Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «ТЕХНОПАРК-СТ» за 2025 год

1.1. Общая информация

Настоящие Пояснения составлены в соответствии с положениями Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность" и являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «ТЕХНОПАРК-СТ» (далее – Общество) за 2025 год, подготовленной в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность Общества составлена в соответствии с правилами и нормами, установленными Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Федеральными стандартами бухгалтерского учета, а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год включает в себя:

- Бухгалтерский баланс по состоянию на 31 декабря 2025 года;
- Отчет о финансовых результатах за 2025 год;
- Приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая:
  - Отчет об изменении капитала за 2025 год;
  - Отчет о движении денежных средств за 2025 год;
  - Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

1.2. Общие сведения об организации

Общество создано согласно Договору об учреждении от 21.03.2024 г., зарегистрировано Межрайонной инспекцией ФНС № 46 по г. Москве 26.03.2024 г. в г. Москве в Едином государственном реестре юридических лиц за номером ОГРН 1247700267352. Общество состоит на налоговом учете в Инспекции ФНС России № 36 по г. Москве.

Местонахождение Общества в 2025 г.: 119331, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЛОМОНОСОВСКИЙ, УЛ КРАВЧЕНКО, Д. 12, ПОМЕЩ. 11/1/П.

Основным видом деятельности Общества является - Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (код ОКВЭД 68.20).

Дополнительными видами деятельности являются, в том числе:

- 52.10 Деятельность по складированию и хранению;
- 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

Среднесписочная численность работающих в Обществе за отчетный период составила 1 человек.

Размер уставного капитала Общества составляет 10 000 руб.

Участниками Общества являются:

Участник	Доля УК	Размер УК (руб.)	Внесена оплата УК
Жилков Денис Викторович	50 %	5 000	17.08.2024
Пирогов Евгений Владимирович	50 %	5 000	19.08.2024

Органами управления Обществом являются:

- общее собрание участников Общества;
- Генеральный директор Общества (единоличный исполнительный орган).

Генеральным директором Общества назначен Жилков Денис Викторович (ИНН 503218603609) с 26.03.2024 по настоящее время (Протокол № 1 общего собрания учредителей от 21.03.2024, Приказ № 1 от 26.03.2024).
В 2025 году Общество обособленных подразделений не создавало.
Общество применяет общую систему налогообложения.

1.3. Внутренний контроль

1.3.1. В Обществе организован внутренний контроль деятельности, который осуществляется на всех уровнях управления экономическим субъектом.
1.3.2. Организован контроль за применяемыми в Обществе бухгалтерскими и иными компьютерными программами, применяется защита от несанкционированного доступа.
1.3.3. Информационные системы, применяемые Обществом, ориентированы на особенности осуществляемых хозяйственных операций.
1.3.4. Объем и характер способов и методов оценки внутреннего контроля определяются генеральным директором Общества.
1.3.5. Организована работа по контролю соблюдения антикоррупционного законодательства (273-ФЗ от 25.12.2008 г.), законодательства о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированием терроризма (№ 115-ФЗ от 07.08.2001).

