

**ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«РЕГИОН»**

**398024, Россия, г. Липецк, ул. Доватора,14
КПП 482401001, ИНН 4824001169 р/с 40702810735020100178 БИК 044206604
Кор. счет 301018108000000000604 Липецком ОСБ № 8593 г. Липецк
Государственный регистрационный номер 1024800833958
тел. 46-00-25.**

**Пояснения
к упрощенной бухгалтерской отчетности
по ОАО «Регион» за 2025год**

Настоящие Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год., подготовленной в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011г №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» на основе данных бухгалтерского учета, ведение которого организовано в соответствии с Учетной политикой, утвержденной приказом №11 от 30.12.2024г.

Раздел 1.

Общие сведения о юридическом лице и его деятельности.

Полное наименование	Открытое акционерное общество «Регион»
Сокращенное наименование	ОАО «Регион»
Юридический адрес	398024, г. Липецк, Доватора ул.,14
Адрес местонахождения	398024, г. Липецк, Доватора ул.,14
ИНН/КПП	4824001169/482401001
ОГРН	1024800833958
дата присвоения ОГРН	29.11.2002г
ОКПО	02967781
Форма собственности (ОКФС)	16 - частная собственность
Организационно- правовая форма (ОКОПФ)	12267 - Непубличные акционерные общества
Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2025г составляет	2 чел.
Уставный капитал составляет Составляется из номинальной стоимости каждой акции общества, приобретенных акционерами, в т.ч. из 807 штук обыкновенных именных акций номинальной стоимостью каждой акции 1рубль.	807руб.

Руководство текущей деятельностью осуществляет единоличный исполнительный орган - Генеральный директор Лукьянчиков Сергей Владимирович, действующий на основании Устава без доверенности.

На отчетную дату Общество не имеет обособленных подразделений, (филиалов), зарегистрированных в установленном порядке.

Основным видом деятельности Общества

является сдача в аренду собственного нежилого помещения

Код ОКВЭД

68.20.2

Аренда и управление собственным
или арендованным нежилым
недвижимым имуществом

Аренда нежилого недвижимого имущества (помещение) предоставлено в аренду на основании:

Дополнительного соглашения №12 от 22 января 2021г к Договору аренды № ЛпФ-1/02/10 от 01 февраля 2010г;

Постоянная часть арендной платы составляла - 86793 рубля 00 копеек, без НДС, в месяц. (Восемьдесят шесть тысяч семьсот девяносто три рубля 00 копеек).

Срок действия Договора до 1 февраля 2025г включительно.

Арендатор АО «Тандер».

Дополнительного соглашения №14 от 29.01.2025г к Договору аренды № ЛпФ-1/02/10 от 01 февраля 2010г.

Срок действия Договора по 01 февраля 2032 года включительно.

Постоянная часть арендной платы с 1 февраля 2025г составляет - 111982 (Сто одиннадцать тысяч девятьсот восемьдесят два) рубля 00 копеек, без НДС, в месяц.

Арендатор АО «Тандер».

Все показатели баланса, отчета о финансовых результатах (стр.2110) соответствуют основному виду деятельности - Код ОКВЭД - 68.20.2. Аренда и управление собственным

или арендованным нежилым недвижимым
имуществом

По дополнительным видам деятельности:

в т.ч.

Код ОКВЭД

33.12

Ремонт машин и оборудования

46.69.9

Торговля оптовая прочими машинами, приборами, аппаратурой и оборудованием общепромышленного и специального назначения

46.90

Торговля оптовая неспециализированная

операции не проводились. Выручки и расходов - нет.

В связи с этим в Отчете о финансовых результатах за 2025г показатели равны нулю.

Сведения о видах деятельности, указанные в Пояснении соответствуют данным, внесенным в ЕГРЮЛ.

(Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц от 27.01.2025г № ЮЭ9965-25-9343401).

Раздел 2.

Основные положения учетной политики.

Учетная политика Общества разработана в соответствии с требованиями федеральных стандартов бухгалтерского учета (ФСБУ) и с учетом деятельности Общества. В связи с вступлением в силу ФСБУ 4/2023 в учетную политику внесены изменения в части структуры пояснения.

