

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (далее - «бухгалтерская отчетность») ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Годовая бухгалтерская отчетность подготовлена 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.

Все суммы представлены в тыс. рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Основными видами деятельности Общества в 2025 году являлись:

- 64.99 Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группы;
- 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- 68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;

2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Полное наименование:	Публичное акционерное общество «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»
Сокращенное наименование:	ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»
Юридический адрес:	РФ, 125040, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 20, стр. 1
Сведения о регистрации: ОГРН	1147746431469
ИНН	7714933728
Размер уставного капитала:	2 110 524
Сведения об акционерах, владеющих более чем 20 % уставного капитала	Общее количество лиц, зарегистрированных в реестре акционеров Общества - 4 акционеров, в т.ч. с долей, владеющих не менее, чем по 20 % каждый: - ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ» - 49,3411% - АО «НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ» - 30,7255 %
Общество не имеет филиалов	

	за период с 1 января по 31 декабря 2025	за период с 1 января по 31 декабря 2024
Среднегодовая численность работающих (человек)	3	3

Сведения об органах управления:

Общее собрание акционеров (участников)

Состав Совета директоров:

председатель Совета - Манчева В.П.

и члены в количестве 5 человек:

1. Манчева В.П.

2. Деспотов М.Т.
3. Ценев Х.И.
4. Такучева Ю.А.
5. Белянская М.Г.

Единоличный исполнительный орган - генеральный директор **Штерянов В.Б.**

Информация о комитете СД по аудиту в количестве 3 человек – председатель Такучева Ю.А.

Персональный состав:

1. Манчева В.П.
2. Деспотов М.Т.
3. Такучева Ю.А.

Информация о выплаченных вознаграждениях аудиторской организации за 2025 год – 950 тыс. руб.

Сведения об акциях.

количество размещенных акций, 2 110 524

в том числе кол-во акций, оплаченных акционерами 2 110 524

кол-во акций, не оплаченных акционерами отсутствуют

количество собственных акций, принадлежащих обществу отсутствуют

количество объявленных акций нет.

Общество имеет дочерние организации:

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ», зарегистрированное 17 февраля 2015 года. Свидетельство выдано МИФНС № 18 по Республике Татарстан, ОГРН 1151690012198, ИНН 1655320469, КПП 165501001. Место нахождения ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ» - 420043, г. Казань, ул. Вишневского, 24, офис 304. Доля участия по состоянию на 31.12.2024 и 31.12.2023 – 100%.

Единоличное общество с ограниченной ответственностью (ООД) «ГОЛФ ПЛЮС», ЕИК/ПИК 131366885/1188/2005 110, зарегистрированное в торговом реестре Республики Болгария агентством регистрации города Варна с местом нахождения в Республике Болгария, г. Варна, 9000, область Варна, муниципалитет Варна, р-н Приморски, ж.к. ж.к. Свети Свети Константинни Елена, административное здание. Доля участия по состоянию на 31.12.2024 и 31.12.2023- 81,57%.

Акционерное общество (АД) Шабла Марина, ЕИК/ПИК 200831032, зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария (обл. Добрич, общ. Шабла, гр. Шабла, 9680, улица, Но, ж.к., бл., вх., ап. АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА НА ПРОУЧВАНЕ И ДОБИВ НА НЕФТ ИГАЗАД5.6). Доля участия по состоянию на 31.12.2024 и 31.12.2023- 53 %.

3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Годовая бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета) (пункт 45 ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»)

Изменение учетной политики

1) В связи с применением ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» в учетную политику Общества на 2025 год были внесены следующие изменения.