2. Основные положения учетной политики Общества

Учетная политика для целей бухгалтерского учета разработана в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утверждено приказом Минфина России от 29.07.1998 г. № 34н), ПБУ 1/2008 «Учетная политика организаций» (утверждено приказом Минфина России от 06.10.2008 г. № 106н), Планом счетов бухгалтерского учета и Инструкцией по его применению (утверждено приказом Минфина России от 31.10.2000 г. № 94н).
Элементы и принципы учетной политики в 2025 году:
2.1. Ведение бухгалтерского учета в Обществе возложено на генерального директора.
2.2. Бухгалтерский учет ведется автоматизировано с применением специализированной бухгалтерской программы «1С: Предприятие».
2.3. Критерий для определения уровня существенности в отчетном периоде установлен в размере 10 % от величины актива бухгалтерского баланса.
2.4. Инвентаризация имущества и обязательств проведена перед составлением годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с Приказом № 251203-1 от 03.12.2025 г.
2.5. Метод признания для целей налогообложения прибыли доходов и расходов - метод начисления.
2.6. К основным средствам относится имущество удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020 и стоимостью более 100 тыс. рублей. Активы стоимостью менее 100 тыс. рублей за единицу признаются малоценными, затраты на их приобретение признаются расходами текущего периода.
2.7. Для целей учета выделены следующие группы ОС: инвестиционная недвижимость, недвижимое имущество (кроме инвестиционного), прочие основные средства. Инвестиционная недвижимость учитывается обособленно от других объектов ОС. Авансы, перечисленные поставщикам и связанные с приобретением и сооружением основных средств, в бухгалтерской отчетности отражаются в составе внеоборотных активов по статье основные средства.

2.8. Амортизация начисляется ежемесячно с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания основного средства в бухучете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с бухгалтерского учета. По земельным участкам амортизация не начисляется.

2.9. Последующая оценка основных средств на отчетную дату осуществляется по первоначальной стоимости.

2.10. Амортизация по всем группам основных средств начисляется линейным способом. Срок полезного использования определяется исходя из ожидаемого периода эксплуатации.

2.11. Активы, соответствующие всем критериям НМА, кроме срока (СПИ ≤ 12 мес.), учитываются как краткосрочные НМА. Их стоимость относится на расходы пропорционально прошедшему и оставшемуся периодам использования по календарным дням. Учитываются на счете 97.21 «Прочие расходы будущих периодов», в балансе отражаются в составе оборотных активов.

2.12. В прямые затраты на оказание услуг включаются все затраты, непосредственно связанные с оказанием услуг. В конце месяца, в полном объеме, прямые затраты признаются в составе расходов от основного вида деятельности (оказание услуг).

2.13. К управленческим затратам относятся затраты, не связанные напрямую с оказанием услуг (налоги). Они учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» и в конце месяца в полном объеме признаются в составе управленческих расходов.

2.14. Общество в 2025 не создавало резервы по сомнительным долгам ввиду отсутствия такой необходимости. Также не формировалось оценочное обязательство по отпускам.

2.15. Доходами от обычных видов деятельности являлись доходы от предоставления в аренду собственного недвижимого имущества.

2.16. Расходами от обычных видов деятельности являлись расходы, связанные с предоставлением в аренду собственного недвижимого имущества. Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств.

3. Раскрытие информации о показателях бухгалтерского баланса за 2025 год

Информация, дополняющая или поясняющая показатели бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах будет раскрыта в таблицах по тексту.

3.1. Внеоборотные активы

В составе внеоборотных активов приведены следующие показатели:

Наименование показателя	**На 31 декабря 2025 г. (тыс. руб.)**	**На 31 декабря 2024 г. (тыс. руб.)**
Основные средства	396 974	506 077
в том числе: основные средства, пригодные к использованию	284 796	-
авансы, выданные для приобретения и сооружения основных средств	112 178	506 077
Инвестиционная недвижимость (недвижимость, сданная в аренду)	67 169	-

В 2025 году часть недвижимого имущества была получена Обществом по акту-приемки передачи и введена в эксплуатацию. Данная недвижимость принимается в составе основных средств Общества на счете 01 «Основные средства» до принятия решения руководством о характере ее использования. Так, сданная в аренду недвижимость переводится в

состав инвестиционной недвижимости на момент подписания акта-приемки передачи и учитывается обособленно на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности».

3.2. Налог на добавленную стоимость.

Суммы налога на добавленную стоимость, не принятые к зачету, отражены по строке 1220 бухгалтерского баланса.

Сумма строки по состоянию на 31.12.2025 г. составляет 43 057 тыс. руб., из них НДС по приобретенным ОС 42 959 тыс. руб.

Сумма строки по состоянию на 31.12.2024 г. составляет 1 тыс. руб. по приобретенным услугам.

