

Общество с ограниченной ответственностью «СТАВРОПОЛЬТОРГ»
ИНН 2635037840

Пояснения
к Бухгалтерской отчетности ООО «СТАВРОПОЛЬТОРГ» за 2025 год.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Ставропольторг»
Сокращённое наименование:	ООО «Ставропольторг»
Местонахождение:	117218, г. Москва, ул. Кржижановского дом 14 корпус 3 этаж 3 пом XIX ОФ 54
Фактический адрес:	117218, г. Москва, ул. Кржижановского дом 14 корпус 3 этаж 3 пом XIX ОФ 54
Свидетельство о государственной регистрации	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 30.06.1997г. № 0505/97
Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц	29.07.2002г. Инспекция МНС России по Промышленному району г. Ставрополя
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1022601931461

Уставный капитал Общества составляет 10 401 000 (Десять миллионов четыреста одна тысяча) рублей.

Обособленное подразделение – имеется и находится по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Доваторцев, 75А, пом. 337

Число участников общества —Один участник.

Участниками с долей более 10% являются:

Состав участников Общества	Доля в уставном капитале
<u>«КОСМОС ИНВЕСТМЕНТ ИН КОММЕРЦИАЛ ЭНТЕРПРАЙЗЕС ЭНД МЕНЕДЖМЕНТ»</u>	100 %

Среднесписочная численность работников ООО «Ставропольторг» по состоянию на 31.12.2025 г. составила 14 человек (на 31.12.2024 – 10 человек).

Общество в своей деятельности руководствуется Уставом Общества. За отчетный финансовый год изменения в Устав Общества не вносились.

Управляющим органом Общества является единственный участник.

Единоличным исполнительным органом Общества является директор. Функции директора Общества исполняет Марков Артем Александрович. Полномочия директора определены Уставом Общества. Права, обязанности и ответственность директора перед Обществом фиксируются в трудовом договоре. Директор осуществляет руководство текущей деятельностью Общества, в том числе обеспечивает выполнение планов деятельности Общества, заключенных договоров, утверждает правила, регламенты и другие внутренние документы Общества в пределах своей компетенции.

Лицом, ответственным за составление отчетности за 2024 год в Обществе, является главный бухгалтер: Великая Ольга Владимировна.

Общество применяет общий режим налогообложения, не относится к субъектам малого предпринимательства.

Отчетность Общества подлежит обязательному аудиту.

Сведения об аудитор: Общество с ограниченной ответственностью «АПК» ИНН 7727235833, ОГРН 1037727001564.

Основным видом деятельности Общества является «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом» (код ОКВЭД 68.20.2). Данный вид деятельности не подлежит лицензированию и участию в СРО.

Общество в 2025 году не ощутило существенного влияния из-за проводимой специальной военной операции на Украине на деятельность организации, в том числе на доходы и расходы Общества.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И СУЩЕСТВЕННЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

1. Общие положения учетной политики.

Бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год сформирована в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Бухгалтерская отчетность за 2025 год была подготовлена исходя из того допущения, 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.

Активы, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе оборотных, предполагаются к использованию в производственной и иной деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты. Обязательства, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе краткосрочных, предполагаются к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Учетная политика организации на 2025 г. сформирована, основываясь на нормах "Бухгалтерская (финансовая) отчетность" (ФСБУ 4/2023).

Бухгалтерский и налоговый учет в организации ведется Главным бухгалтером на базе учетной политики, утвержденной директором.

Бухгалтерский учет ведется по журнально-ордерной форме автоматизированным методом с применением программы 1С.

Рабочий план счетов разработан в соответствии со спецификой деятельности Общества на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкции по его применению, утвержденных приказом Минфина РФ от 31.10.2000 г. № 94н.

Учет ведется на основании унифицированных форм первичных документов, утвержденных Постановлением Государственного Комитета РФ по Статистике №1 от 05.01.2004г. и/или на основании форм первичных документов, разработанных Обществом самостоятельно, которые утверждаются отдельным приказом директора.

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности инвентаризация активов и обязательств Общества проводится в соответствии с ФСБУ и учетной политикой Общества.

2. Учет основных средств.

С 1 января 2022 года Общество применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Общество изменений в 2025 году в Учетной Политике для целей бухгалтерского учета не производилось.

Основным видом деятельности Общества является «Аренда и управления собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом» (ОКВЭД 68.20.2.).