1.1 Изменен порядок раскрытия информации в годовой бухгалтерской отчетности (п. 8-50 ФСБУ 4/2023);

1.2. Разработаны на основании образцов форм отчетности, предусмотренных ФСБУ 4/2023, утверждены и используются формы годовой бухгалтерской отчетности с учетом специфики деятельности организации (подп. а п. 69 ФСБУ 4/2023)

1.3. Последовательность представления информации в пояснениях приведена в соответствии последовательности представления информации в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете о целевом использовании средств, отчете об изменениях капитала, отчете о движении денежных средств, за исключением случаев, когда это противоречит содержанию информации (п. 49 ФСБУ 4/2023)

1.4. Каждое пояснение имеет номер, и соответствующий показатель бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета о целевом использовании средств, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, к которому в бухгалтерской отчетности имеется пояснение, сопровождается указанием на такое пояснение (номер пояснения). (п. 50 ФСБУ 4/2023).

1) Показатель бухгалтерской отчетности признается существенным и отражается обособленно, если его значение составляет не менее 5 (пяти) процентов от итога данных по соответствующей строке баланса.

Качественный критерий существенности определяется исходя из специфики деятельности организации и раскрывается в пояснениях к бухгалтерскому балансу;

2) инвентаризация активов и обязательств осуществляется Организацией в соответствии с ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» с 1 апреля 2025 года

Основные средства

Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете одним из следующих способов:

1. по первоначальной стоимости;

П. 13 ФСБУ 6/2020

а) группа основных средств, подлежащих переоценке – земельные участки;

б) дата проведения последней переоценки основных средств – 31.12.2025;

в) для целей переоценки привлекались оценщики;

П. 46 ФСБУ 6/2020

Амортизация объектов основных средств производится:

1. линейным способом

П. 35; 36 ФСБУ 6/2020

Начисление амортизации объекта основных средств:

1. начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета

П. 33 ФСБУ 6/2020

Объекты основных средств стоимостью не более 100 тыс.руб. за единицу списываются на расходы единовременно в периоде приобретения.

Критерий существенности величины затрат на ремонты, технические осмотры, техническое обслуживание ОС, проводимые с периодичностью более 12 месяцев (более обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев) 300 тыс. руб.

п. 10 ФСБУ 6/2020

Принятые сроки полезного использования основных средств, использованные для начисления амортизации

Группы основных средств	Сроки полезного использования (год)
Сооружения - здание трансформаторной	15 лет

п. 8,9 ФСБУ 6/2020

- 1) Сроком полезного использования считается период, в течение которого использование объекта основных средств будет приносить экономические выгоды организации.
- 2) Срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из:
 - а) ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;

Запасы

Единицей бухгалтерского учета запасов является:

- отдельный объект;

(П. 6 ФСБУ 5/2019)

Материалы для управленческих нужд списываются сразу в расходы

(П.27 ФСБУ 5/2019)

На отчетную дату запасы оцениваются по наименьшей из величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;

Финансовые вложения

Проверка на обесценение финансовых вложений производится не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря отчетного года :

П. 37 ПБУ 19/02

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется способом :

- по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений;

Дебиторская задолженность

Резерв сомнительных долгов формируется на основании приказа генерального директора на 31 декабря отчетного года .

Если задолженность является нереальной к взысканию, то задолженность списывается в состав прочих расходов в размере 100 % независимо от сроков погашения.

Учет расходов по займам и кредитам

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения равномерно.

Расходы

Управленческие расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», относятся в конце каждого месяца/квартала в состав расходов на продажу (дебет счета 90 «Продажи», субсчет 90.08.1 «Управленческие расходы»).

Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

Денежные средства и их эквиваленты

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

По критерию связи с деятельностью контрагентов или связи поступлений и выплат другим лицам Общество отражает свернуто следующие денежные потоки:

б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;

п.11 ПБУ 4/99

Налог на прибыль

В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы (ОНА) и отложенные налоговые обязательства (ОНО) отражаются:

- развернутым способом

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» при формировании отложенных налогов применяется:

- балансовый метод

4. ИЗМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Описание ошибки	Статья ОФР	ОФР на 31.12.2024 до корректировки	ОФР на 31.12.2024 после корректировки	Существенность ошибки
	2300	(166973)	(166973)	
Ошибка программы (сбой обновления)	2410	33401	39010	
Ошибка программы (сбой обновления)	2412	33401	39010	
Ошибка программы (сбой обновления)	2460	5609	0	Не существенна
	2400	(127963)	(127963)	

5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Наличие и движение основных средств и объектов инвестиционной недвижимости и накопленная амортизация представлены в Таблице № 4.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Основные средства, которые не подлежат амортизации в разрезе групп: тыс. руб.