3.3. Дебиторская задолженность

У Общества по состоянию на 31.12.2025 г. нет непогашенной дебиторской задолженности. Резерв по сомнительным долгам не создавался.

3.4. Финансовые вложения

В течение 2025 года финансовые вложения отсутствуют.

3.5. Денежные средства и денежные эквиваленты

Остаток денежных средств Общества на расчетных счетах в рублях РФ по состоянию на 31.12.2025 г. составляет 195 тыс. руб. На 31.12.2024 составляет 85 тыс. руб.

Остаток денежных средств Общества на депозитных счетах (менее 3-х месяцев) в рублях РФ по состоянию на 31.12.2025 г. составляет 1 200 тыс. руб. На 31.12.2024 составляет 1 000 тыс. руб.

Ограничений на использование денежных средств в отчетном периоде нет.

Депозитные вклады признавались денежными эквивалентами на отчетную дату и отражались в составе денежных средств в бухгалтерском балансе, ввиду их краткосрочности.

Движение денежных средств за отчетный период представлено в отчете о движении денежных средств.

3.6. Расчеты по налогу на прибыль

Ввиду получения Обществом убытка в 2025 году, был сформирован отложенный налоговый актив «убытки прошлых лет» по состоянию на 31.12.2025 и его величина составила 1 524 тыс. руб.

3.7. Капитал

Уставный капитал Общества составил 10 тыс. руб. и был полностью оплачен в 2024 году.

В текущем 2025 году Обществом был получен убыток в размере 4 845 тыс. руб. Получение убытка связано с тем, что доходы Общество начало получать только в конце 2025 года, в то время как расходы по текущей деятельности формировались в течение 2025 года.

3.8. Долгосрочные и краткосрочные займы и кредиты

По состоянию на отчетную дату у Общества имеются задолженности по полученным займам:

Заемные средства	**На 31 декабря 2025 г. (тыс. руб.)**	**На 31 декабря 2024 г. (тыс. руб.)**
Долгосрочные займы	507 997	507 347

Краткосрочные займы	6	6

В 2024 и 2025 годах основная сумма долга по договорам займа не возвращалась, проценты по займам не начислялись и не выплачивались.

3.9. Краткосрочная кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность по состоянию на отчетную дату представлена текущими расчетами, такими как:

Наименование задолженности	**На 31 декабря 2025 г. (тыс. руб.)**	**На 31 декабря 2024 г. (тыс. руб.)**
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3 167	13
Расчеты по налогам и сборам	1 355	4
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	2 248	-

Расчеты с поставщиками и подрядчиками.

На 31.12.2025 задолженность за приобретенное оборудование составила 2 448 тыс. руб. Задолженность в пользу управляющей компании за услуги управления и обслуживания составила 679 тыс. руб.

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами.

В составе расчетов с разными дебиторами и кредиторами представлен обеспечительный платеж от арендатора. Обеспечительный платеж представлен в разделе краткосрочных обязательств ввиду того, что из него могут покрываться расходы, связанные, в том числе с арендой за помещение, не оплаченной в срок, уплатой текущих пеней и штрафов и пр.

Все расчеты, представленные в разделе кредиторской задолженности, включая расчеты по прочим налогам, оплате труда и взносам, являются текущими.

4. Раскрытие информации о показателях отчета о финансовых результатах за 2025 год

4.1. Выручка

Выручка от аренды и управления собственным недвижимым имуществом за 2025 год составила 471 тыс. руб. Доля доходов, соответствующих коду ОКВЭД (код 68.20), в общей сумме доходов составила 100 %.

4.2. Себестоимость продаж, управленческие расходы

4.2.1. Формирование себестоимости продаж осуществлялось по фактическим затратам.

