ уменьшение (-),
Себестоимость реализации всего	12 206	12 519	-313

Незначительное снижение себестоимости произошло за счет нескольких факторов: увеличение затрат на оплату труда, которое привело к увеличению отчислений на социальные нужды и одновременное снижение амортизационных отчислений. Снижение амортизационных отчислений произошло из-за прекращения амортизации в 2025 году 4-х объектов основных средств в связи с выбытием (продажей).

3.13. Учет капитальных вложений.

- Незавершенное строительство отражается в бухгалтерском учете по фактической себестоимости произведенных затрат.

3.14. Определение выручки от деятельности производится по отгрузке товаров (работ, услуг) и предъявлению покупателю (заказчику) расчетных документов.

Выручка от реализации продукции (работ, услуг):

Показатели	За отчетный период, тыс. руб.	За аналогичный период прошлого года, тыс. руб.	Прирост(+) / уменьшение (-), тыс. руб.
Выручка	6 000	17 390	- 11 390

3.15. Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между обществом и покупателями.

- Дебиторская задолженность за 2025 год увеличилась на 1 688 тыс. руб. по сравнению с началом года и на 01.01.2026г. составила 128 264 тыс. руб.

Расшифровка строки 1230 "Дебиторская задолженность" по состоянию на 31.12.2024г.

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.		
	ИНН	Всего	
Задолженность покупателей и заказчиков, в т. ч. :		92 703 227,12	
Исаев Эльдар Ризвангаджиевич ИП	231124522503	32 793 533,08	
ЛАЙНЕР ООО	2311183181	33 105 643,37	
ЛМЛ-ИНВЕСТ ООО	2309103083	24 216 666,67	
ПИВО ДЕРЕВЕНСКОЕ ООО	2311184065	2 501 900,00	
ДЕРЕВНЯ ООО	2311334994	60 000,00	
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами, в т. ч.:		32 547 028,41	
Центр-Сервис ОО	2311308377	146 352,03	
СО Верна ООО	7723011286	32 372 948,80	
Прочие дебиторы		27 727,58	

Задолженность по налогам и взносам		1 325 649,40	
Всего дебиторская задолженность		126 575 904,93	

**Расшифровка строки 1230 "Дебиторская задолженность"
по состоянию на 31.12.2025г.**

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.		
	ИНН	Всего	
Задолженность покупателей и заказчиков, в т. ч. :		95 703 227,12	
Исаев Эльдар Ризвангаджиевич ИП	231124522503	32 793 533,08	
ЛАЙНЕР ООО	2311183181	37 605 643,37	
ЛМЛ-ИНВЕСТ ООО	2309103083	22 716 666,67	
ПИВО ДЕРЕВЕНСКОЕ ООО	2311184065	2 501 900,00	
ДЕРЕВНЯ ООО	2311334994	60 000,00	
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами, в т. ч.:		32 557 620,83	
Центр-Сервис ОО	2311308377	146 352,03	
СО Верна ООО	7723011286	32 372 948,80	
Прочие дебиторы		38 320,00	
Задолженность по налогам и взносам		3 122,06	
Всего дебиторская задолженность		128 263 970,01	

- За 2025 год размер кредиторской задолженности уменьшился на 20 189 тыс. руб. и на конец года составил 841 712 тыс. руб.

Расшифровка стр. 1520 баланса «Кредиторская задолженность»

по состоянию на 31.12.2024 г.

Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.		
	ИНН	Всего	в т. ч. просроченная
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками, в т.ч.:		292 870 078,10	-
Исаев Денис Ризвангаджиевич	---	284 033 156,81	-
Исаев Эльдар Ризвангаджиевич ИП	231124522503	338 939,69	-
НЕМЕЦКАЯ ДЕРЕВНЯ ООО	2311231205	158 200,00	-
СО Верна ООО	7723011286	7 988 647,81	-
ООО СЗ "ИНСИТИ"	2311146140	20 000,00	-
Прочие поставщики и подрядчики		331 133,79	-
Авансы полученные, в т.ч.:		150 018 432,00	-
БИЖУ ООО	2311112208	19 000 000,00	-
СО Верна ООО	7723011286	100 688 432,00	-
Центр-Сервис ОО	2311308377	30 000 000,00	-
Задолженность по налогам, сборам, в т. ч.:		1 306 306,80	-
Налог УСН		1 191 691	-
Задолженность перед сотрудниками по заработной плате		81 586,48	-
Прочие расчеты с персоналом		5 000	-
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами, в т. ч.		417 620 066,34	-
Исаев Эльдар Ризвангаджиевич	---	16 103 485,03	-
Букреев Владимир Владимирович	230808935000	145 000,00	-
Объединенный водоканал ООО	2311183939	104 999 898,74	-
ТЭС ООО	2308266504	115 033 592,33	-
ТТК ООО	2311305369	76 988 404,08	-
Всего кредиторская задолженность		861 901 469,72	-