Указанные ниже в таблице объекты недвижимого имущества, принадлежащие Обществу на праве собственности, предназначены для сдачи в аренду сторонним организациям. Такую недвижимость Общество признает в учете инвестиционной недвижимостью (п. 11 ФСБУ6/2020).

Балансовая стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на 31.12.2025г. составляет 676 308 тыс. руб. В бухгалтерском балансе инвестиционная недвижимость отражена по строке 1160 «Инвестиционная недвижимость».

Основное средство, Инвентарный номер	Остаточная стоимость на 31.12.2025	Остаточная стоимость на 31.12.2025
Нежилое помещение пл.1139,9 м2 г. Ставрополь, ул. Доваторцев, 75А КН 26:12:012102:7791	7 208	7 559
Нежилое помещение пл.333,9 м2 г. Ставрополь, ул. Доваторцев, 75А КН 26:12:012102:7807	2 117	2 221
Нежилое помещение пл.3058,7 м2 г. Ставрополь, ул. Доваторцев, 75А КН 26:12:012102:8252	16 644	17 453
Нежилое помещение пл.1305,5 м2 г. Ставрополь, ул. Доваторцев, 75А КН 26:12:012102:7808	8 255	8 657
Торгово-развлекательный центр г. Ставрополь ул. Доваторцев 75 (МЦ Космос)	332 682	354 149
Нежилое помещение, площадь 2926,1м2 г. Ставрополь, ул. Доваторцев 75А (субаренда) КН 26:12:012102:828	3 551	14 797
Нежилое помещение пл. 2487,5 м2., г. Ставрополь, ул.Доваторцев,75А) КН 26:12:012102:6101	3 722	6 743
Многофункциональный торгово-офисный центр по ул. Шпаковской 80 в квартале 329 в г. Ставрополе	302 129	-
Итого	676 308	411 579

По состоянию на 31.12.2025г. в Обществе отсутствуют признаки обесценения основных средств, в том числе инвестиционной недвижимости.

3. Учет капитальных вложений.

С 01.01.2022 года Общество применяет ФСБУ26/2020 «Учет капитальных вложений». Общество внесло следующие изменения в Учетную Политику для целей бухгалтерского учета:

- 1) При отражении последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ26/2020 Общество применило перспективный способ - только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета. (п.26 ФСБУ26/2020)
- 2) Единицей учета капитальных вложений признается приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств.
- 3) Капитальные вложения в бухгалтерском учете признаются в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

- 4) Установлены классификационные группы капитальных вложений, аналогичные основным средствам (п. 7, 8 ФСБУ 26/2020).
- 5) Определено проводить проверку капитальных вложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов". (п. 17 ФСБУ 26/2020)
- 6) Основными средствами признавать капитальные вложения по их завершении, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях. В случае фактического начала эксплуатации части объекта капитальных вложений до завершения капитальных вложений в целом, организация признает объектом основных средств такую часть капитальных вложений.

По состоянию на 31.12.2025г. на балансе Общества есть незавершенные капитальные вложения в основные средства, не являющиеся инвестиционной недвижимостью, на сумму 2 273 тыс. руб. (на 31.12.2024г. – 2 694 тыс. руб.), которые отражены в Бухгалтерском балансе за 2025год по строке «Незавершенное строительство»

По состоянию на 31.12.2025г. отсутствуют признаки обесценения капитальных вложений.

4. Учет МПЗ:

Для учета запасов Общество применяет ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденный Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

Под запасами для целей бухгалтерского учета Общество признает активы, потребляемые в рамках обычного операционного цикла, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев (п.3 ФСБУ 5/2019).

Запасами для целей бухгалтерского учета признаются:

- сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при выполнении работ, оказании услуг;
- инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;

Единицей учета запасов признается – номенклатурный номер (п.6 ФСБУ 5/2019). Запасы в бухгалтерском учете признаются по фактической себестоимости (п.9 ФСБУ 5/2019). В 2022 году у Общества отсутствовали операции с Запасами, к которым применяется особый порядок формирования себестоимости (пп.15, 16, 17 ФСБУ 5/2019). В фактическую себестоимость запасов включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования. Стоимость запасов при их выбытии (фактическом расходовании материалов в ходе коммерческой деятельности Общества, продаже, списании и другом выбытии) определяется по себестоимости первых по времени поступления единиц (способ ФИФО) (п.36 ФСБУ 5/2019).