В прямые затраты на оказание услуг включались затраты на оплату труда (в т.ч. страховые взносы с зарплаты), амортизацию основных средств и иные затраты, которые напрямую относились к оказанию услуг. В конце каждого отчетного периода, в полном объеме, прямые затраты признавались в составе расходов от основного вида деятельности (оказание услуг). В 2025 году такие расходы составили 4 554 тыс. руб., в 2024 году – 345 тыс. руб.

4.2.2. К управленческим расходам относились расходы, не связанные напрямую с оказанием услуг (например, налог на имущество). Такие расходы на конец каждого отчетного периода относились в полной сумме на расходы отчетного периода. В 2025 году управленческие расходы составили 2 087 тыс. руб., в 2024 году – 95 тыс. руб.

4.3. Прочие расходы (стр. 2350 Отчета о финансовых результатах) представлены следующими показателями:

Наименование показателя	**Сумма за 2025 г (тыс. руб.)**	**Сумма, тыс. руб. за 2024 год**
Расходы на услуги банков	18	12

Расходы прошлых лет, выявленные в отчетном периоде	272	-
Штрафы, пени, перечисляемые в бюджет	1	2
Итого	291	14

4.4. Прибыль и налог на прибыль

Ввиду получения Обществом убытка в 2025 году, был сформирован отложенный налог на прибыль по состоянию на 31.12.2025 г. и его величина составила 1 524 тыс. руб.

4.5. Совокупный финансовый результат периода (чистая прибыль (убыток))

Совокупный финансовый результат отчетного периода составил убыток в размере 4 844 тыс. руб.

5. Раскрытие прочей информации

5.1. События после Отчетной даты

Факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могли бы оказать существенное влияние на финансовое состояние Общества в период между отчетной датой и датой подписания отчетности, отсутствуют.

5.2. Совместная деятельность

Общество не является участником совместной деятельности.

5.3. Информация о связанных сторонах

В период с 26.03.2024 по настоящее время бенефициарными владельцами Общества являются учредители Общества.

Связанными сторонами Общества являются учредители и генеральный директор.

Основным управленческим персоналом в Обществе является единоличный исполнительный орган (генеральный директор). В 2025 году генеральному директору выплачивалась заработная плата.

Дивиденды в 2025 году не начислялись и не выплачивались.

5.4. Условные обязательства и условные активы

Условные обязательства и условные активы на 31.12.2025 г. отсутствуют.

5.5. Риски, способные повлиять на финансовое положение Общества и финансовые результаты

Риски хозяйственной деятельности. Организация осуществляет управление рисками хозяйственной деятельности в рамках системы внутреннего контроля. Оценка и минимизация финансовых, правовых и иных рисков производится органами управления, руководителем (главным бухгалтером) в соответствии с внутренними документами Общества и поручениями учредителей. Общество поддерживает информационный обмен, необходимый для оперативного и стратегического управления рисками.

Финансовые риски. Существуют риски, связанные с просрочкой или невыплатой арендной платы. Для минимизации данного риска договорами с арендаторами предусмотрен обеспечительный платеж с возможностью покрытия им сумм своевременной неуплаты арендной платы. Риски минимальны.

Имущественные риски. В случае порчи имущества, его нецелевого использования, арендатор полностью покрывает расходы, связанные с ремонтом помещения и к нему могут быть применены штрафные санкции за нецелевое

использование. С арендаторами постоянно проводится работа, имущество, сданное в аренду, проверяется на предмет его состояния и использования. В течение 2025 года имущественные риски минимальны.

Общая оценка рисков. Совокупный уровень рисков хозяйственной деятельности по итогам 2025 года оценивается руководством как приемлемый и контролируемый. Организация не имеет признаков банкротства, сохраняет операционную эффективность и способность исполнять свои обязательства.

5.6. Информация по прекращаемой деятельности

По состоянию на дату составления годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год намерения и факты прекращения деятельности, осуществляемой Обществом, отсутствуют.

5.7. Государственная помощь

Государственную помощь в 2025 году Общество не получало.

Генеральный директор Д.В. Жилков

30 марта 2026 г.