Данные изменения не оказали существенного влияния на показатели отчетности.

В соответствии с Положением об учетной политике на 2025г учет «Доходов и расходов» ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету:

«Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 №32н;

«Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н».

ОАО «Регион» применяет упрощенный способ ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности в соответствии с Федеральным Законом от 06.12.11.№402-ФЗ с 01.01.2013г.

Система налогообложения - УСН, с объектом «Доходы, уменьшенные на величину расходов».

Основание: (Информационное письмо ИФНС (Форма №26.2-7) № 1093 от 29.2012г.

Согласно учетной политике выручка и расходы для целей налогообложения признаются - по кассовому методу.

Книга учета доходов и расходов (КУДиР) ведется в соответствии с требованиями НК РФ, (Приказ ФНС от 07.11.2023г № ЕА -7-3/816@ «Об утверждении формы и формата представления книги учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих Упрощённую систему налогообложения»), отражая все доходы и расходы. Ведется КУДиР на бумажном носителе.

Доходы от указанной деятельности за отчетный период составили - 1318595(Один миллион триста восемнадцать тысяч пятьсот девяносто пять рублей 00 копеек) и отражены в составе выручки, что соответствует

(Налоговой декларации по налогу УСН, форма по КНД 1152017, строки 210,211,212,213), отправлена 25.03.2026г)

(Отчет о финансовых результатах - стр.2110).

На основе данных КУДиР сформированы расходы, повлиявшие на финансовый результат.

Раздел 3.

Объект недвижимости, переданный в аренду, учитывается в составе основных средств по первоначальной стоимости, амортизация начисляется в общеустановленном порядке.

Раскрытие информации о существенных статьях отчетности

1. Основные средства

(руб.)

Объект основных средств	на 31.12.2024г первоначальная стоимость	Изменения за период поступило	выбыло	Остаток на 31.12.2025г
Здание	272644	-	-	272644
Гараж метал.	6000	-	-	6000
Компьютер	61790	-	-	61790
Компьютер ноутбук	58768	-	-	58768
ИТОГО	399202	-	-	399202

2. Амортизация основных средств

(руб.)

Объект основных средств	Сумма амортизации на 31.12.2024г	Изменения за период.руб.)		Сумма амортизации на 31.12.2025г	Остаточная стоимость основных средств на 31.12.2025г
		начислено	списано		
Здание	105499	3272	-	108771	163873
Гараж метал.	6000	-	-	6000	-
Компьютер	33971	6177	-	40148	21642
Компьютер ноутбук	32309	5874	-	38183	20585
ИТОГО	177779	15323	-	193102	206100

Остаточная стоимость основных средств на 31.12.2025г -206100рублей,
(стр.1150,Бухгалтерский баланс - 206тыс.руб.)

Амортизация основных средств начисляется линейным способом, исходя из первоначальной стоимости объекта и нормы амортизации, определенной исходя из срока его полезного использования.

3. Дебиторская и кредиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2025г дебиторская задолженность составляет 10 тыс.руб., в т.ч. просроченная задолженность -1,0 тыс.руб. - АО«Тандер».
(стр.баланса 1240).

Кредиторская задолженность составляет - 217тыс.руб. (стр.баланса 1520), в т.ч. задолженность по ЕНС -70,1 тыс.руб.

4. Финансовый результат

По итогам года сумма дохода в сравнении с 2024г увеличилась на 276,0тыс.руб. Полученные убытки в сумме 17,0 тыс.(стр.2400 отчет о финансовых результатах) в сравнении с 2024г снижены на 88,0 тыс.руб.

На основании вышеизложенного, полученный убыток является экономически обоснованным и временным.

Основная причина финансовой нестабильности - низкая стоимость арендной платы, получаемая за здание, предоставленное в долгосрочную аренду АО «Тандер».(магазин «Магнит»). Общество предпринимает необходимые меры для стабилизации финансового положения и планирует выйти на прибыль в текущем году.

Бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах акционерного общества сформирован по стандарту ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», (утвержденному Приказом Минфина РФ от 04.10.2023 №157н) «О формах бухгалтерской отчетности организаций», в порядке предусмотренном действующим законодательством РФ, правилами и требованиями бухгалтерского учета и отчетности».