Объекты основных средств	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.
Земельные участки	3 403 118	3 304 841	3 242 609
Итого	3 403 118	3 304 841	3 242 609

Информация об основных средствах (по группам) в разрезе первоначальной (переоцененной) стоимости, накопленной амортизации и накопленного обесценения на начало и конец отчетного периода: тыс. руб.

Группы основных средств	На 31.12.2025 г.			На 31.12.2025 г.		
	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Обесценение	срок полезного использования, год	способ начисления амортизации	ликвидационная стоимость
Сооружение ТП-9 (1000)	1 087	761	0	15	линейный	0

Группы основных средств	На 31.12.2024 г.			На 31.12.2024 г.		
	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Обесценение	срок полезного использования, год	способ начисления амортизации	ликвидационная стоимость
Сооружение ТП-9 (1000)	1 087	689	0	15	линейный	0

а) дата проведения последней переоценки основных средств – 31.12.2025

б) привлекался ли независимый оценщик к проведению переоценки - да

в) методы и допущения, принятые при определении справедливой стоимости основных средств, включая информацию об использовании наблюдаемых рыночных цен:

- сравнительный подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка, (спрос и предложение, конкуренцию, ограничения и т.д.), присутствующих на дату оценки;

- доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора);

- затратный метод при оценке земельных участков не используется.

При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки применяются все вышеперечисленные методы.

д) При первичной переоценке ОС (основных средств) сумма дооценки отражается на счете 83 «Добавочный капитал». В Бухгалтерском балансе – по строке «Переоценка внеоборотных активов», в Отчете о финансовых результатах – по строке «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода». Сумма уценки отражается в составе прочих расходов организации.

При последующих переоценках сумма дооценки равная сумме уценки объекта, проведенной в предыдущих периодах, отражается в составе прочих доходов, превышение дооценки над суммой уценки отражается в добавочном капитале. Аналогичным образом отражается уценка – уценка в сумме не превышающей дооценку объекта, проведенную в предыдущих периодах, относится на уменьшение добавочного капитала, превышение уценки над суммой дооценки относится на прочие расходы.

е) Списание дооценки, отраженной в составе капитала, на нераспределенную прибыль происходит

- единовременно при списании объекта основных средств, по которому была накоплена дооценка.

Информация об изменениях стоимости основных средств (кроме объектов инвестиционной недвижимости), в которой они приняты к бухгалтерскому учету (достройка, дооборудование, реконструкция) представлена в Таблице № 4.5 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Информация о движении и наличии объектов незавершенного строительства и незаконченных операциях по приобретению, модернизации и т.п. основных средств (кроме объектов инвестиционной недвижимости) представлена в Таблице № 4.5 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

6. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена в Таблице № 5.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

По состоянию на данные отчетные даты стоимость финансовых вложений составила: тыс. руб.

	На 31.12.2025 г.	На 31.12. 2024 г.	На 31.12. 2023 г.
Долевые финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется	1 159 975	1 156 517	1 175 629

Величина резерва под обесценение финансовых вложений:

Тыс. руб.

	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.
Вид ФВ 1			
- величина резерва, созданного в отчетном году	-	19 113	11 588
- величины резерва, признанного прочим доходом отчетного периода	3 458	-	-
- сумма резерва, использованного в отчетном году	-	-	-

7. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице № 7.1. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Общество не формировало резерв сомнительных долгов, поскольку вся дебиторская задолженность является текущей.

Дебиторская задолженность за авансы, перечисленные поставщикам, отражена за вычетом сумм НДС.