Расшифровка стр. 1520 баланса «Кредиторская задолженность»

по состоянию на 31.12.2025 г.

Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.		
	ИНН	Всего	в т. ч. просроченная
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками, в т.ч.:		292 888 784,60	-
Исаев Денис Ризвангаджиевич	---	284 033 156,81	-
Исаев Эльдар Ризвангаджиевич ИП	231124522503	338 939,69	-
НЕМЕЦКАЯ ДЕРЕВНЯ ООО	2311231205	158 200,00	-
СО Верна ООО	7723011286	7 988 647,81	-
ООО СЗ "ИНСИТИ"	2311146140	20 000,00	-
Прочие поставщики и подрядчики		349 840,29	-
Авансы полученные, в т.ч.:		131 018 432,00	-
ДЗЫНЬ ООО	2311359847	330 000,00	-
СО Верна ООО	7723011286	100 688 432,00	-
Центр-Сервис ОО	2311308377	30 000 000,00	-
Задолженность по налогам, сборам, в т. ч.:		95 957,02	-
Налог УСН		29 428	-
Задолженность перед сотрудниками по заработной плате		84 472,55	-
Прочие расчеты с персоналом		5 000	-
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами, в т. ч.		417 620 066,34	-
Исаев Эльдар Ризвангаджиевич	---	16 103 485,03	-
Букреев Владимир Владимирович	230808935000	145 000,00	-
Объединенный водоканал ООО	2311183939	104 999 898,74	-
АТЭК АО	2312054894	115 033 592,33	-
ТТК ООО	2311305369	76 988 404,08	-
Всего кредиторская задолженность		841 712 712,51	-

3.17. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ" (ПБУ 8/2010)

- В 2025 году Общество создало резерв предстоящих расходов на оплату отпусков работников. Сумма резерва на 31.12.2025 года составляет 440 тыс. руб. Расчет резерва произведен на 31.12.2025г. по каждому сотруднику исходя из среднедневного заработка сотрудника за последние 12 месяцев, предшествующих дате расчета резерва. При расчете резерва учтены страховые взносы в целом по организации.

- Резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31.12.2025 года не создавался. В результате проведенной инвентаризации расчетов с дебиторами на 31.12.2025 года Общество не выявило сомнительную задолженность.

3.18. Сведения по обеспечением обязательств и платежей выданные по состоянию на 31.12.2024г. и 31.12.2025г

- В 2024 году Общество не выдавало поручительств и гарантий.

В 2025 году между ООО КБ «Газтрансбанк» и Обществом был заключен Договор

ипотеки (залога недв.) № 25/00015-Л/1 от 05.09.2025, по которому в залог КБ Газтрансбанк было предоставлено имущество, принадлежащее Обществу, для обеспечения надлежащего исполнения обязательств по кредитному договору № 25/00015-Л от 02.09.2025 между ООО КБ «Газтрансбанк» и ООО «Краснодартеплоэнерго» ИНН 2311322773. Сторонами устанавливается залоговая стоимость предмета ипотеки в размере 24 798,40 тыс. руб.:

	наименование недвижимости	залоговая сумма, тыс. руб.
1	Недвижимость инв. номер 23:43:0107001:35670 Адрес (местоположение): Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Баварская, 8, пом.6	2 872,32
2	Недвижимость инв. номер 23:43:0107001:35783 Адрес (местоположение): Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Баварская, 8, пом.15	6 334,88
3	Недвижимость инв. номер 23:43:0107001:35798 Адрес (местоположение): Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Баварская, 8, пом.13	6 551,28
4	Недвижимость инв. номер 23:43:0107001:35894 Адрес (местоположение): Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Баварская, 8, пом.14	4 574,08
5	Недвижимость инв. номер 23:43:0107001:35652 Адрес (местоположение): Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Баварская, 8, пом.16	4 465,84

3.19. Структура прибыли текущего года.