Упрощенная бухгалтерская(финансовая) отчетность за отчетный год сформирована исходя из предположения о непрерывности деятельности Общества.

Дата составления текстовых пояснений

30 марта 2026г



Генеральный директор

Лукиянчиков С. В.

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «РЕГИОН»

398024, Россия, г. Липецк, ул. Доватора, 14
КПП 482401001, ИНН 4824001169 р/с 40702810735020100178 БИК 044206604
Кор.счет 30101810800000000604 Липецком ОСБ № 8593 г.Липецк
Государственный регистрационный номер 1024800833958
тел. 46-00-25

Исх. № 01 от 25.03. 2026г.

П о я с н е н и я

**к «Налоговой декларации по налогу, уплачиваемому
в связи с применением упрощенной системы налогообложения»
за 2025г**

Форма по КНД 1152017

Основной вид экономической деятельности ОАО «Регион» в 2025г

- **Аренда и управление собственным или арендованным нежилым
недвижимым имуществом.**

Код ОКВЭД 68.20.2.

**Сумма общего поступления денежных средств образована за счет:
перечисления суммы арендной платы в соответствии**

- Договора аренды недвижимого имущества №Лпф-1/02/10 от 01.02.2010года,
заключенного с ЗАО «Тандер», в дальнейшем перерегистрировано в АО «Тандер».
- Дополнительного соглашения №12 от 22 января 2021г,
- Дополнительное соглашение № 14 от 29.01.2025г.

Сумма арендной платы (п.5.1) договора аренды состоит из:

- постоянной части арендной платы (оплата за аренду помещения);
- переменной части арендной платы (услуги водоснабжения, водоотведения,
оплаченные ОАО «Регион» предприятию ООО «РВК - Липецк» и предъявлены
для оплаты АО «Тандер».

По итогам финансово-хозяйственной деятельности предприятия за 2025 год
всего на расчетный счет 40702810735020100178 поступило денежных средств
в сумме – 1334458 руб. 40 коп.

**(Один миллион триста тридцать четыре тысячи четыреста пятьдесят восемь рублей
40 копеек).**

в т.ч. - I квартал - 317535-57
- II квартал - 337283-18
- III квартал - 338509-34
- IV квартал - 341130-31

Из поступившей суммы денежных средств, сумма дохода за 2025г (постоянная часть
арендной платы), в т.ч.

- аренда помещения составила - 1318595 руб.00 коп.

(Один миллион триста восемнадцать тысяч пятьсот девяносто пять рублей 00 копеек)

расчет: ежемесячная сумма арендной платы - 86793 руб.(х) 1 месяц (=) 86793-00
- 111982 руб. (х) 11 месяцев (=) 1231802-00

Сумма арендной платы

			I квартал	- 310757-00

В т.ч.	январь	- 86793-00		
	февраль	- 111982-00		
	март	- 111982-00		
			II - квартал	- 335946-00
В т.ч.	апрель	- 111982-00		
	май	- 111982-00		
	июнь	- 111982-00		
			I - полугодие	- 646703-00

			III - квартал	- 335946-00
В т.ч.	июль	- 111982-00		
	август	- 111982-00		
	сентябрь	- 111982-00		
			9 - месяцев	- 982649-00

			IV - квартал	- 335946-00
В т.ч.	октябрь	- 111982-00		
	ноябрь	- 111982-00		
	декабрь	- 111982-00		
			ГОД	- 1318595-00

(Один миллион триста восемнадцать тысяч пятьсот девяноста пять рублей 00 копеек),

что соответствует строке 210, 211, 212, 213 Раздел 2.2

Налоговой декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения за 2025г.

Форма по КНД 1152017.

Переменная часть арендной платы (п.5.3.1) Договора аренды недвижимого имущества №ЛпФ-1/02/10 от 01февраля 2010г по АО «Тандер» эквивалентна стоимости потреблённых Арендатором электроэнергии, воды, теплу, услуг канализирования.