8. КАПИТАЛ

Уставный капитал

По состоянию на 31.12.2025 г.; 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. уставный капитал Общества состоит:

Наименований акций	На 31.12.2025 г		На 31.12.2024 г		На 31.12.2023 г	
	Количество, шт	Стоимость (тыс.руб.)	Количество, шт	Стоимость (тыс.руб.)	Количество, шт	Стоимость (тыс.руб.)
Привилегированные акции	-	-	-	-	-	-
Обыкновенные акции	2 110 524	2 110 524	2 110 524	2 110 524	2 110 524	2 110 524

	За период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г., руб.	За период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г., руб.
Базовая прибыль на акцию:	<u>38 рублей 60 копеек</u>	<u>(31 рубль 15 копеек)</u>
<i>Комментарий: Базовая прибыль на одну акцию, определяемая как отношение чистой прибыли отчетного периода к средневзвешенному количеству обыкновенных именных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода</i>		

Резервный капитал:

Согласно уставу Общества резервный капитал сформирован из расчета **5%** от величины уставного капитала за счет ежегодных отчислений в размере 5 % от чистой прибыли до достижения размера , установленного Уставом.

	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Резервный капитал	857	857

Чистые активы

Тыс. руб

	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Чистые активы	2 721 531	2 640 062

9. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Информация о наличии и движении заемных средств за отчетный период представлена в Таблице № 8.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Краткосрочные заемные средства

Краткосрочные заемные средства на 31.12.2025 г. имели следующую структуру:

Наименование	Остаток кредитов на 31.12.2025 тыс. руб	на г.,	Остаток кредитов на 31.12.2025 тыс. руб	на г., в валюте кредита указанием валюты	с	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения	Предоставленные обеспечения
Облигации:								
облигация биржевая 4B02-01-15857 от 25.12.15	745 795		-			9	02.04.2026	Без обеспечения
Итого облигации	745 795							
Итого заемные средства	745 795							

Наименование	Остаток кредитов на 31.12.2024 тыс. руб.	на г.,	Остаток кредитов на 31.12.2024г., тыс. руб.	на г., в валюте кредита указанием валюты	с	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения	Предоставленные обеспечения
Займы (валюта)	55 530		523 (Евро)			3,8	10.12.2026	Без обеспечения
Кредиты:	20 000					27,5	10.07.2025	Без обеспечения
Облигация биржевая 4B02-01-15857 от 25.12.15	664 575					9	04.04.2025	Без обеспечения
Прочие (валюта)	-					-		Без обеспечения
Прочие (рубль)	-					-		Без обеспечения
Итого заемные средства	740 105		523 (Евро)					

Наименование	Остаток кредитов на 31.12.2023г., тыс. руб.	на г.,	Остаток кредитов на 31.12.2023г., тыс. руб.	на г., в валюте кредита указанием валюты	с	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения	Предоставленные обеспечения
Займы (валюта)	116 990		1 180 (Евро)			3,8	10.12.2025	Без обеспечения
Займы	69 239					10	2025	Без обеспечения

Кредиты:	20 000		28,5	10.07.2025	Без обеспечения
Облигация биржевая 4B02-01-15857 от 25.12.15	502 895		9	04.04.2025	Без обеспечения
Прочие (валюта)	-		-	2025	Без обеспечения
Прочие (рубль)	31 305		-	30.12.2025	Без обеспечения
Итого заемные средства	740 429	1 180 (Евро)			

Балансовая стоимость краткосрочных кредитов и займов, выраженная в следующих валютах:

	На 31.03.2025 г.	На 31.12.2024 г	На 31.12.2023 г
Российские рубли, тыс. руб	617 519	568 492	484 599
Доллары США	-	-	-
Евро, тыс. евро	-	452	700
Прочие валюты	-	-	-

Долгосрочные заемные средства

Долгосрочные заемные средства по состоянию на 31.12.2025 г. имели следующую структуру:

Наименование	Остаток кредитов 31.12.2025 г., тыс. руб.	Остаток кредитов на 31.12.2025 г. в валюте кредита указанием валюты	Годовая процентная ставка	Срок погашения	Предоставленные обеспечения
Займы (валюта)	136 877	1 487 (Евро)	3,8	31.12.2027	Без обеспечения
Займы	181 960		10	31.12.2027	Без обеспечения
Прочие (валюта)	745 462	8 095 (Евро)	-	30.12.2027	Без обеспечения
Прочие (рубль)	31 305		-	31.12.2027	Без обеспечения
Итого заемные средства	1 095 604	9 582 (Евро)			

Наименование	Остаток кредитов на 31.12.2024г., тыс. руб.	Остаток кредитов на 31.12.2024 г. в валюте кредита указанием валюты	Годовая процентная ставка	Срок погашения	Предоставленные обеспечения
Займы (валюта)	97 034	1 438 (Евро)	3,8	31.12.2026	Без обеспечения
Займы	132 084	-	10	30.12.2026	Без обеспечения
Облигация	69 027	-	9	02.04.2026	Без обеспечения

биржевая 4B02-01-15857 от 25.12.15					
Прочие (валюта)	858 981	8 095 (Евро)	-	10.12.2026	Без обеспечения
Прочие (рубли)	31 305	-	-	10.12.2026	Без обеспечения
Итого заемные средства	1 188 431	9 533 (Евро)			

Наименование	Остаток кредитов на 31.12.2023г., тыс. руб.	Остаток кредитов на 31.12.2023 г., в валюте кредита с указанием валюты	Годовая процентная ставка	Срок погашения	Предоставленные обеспечения
Займы (валюта)	20 819	1 389 (Евро)	3,8	31.12.26	Без обеспечения
Займы	8 476	-	10	30.12.2026	Без обеспечения
Облигация биржевая 4B02-01-15857 от 25.12.15	206 150		9	02.04.2026	Без обеспечения
Прочие (валюта)	780 098	8 095 Евро)	-	10.12.2026	Без обеспечения
Прочие (рубли)	-	-	-	10.12.2026	Без обеспечения
Итого заемные средства	1 015 543	9 484 (Евро)			

Балансовая стоимость долгосрочных кредитов и займов выражена в следующих валютах:

	На 31.12.2025 г	На 31.12.2024 г	На 31.12.2023 г
Российские рубли, тыс. руб	146 335	109 095	8 161
Доллары США	-	-	-
Евро, тыс. евро	1 300	848	600
Прочие валюты	-	-	=

	За период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.	За период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г
Сумма начисленных процентов по займам и кредитам, включенных в прочие расходы	35 830	59 546
Сумма прочих расходов по займам и кредитам, включенных в прочие расходы	1 590	1 590
Сумма начисленных процентов по займам и кредитам, включенных в стоимость инвестиционного актива	-	-
Сумма прочих расходов по займам и кредитам, включенных в стоимость инвестиционного актива	-	-

10. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Информация о наличии и движении оценочных обязательств за отчетный период представлена в Таблице № 8.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

К краткосрочным оценочным обязательствам Общество относит:

- неиспользованные отпуска работникам;

11. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице № 8.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Задолженность по налогам и сборам

Расшифровка задолженности по налогам включает:

	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
Налог на прибыль	-	-	-
Налог на добавленную стоимость	-	-	-
Налог на имущество	-	-	-
Налог на землю	(3 438)	(3 245)	(14 340)
Итого задолженность по налогам и сборам	(3 438)	(3 245)	(14 340)

12. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ ОБЩЕСТВА

Структура выручка и себестоимость продажи продукции, товаров, работ, услуг по видам деятельности:

За период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.

Тыс. руб

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	Валовая прибыль
<i>Предоставление собственного имущества в аренду</i>	250	-	250
<i>Консультационные услуги</i>	350	-	350
Итого за 2025 год	600	-	600

За период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.