Резерв под обесценение запасов по состоянию на 31.12.2025г. Общество не создавало ввиду несущественности суммы запасов на отчетную дату.

5. Учет нематериальных активов.

В Обществе – нематериальные активы отсутствуют.

6. Учет доходов и расходов.

Доходы и расходы по обычным видам деятельности учитываются в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации» и ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Доходы и расходы Общества в зависимости от их характера подразделяются на:

- Доходы и расходы от обычных видов деятельности (отражаются на счете 90);

- Прочие доходы и расходы (отражаются на счете 91).

Доходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества и (или) имущественных прав. Основным источником дохода Общества является сдача имущества в аренду. Доход от этого вида деятельности в 2025 году составил – 410 505 тыс. руб. (в 2024г. – 400 760 тыс. руб.)

К расходам от обычных видов деятельности относятся расходы, которые несет Общество при ведении основного вида деятельности: сдачи имущества в аренду (отражаются на счете 26), остальные расходы являются прочими и учитываются на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

Расходы Общества от обычных видов деятельности делятся на прямые и косвенные. К прямым расходам относятся следующие расходы:

- Амортизация;
- Аренда помещения;
- Расходы на оплату труда;
- Расходы на оплату 3-х дней по листу нетрудоспособности счет средств Общества;
- Страховые взносы, начисленные на ФОТ;

Состав прямых и косвенных затрат:

Наименование показателя	за 2025г., тыс. руб.	за 2024г., тыс. руб.
ИТОГО	332 236	267 367
В том числе:		
Амортизация	49 202	49 281
Материальные расходы на проведение работ и услуг производственного характера	24 469	-
Имущественные налоги	74 608	66 292
Управление имуществом	21 567	43 464
Электроэнергия	57 546	49 538
Юридические услуги, переводы, экспертиза	1 165	11 751
Расходы на оплату труда, выплату пособий временной нетрудоспособности	16 597	8 452
Страховые взносы на ОПС, ОСС, ОМС	4 819	2 259
Охрана объектов	19 970	2 204
Коммунальные услуги	7 269	6 155
Аренда земли	637	695
Клининговые услуги	21 551	4 617
Техническое обслуживание оборудования	1 231	5 478

Состав прочих внереализационных доходов и расходов:

Вид внереализационных доходов/расходов:	2025 г. (тыс. руб.)	2024г. (тыс. руб.)
Доходы всего:		
Проценты к получению	19 356	10 587
Оценочные обязательства по оплате труда	445	463
Курсовые разницы	3	2 323
Прочие	600	721
Расходы всего:		
Проценты к уплате по договорам займа	4 870	5 589
Комиссия и услуги банков	357	669
Курсовые разницы	21	1 708

7. Учет по договорам аренды.

В 2025 году в учете Общества отсутствовали договора финансовой аренды, в связи с этим бухгалтерский учет аренды и отражение таких операций в бухгалтерской отчетности не изменились.

Общество при учете по договору операционной аренды:

- включает арендные платежи в доходы от обычных видов деятельности (п. п. 5, 7 ПБУ 9/99)
- Включает расходы по договору аренды (в том числе начисленную по ОС амортизацию) в расходы по обычным видам деятельности (п. п. 5, 11 ПБУ 10/99 "Расходы организации")
- признает доходы по операционной аренде равномерно - ежемесячно (п. 42 ФСБУ 25/2018, п. п. 12, 15 ПБУ 9/99).

Общая сумма дохода Общества по операционной аренде за 2025 год составила 400 760 тыс. руб., (за 2024 год – 400 760 тыс. руб.)

Общая сумма расходов Общества по операционной аренде за 2025 год составила 307 767 тыс. руб. (за 2024 год – 256 252 тыс. руб.)

Общество, являясь Арендатором по долгосрочному договору аренды жилого помещения, учитывает на своем балансе права пользования активом и обязательства по арендным платежам.

Основное средство в аренде	Сумма месячных арендных платежей за 2025 год, тыс. руб.	Сумма месячных арендных платежей за 2024 год, тыс. руб.
Земельный участок (аренда) площадь 6987м2, г. Ставрополь, ул. Шпаковская 80, кадастровый № 26:12:011707:132, срок аренды 16.11.2022-15.11.2071	1 524	1 524
Аренда (нежилое помещение) площадь 2926,1м2, г. Ставрополь, ул. Доваторцев 75А, кадастровый № 26:12:012102:828, срок аренды 01.09.2007-31.12.2026	3 551	3 255
Земельный участок (аренда) площадь 2089,67м2, г. Ставрополь, ул. Доваторцев 75А, кадастровый №26:12:012102:7539, срок аренды 15.10.2015-12.10.2064	577	577
ИТОГО:	5 652	5 356

Данные об активах и обязательствах, являющихся объектами учета аренды, представлены в бухгалтерской отчетности за 2025 год свернуто.