Размер переменной части арендной платы (п.5.3.2) определяется ежемесячно соглашением сторон путем подписания

- Акта согласования переменной части арендной платы с приложением к нему заверенных Арендодателем копий счетов, выставленных снабжающими организациями в адрес Арендодателя и не относится к сумме дохода.

- Договор на поставку электроэнергии заключен с ЗАО «Тандер».
(с ОАО «Регион» подписано 27 марта 2013г.соглашение о расторжении Договора энергоснабжения №11629 от 01.01.2007г).

- Договор на поставку теплоснабжения заключен с ЗАО «Тандер»
(с ОАО «Регион» подписано 28 сентября 2015г. Дополнительное соглашение о расторжении Договора на снабжение тепловой энергией №10698 от 17.03.2014г.)

- Соглашение от 23.12.2021г на поставку водоснабжения (Вода питьевая) и водоотведения (сточные воды, плата за негативное воздействие на работу централизованной системы водоотведения в отношении сточных вод (коэффициент 0,5),
заключено между ОАО «Регион» и ООО «РВК - Липецк».

Между суммой поступления денежных средств
на расчетный счет за 2025г - 1334458-40
и суммой дохода, отраженного в налоговой декларации
за 2025г (раздел 2.2 стр.213) - 1318595-00

имеется расхождение в сумме - 15863-40
и не является доходом предприятия.

Сумма расхождения состоит:

1. - из суммы переменной части арендной платы, перечисленной АО «Тандер» за (услуги водоснабжения и водоотведения, согласно выставленных актов ОАО «Регион», с приложением копий документов ООО «РВК-Липецк» и составляет
- 7309 руб. 92 коп.
(Семь тысяч триста девять руб. 92 коп.)

В Т.Ч.

январь	-			-
февраль	612-87	пл. пор. № 40996 от 05.02.2025г	-	497-55
		пл. пор. № 43136 от 07.02.2025г	-	115-32
март	585-02	пл. пор. № 85169 от 11.03.2025г	-	585-02

I - кв.				- 1197-89
апрель	334-29	пл. пор. № 124283 от 11.04.2025г	-	334-29
май	334-29	пл. пор. № 149294 от 06.05.2025г	-	334-29
июнь	668-60	пл. пор. № 181283 от 03.06.2025г	-	668-60

II - кв.				- 1337-18
июль	-			-
август	1504-32	пл. пор. № 251275 от 06.08.2025г	-	1504-32
сентябрь	1059-02	пл. пор. № 286985 от 10.09.2025г	-	560-66
		пл. пор. № 307652 от 24.09.2025г	-	498-36

III - кв.				- 2563-34
октябрь	-			-
ноябрь	716-41	пл. пор. № 359988 от 11.11.2025г	-	716-41
декабрь	1495-10	пл. пор. № 388458 от 05.12.2025г	-	747-55
		пл. пор. № 416844 от 26.12.2025г	-	747-55

IV - кв.				- 2211-51

2. - суммы - 8453-48 (Восемь тысяч четыреста пятьдесят три рубля 48 копеек)
- возмещение расходов по электроэнергии ИП Стегний С. П.
(Договор № 1 от 05.12.2023г).

В Т.Ч.

а) - 5580-68 - пл. пор. № 1 от 23.01.25г - возмещение расходов за ноябрь 2024г.
б) - 2872-80 - пл. пор. № 403898 от 09.10.2025г - возмещение расходов за июнь
месяц 2025г..

3. - суммы - 100-00 (Сто) рублей 00 копеек.

- возврат комиссии - Банковский ордер №196074 от 16.12.2025г.

Комиссия применена незаконно - по пл.пор.№92 от 10.11.2025г, перечислена сумма арендных платежей за землю за IV-квартал 2025г, получатель «УФК по Липецкой области (Управление финансов (Управление имущественных и земельных отношений Липецкой области»)). Договор №121-2023-20 от 20.02.2023г.

Согласно пояснению - Сумма дохода зачисленная на расчетный счет предприятия за период с 01.01.2025г по 31.12.2025г отражена в Налоговой декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения полностью и составила -1318595 рублей 00 копеек.
(Один миллион триста восемнадцать тысяч пятьсот девяноста пять рублей 00 копеек).



Генеральный директор

Лукьянчиков С. В.