Тыс. руб.

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	Валовая прибыль
Предоставление собственного имущества в аренду	238	-	238
Итого за 2024 год	238	-	238

Структура управленческих расходов:

Управленческие расходы	за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г	за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г
Затраты на оплату труда	(2 865)	(2 823)
Отчисления на социальные нужды	(865)	(845)
Амортизация	(72)	(72)
Аренда офиса	(1 189)	(1 285)
Аудиторские услуги	(950)	(950)
Информационные и приравненные к ним расходы (обновление программного обеспечения)	(662)	(626)
Прочие управленческие расходы	(2 435)	(261)
Итого управленческие расходы	(9 038)	(6 862)

13. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ.

Структура прочих доходов

Прочие доходы	за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г	за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г
В том числе:		
Курсовые разницы	264 299	169 019
Итого прочие доходы	267 757	169 025

Структура прочих расходов

Прочие расходы	за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г	за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г
В том числе:		
Курсовые разницы	(130 270)	(235 020)
Итого прочие расходы	(185 296)	(329 375)

14. ИЗМЕНЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ЗНАЧЕНИЙ

Величина оценочных значений на начало и конец отчетного периода приведены в Таблицах №№ 3.1, 4.1, 5.1, 6.1, 7.1

Оценить влияние изменения оценочных значений резерва под снижение стоимости финансовых вложений на финансовую отчетность будущих периодов определить невозможно.

15. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Ставка по налогу на прибыль – 25 %

Показатель	за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г	за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	74 022	(166 973)
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль	(18 736)	37 893
Постоянный налоговый расход (доход)	(3 010)	(4 492)
Изменение отложенных налоговых активов	(69 084)	5 609
Изменение отложенных налоговых обязательств	-	-
Налогооблагаемая прибыль (убыток), налоговый учет	(42 992)	(77 005)
Ставка налога на прибыль	25%	20%
Налог на прибыль	-	-

Показатель	за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г	за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г
Отложенные налоговые активы		
1 расходы будущих периодов	(54 4840)	-
2 курсовые разницы	(14 307)	5 609
3 оценочные обязательства и резервы	(864)	5 609
Постоянный налоговый расход (доход)		
1 расходы, не принимаемые для целей расчета налога на прибыль	(3 010)	(4 492)

16. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Связанными сторонами Общества являются:

	На 31.12.2025 г	На 31.12.2024 г	На 31.12.2023 г
Участники (акционеры) Общества	ООО «Болгария Эйр» - НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АО, ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ», ООО	ООО «Болгария Эйр» - НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АО, ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ», ООО «ЕСКАНА РУСИЯ»	ООО «Болгария Эйр» - НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АО, ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ», ООО «ЕСКАНА РУСИЯ»

	«ЕСКАНА РУСИЯ»		
Контролируемые Общества	ООД ГОЛФ ПЛЮС	ООД ГОЛФ ПЛЮС	ООД ГОЛФ ПЛЮС

Бенефициарным владельцем является

- Escher Cyrill Andreas, Швейцария
- Евстатиев Венцеслав Стоянов, Болгария

	за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.	за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.
Сумма дивидендов на одну обыкновенную акцию	<i>Не начислялись</i>	<i>Не начислялись</i>
Сумма дивидендов на одну привилегированную акцию	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>

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

Далее представлены сведения об операциях, совершенных Обществом со связанными сторонами:

Стоимостные показатели, условия, сроки и форма расчетов по не завершенным на данные отчетные даты операциям:

Тыс. руб.

	На 31.12.2025 г	На 31.12.2024 г	На 31.12.2023 г	Условия и сроки осуществления расчетов	Форма расчетов
Кредиторская задолженность					
- Акционеры и участники	21 187	24 532	22 942	Возврат средств в срок до 30.12.2027 г.	Банковский перевод
-Контролируемые Общества	-	-	-		
Задолженность по займам					
- Акционеры и участники	188 017	147 253	76 802	Процентный займ сроки возврата 2027 г.	Банковский перевод
-Контролируемые Общества	68 942	76 824	69 386	Процентный займ сроки возврата 2027 г.	Банковский перевод

Виды и объем операций со связанными сторонами:

Тыс. руб.