- В 2025 году обществом получена прибыль от продаж в сумме 576 тыс. руб.
По итогам периода организацией получен убыток 18 537 тыс. руб.
- Расшифровка прочих доходов и расходов в приложении № 1.

3.20. Непрерывность деятельности.

Начиная с 24.02.2022 года, в результате начала спецоперации Российской Федерации на территории Украины, США, Евросоюз и некоторые другие страны ввели санкции в отношении ряда российских организаций, включая кредитные. Эти события затруднили доступ российского бизнеса к международным рынкам капитала. Данные ограничения могут иметь долгосрочные последствия для экономики Российской Федерации в целом и для каждой отдельной компании в частности.

На момент составления данных пояснений Общество не имеет возможности оценить последствия данных событий в денежном выражении (п.11 ПБУ 7/98). Руководство организации внимательно следит за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

Однако руководство оценивает, что данные события не приведут к существенному ухудшению финансовых показателей деятельности организации. Руководство уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в соответствии с принципом непрерывности, учитывая стабильный спрос на продукцию (работы, услуги) Общества и основываясь на анализе финансового положения Общества, текущих планов, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам.

Анализируя финансовое положение Общества за 2025 год, руководством организации проведена оценка способности ООО «АРС-КАПИТАЛ» продолжать непрерывно свою деятельность.

В процессе оценки установлено, что:

- величина чистых активов организации на 31.12.2025 года положительная;
- у руководства организации отсутствуют намерения о прекращении деятельности организации;

В дальнейшем планируется получать дивиденды от произведенных финансовых вложений, увеличить сумму выручки по договорам аренды, что приведет к улучшению финансового результата деятельности организации в 2026 и последующие годы.

3.20. Превышения лимита наличных денежных средств в кассе Общества в 2024, 2025 годах выявлено не было.

3.21. Общество не состоит в судебных спорах и разбирательствах.

3.22. Раскрытие информации по прекращаемой деятельности.

Прекращаемая деятельность отсутствует.

3.23. 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 период, не происходили.

Генеральный директор

Э.Р. Исаев

« 23 » марта 2026г.

Приложение 1

Расшифровка " Отчета о финансовых результатах» за 2024-2025гг.

1. Стр.2320 «Проценты к получению»

№ п/п	Показатели	Сумма за 2025, тыс. руб.	Сумма за 2024, тыс. руб.
1.	Проценты, полученные по предоставленным займам	0	0
	И т о г о	0	0

2. Стр.2330 «Проценты к уплате»

№ п/п	Показатели	Сумма за 2025, тыс. руб.	Сумма за 2024, тыс. руб.
1.	Проценты по займам	20 452	20 729
	И т о г о	20 452	20 729

3. Стр. 2310 «Доходы от участия в других организациях»

№ п/п	Показатели	Сумма за 2025, тыс. руб.	Сумма за 2024, тыс. руб.
1.	Дивиденды полученные	0,00	0,00
	И т о г о	0,00	0,00

4. Стр. 2340 «Прочие доходы»

№ п/п	Показатели	Сумма за 2025, тыс. руб.	Сумма за 2024, тыс. руб.
1	Поступление возмещения стоимости коммунальных услуг от арендатора	1 895	1 908
2	Реализация внеоборотных активов	6 469	0
	И т о г о	8 364	1 908

5. Стр. 2350 «Прочие расходы»

№ п/п	Показатели	Сумма за 2025, тыс. руб.	Сумма за 2024, тыс. руб.
1	Расходы на услуги банков	63	52
2	Штрафы, пени, госпошлина	19	423
3	Расходы прошлых лет	14	-37
	И т о г о	96	439

Генеральный директор _____

Э.Р.Исаев

« 23 » марта 2026г.