- Бухгалтерский Баланс:

Права пользования активом отражены по строке 1150 «Основные средства», в том числе «Права пользования активами» в размере на 31.12.2025г. – 21 023 тыс. руб. (31.12.2024г. – 25 773 тыс. руб.);

Обязательства по аренде оценены по приведенной стоимости и отражены в долгосрочной части по строке 1450 «Прочие долгосрочные обязательства», в том числе «Долгосрочные обязательства по аренде» в размере на 31.12.2025г. – 31 728 тыс. руб. (на 31.12.2024г.- 38 773 тыс. руб.);

- Отчет о движении денежных средств:

Арендные платежи на 31.12.2025г. отражены по строке 4320 раздела Денежные потоки от финансовых операций в размере 5 652 тыс. руб. (на 31.12.2024г. – 5 356 тыс. руб.)

8. Задолженность по полученным займам и кредитам.

Общество признает краткосрочной задолженностью – задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев, долгосрочной задолженностью – задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев (ПБУ 15/2008).

По состоянию на 31.12.2025г. Общество имеет задолженность – 468 363 тыс. руб. по полученным займам в т.ч. проценты – 9 763 тыс. руб., основной долг 458 600 тыс. руб. (по состоянию на 31.12.2024г. задолженность – 466 193 тыс. руб., в том числе 461 300 тыс. руб. – основной долг, 4 893 тыс. руб. – сумма начисленных процентов). Вся задолженность, кроме процентов, по полученным займам является долгосрочной со сроком погашения 31.12.2027г.

9. Дебиторская и кредиторская задолженность.

На балансе Общества по состоянию на 31.12.2025г. отсутствует просроченная дебиторская и кредиторская задолженности. (на 31.12.2024г. аналогично). В 2025 году отсутствовали операции по переводу дебиторской задолженности в кредиторскую и наоборот, а также переводы из долгосрочной дебиторской и кредиторской задолженности в краткосрочную (в 2024г. аналогично).

10. Создание резервов и оценочные обязательства.

В 2025 году резерв по сомнительным долгам Обществом не создавался ввиду их отсутствия (в 2024г. не создавался).

В 2025 году Обществом начислен резерв по предстоящим расходам на оплату отпусков сотрудникам. Размер резерва по состоянию на 31.12.2025г. составил 2 302 тыс. руб. (на 31.12.2024г. – 1 540 тыс. руб.)

11. Налог на прибыль.

Текущий налог на прибыль за 2025 год определен Обществом в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Информация о формировании текущего налога на прибыль.

Показатели	2025г. (тыс. руб.)	2024г. (тыс. руб.)
Прибыль до налогообложения	94 218	138 249
Условный расход по налогу на прибыль	(155)	958
Текущий налог на прибыль	(22 870)	(26 950)
Чистая прибыль /убыток	71 193	110 341

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражены в бухгалтерском балансе отдельно по строкам соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств отдельно.

Расшифровка отложенных налоговых активов и обязательств:

По состоянию на 31.12.2025г. у Общества:

Отложенный налог актив (ОНА) строка 1180 Баланса в размере 12 873 тыс. руб. (на 31.12.2024г. - 13 326 тыс. руб.) сформировался в основном:

- 9 357 тыс. руб. за счет арендных обязательств (на 31.12.2024г. – 10 885 тыс. руб.)

- 2 811 тыс. руб. основные средства (на 31.12.2024г. – 1 924 тыс. руб.)

- 704 тыс. руб. доходные вложения в материальные ценности (на 31.12.2024г. – 516 тыс. руб.)

Отложенное налоговое обязательство (ОНО) строка 1420 Баланса в размере 12 985 тыс. руб. (на 31.12.2024г. - 13 283 тыс. руб.) сформировался в основном:

- 9 357 тыс. руб. за счет арендных обязательств (на 31.12.2024г. – 3 699 тыс. руб.)

- 8 067 тыс. руб. основные средства (на 31.12.2024г. – 8 366 тыс. руб.)

- 35 тыс. руб. оценочные обязательства и резервы (на 31.12.2024г. – 34 тыс. руб.)