	за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.	за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.
Аренда имущества у связанных сторон		
- Акционеры и участники	4 100	3 644

В течение соответствующих отчетных периодов в 2025 г. и в 2024 г. Общество выплатило следующие вознаграждения основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:

	за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.	за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.
Краткосрочные вознаграждения (оплата труда, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи, отпуск, лечение, медицинское обслуживание, коммунальные услуги и т.п.)	1 615	1 615
В том числе		
оплата труда	1 242	1 242
страховые взносы	373	373
Долгосрочные вознаграждения	-	-
- вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи организации по договорам добровольного страхования, договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности;	-	-
- вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе;	-	-
- иные долгосрочные вознаграждения.	-	-

17. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

- характер условного обязательства;

В случае существенного нарушения условий исполнения обязательств по биржевым облигациям, а также в иных случаях, предусмотренных федеральными законами, владельцы имеют право требовать досрочного погашения биржевых облигаций до наступления срока их погашения независимо от указания такого права в условиях выпуска биржевых облигаций. А также такое право есть у владельцев биржевых облигаций в случае неисполнения эмитентом своих обязательств по возврату основного долга и накопленного купонного дохода, срок исполнения которых наступает 02.04.2026 года.

- оценочное значение или диапазон оценочных значений условного обязательства, если они поддаются определению;

Высока вероятность подачи такого требования владельцами (физическими лицами) биржевых облигаций, которые владеют 405 шт. из 665 000 шт. всего выпуска. Общая сумма заявленных средств может составить:

- 405 тыс. руб. основного долга;
 - 79 тыс. руб. накопленного купонного дохода;
 - 480 тыс. руб. штрафные санкции, включая пени.
- Всего - 964 тыс. руб.

- неопределенности, существующие в отношении срока исполнения колеблется в интервале от 6 месяцев до 18 месяцев.

18. СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Существенные события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое положение экономического субъекта на отчетную дату, финансовые результаты его деятельности или движение денежных средств в отчетном периоде и которые имели место на дату составления годовой бухгалтерской отчетности отсутствуют.

19. СУЩЕСТВЕННАЯ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ В ОТНОШЕНИИ НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

По состоянию на 31.12.2025 краткосрочные обязательства Общества превышают стоимость его оборотных активов на 749 004 тыс. руб..

По состоянию на 31.12.2025 краткосрочная задолженность Общества по биржевым облигациям и договорам займа составила 754 647 тыс. руб., при этом Общество не располагает надежным источником средств для погашения данной задолженности в сроки, установлен

Эта ситуация указывает на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность.

Вместе с тем руководством Общества разработан долгосрочный бизнес-план по выходу из кризисной ситуации в течение пяти ближайших лет и предприняты следующие меры по улучшению результатов финансово-хозяйственной деятельности:

- планируется перевод части земельных участков в активы для продажи и начало процедуры подготовки его продажи.
- планируется реструктурировать задолженность по биржевым облигациям со сроком возврата в течении последующих пяти лет без взимания штрафных санкций.
- заключен долгосрочный договор займа на сумму 100 000 тыс. руб. под небольшие проценты 9 % годовых со сроком возврата в 2030 году с акционером.

20. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и не имеет намерения в прекращении деятельности.

Руководство Общества считает, что санкции, введенные Европейскими странами и их союзниками в 2022 и в последующие годы, не окажут существенного влияния на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно в обозримом будущем.

Руководство Общества следит за развитием ситуации и считает, что предпринимает все необходимые меры для устойчивого функционирования бизнеса и улучшения финансового положения Общества.

В сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество.

21. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

1. Информация о финансовых рисках:

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Страновой риск:

Это угроза финансовых потерь при осуществлении операций, которые, так или иначе, связаны с международной деятельностью. Он определяется условиями развития страны и степенью их влияния на клиентов, контрагентов. Наложение ограничений на операции с инвалютой с иностранными организациями в Республике Болгария, которая включена в список недружественных стран, а так же ограничения по выплате доходов нерезидентам из недружественных стран могут вызвать невозможность исполнения обязательств или создают проблемы с исполнением обязательств Общества по кредиторской задолженности, номинированной в валюте перед кредиторами страны из недружественного списка, а также ухудшают ликвидность финансовых вложений в иностранные компании, зарегистрированные в стране из списка недружественных стран.

Рыночный риск:

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Акции Общества не торгуются на биржевых площадках, рыночные риски отсутствуют.

Инфляционный риск:

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом проведена проверка на обесценение финансовых вложений, текущая рыночная стоимость которых не определяется, по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также на промежуточные отчетные даты. В целях проверки на обесценение доли в уставном капитале Общество рассматривает действительную стоимость доли, которая считается как произведение чистых активов на величину доли участника в уставном капитале дочерней компании.

Риск ликвидности:

Риск ликвидности связан с ограниченными возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность по займу в форме биржевых облигаций.

В отчетном периоде Обществом допущены невыплаты денежных средств по купонному доходу 18-му и 19-му купонных периодов и погашения части номинальной стоимости биржевых облигаций в общей сумме 152 544 тыс. руб. Несмотря на имеющееся у владельцев облигаций права на досрочное погашение облигаций в сумме основного займа и накопленного купонного дохода, требований от владельцев облигаций не поступало в предыдущих и отчетном периоде. Владельцы облигаций предоставили Обществу декларацию об отсутствии намерений требовать погашения долга в судебном порядке. Общество намерено договориться о реструктуризации задолженности сроком не менее пяти

лет, в течение которых есть надежда на смягчение требований законодательства РФ к финансовым и имущественным отношениям с недружественными странами.

У Общества на конец отчетного периода отсутствует просроченная задолженность перед сотрудниками по оплате труда, перед бюджетом по оплате налогов и перед поставщиками за оказанные услуги.

Санкционные риски:

Руководством Общества проведен анализ текущей экономической ситуации и влияние санкций и введенных ограничительных мер на деятельность Общества.

Общество имеет долгосрочные валютные заемные обязательства в сумме 497 тыс. Евро, в связи с чем существуют валютные риски, связанные с возрастанием текущих затрат на обслуживание займов (погашение процентов), которые не оцениваются Обществом как существенные. Увеличения процентной ставки по данным валютным займам Обществом не ожидается, так как в договорах предусмотрены твердые процентные ставки и отсутствуют условия о возможности их изменения.

Ограничения на продажу долей и акций компаний - нерезидентов Общество не рассматривает как критическое для своей деятельности. Иные меры, предпринятые Правительством и ЦБ РФ для стабилизации экономической ситуации в экономике РФ, по оценке руководства Общества, не будут препятствовать исполнению обязательств Общества и не препятствуют получению финансовой помощи от акционеров-нерезидентов.

Таким образом, влияние негативных обстоятельств, связанных с санкциями, Общество не рассматривает как критическое для своей деятельности, но в то же время отслеживает ситуацию, чтобы адекватно реагировать на возможные риски.

На текущий момент времени у Общества отсутствует возможность оценить в денежном выражении последствия влияния санкций.

Информация о курсах валют

Официальный курс одного Доллара США к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации по состоянию на:

31 декабря 2024 года – 101,6797 руб.

31 декабря 2025 года – 78,2267 руб.

Официальный курс одного Евро к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации по состоянию на:

31 декабря 2024 года – 106,1028 руб.

31 декабря 2025 года – 92,0938 руб.

Генеральный директор

_____/Штерянов В.Б./

(подпись)

(расшифровка подписи)

«30» марта 2026 г.