- 1 183 тыс. руб. кредиторская задолженность (на 31.12.2024г. – 1 183 тыс. руб.)

12. Список связанных сторон по состоянию на 31.12.2025 г.

- ООО "Евродом"- учредитель «КОСМОС ИНВЕСТМЕНТ ИН КОММЕРШИАЛ ЭНТЕРПРАЙЗЕС ЭНД МЕНЕДЖМЕНТ» имеет долю в ООО «Евродом» 100%
 - ООО «Аквапарк» - учредитель «КОСМОС ИНВЕСТМЕНТ ИН КОММЕРШИАЛ ЭНТЕРПРАЙЗЕС ЭНД МЕНЕДЖМЕНТ» имеет долю в ООО «Аквапарк» 100%,
 - Директор Марков Артем Александрович
 - «КОСМОС ИНВЕСТМЕНТ ИН КОММЕРШИАЛ ЭНТЕРПРАЙЗЕС ЭНД МЕНЕДЖМЕНТ»
 - Учредители «КОСМОС ИНВЕСТМЕНТ ИН КОММЕРШИАЛ ЭНТЕРПРАЙЗЕС ЭНД МЕНЕДЖМЕНТ» Тищенко Сергей Николаевич и Зайцев Андрей Дмитриевич
 - ООО «Орегано»
 - ООО "ФИРМА "ВИНКОМ"
 - ЗАО "НПФ "Люминофор"
 - АО "СТАВРОПОЛЬСКОЕ ПОТ КПК СТАВРОПОЛЬСНАБ"
- Конечными бенефициарами Общества являются:**
- Тищенко Сергей Николаевич
 - Зайцев Андрей Дмитриевич

Операции со связанными сторонами:

- 1) Вознаграждение, выплаченное директору Общества Маркову А.А. в 2025г. составило – 956 тыс. руб. (в 2024г. – 575 тыс. руб.). Страховые взносы составили в 2025г. – 293 тыс. руб. (в 2024г. – 173 тыс. руб.), был удержан НДФЛ 124 тыс. руб. (в 2023г. – 75 тыс. руб.)
- 2) Вознаграждение, выплаченное заместителю директора Общества Тищенко С.Н. в 2025г. составило – тыс. руб. (в 2024г. – 384 тыс. руб.). Страховые взносы составили в 2025г. – тыс. руб. (в 2024г. – 106 тыс. руб.), был удержан НДФЛ тыс. руб. (в 2024г. – 112 тыс. руб.)
- 3) Общество арендует у ООО «Аквапарк» нежилые помещения по договору аренды. Размер арендной платы за 2025 год составил 3 540 тыс. руб. (за 2024г. – 4 044 тыс. руб.) По состоянию на 31.12.2025г. у Общества есть задолженность перед ООО «Аквапарк» по договору аренды в сумме 295 тыс. руб.

4) Выплата дивидендов участникам в 2025 году

№ п/п	Полное фирменное наименование	Начислено, тыс. руб.	Удержан налог на прибыль, тыс. руб.	Выплачено, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	«КОСМОС ИНВЕСТМЕНТ ИН КОММЕРШИАЛ ЭНТЕРПРАЙЗЕС ЭНД МЕНЕДЖМЕНТ»	23 529	3 529	20 000

5) На 31.12.2025 году задолженность по займам от следующих связанных сторон составила:

Долгосрочные займы	Сумма займа на 31.12.2025, тыс. руб.	Сумма займа на 31.12.2024, тыс. руб.
АКВАПАРК ООО	33 000	33 000
ЕВРОДОМ ООО	102 000	102 000
СТАВРОПОЛЬСКОЕ ПОТ КПК СТАВРОПОЛЬСНАБ АО	191 000	191 000
ТРЕЙД ЦЕНТР ООО	57 000	57 000
УК-В ООО	75 600	78 300
Итого	458 000	461 300

6) На 31.12.2025 г. задолженность по выданным займам связанным сторонам и начисленным процентам

	Сумма займов выданных на 31.12.25г., тыс. руб.	Сумма начисленных процентов на 31.12.25г., тыс. руб.	Сумма займов выданных на 31.12.24г., тыс. руб.	Сумма начисленных процентов на 31.12.24г., тыс. руб.
ВСЕГО:	164 220	24 300	162 167	12 311

13. События после отчетной даты.

На момент подписания бухгалтерской отчетности у Общества отсутствуют существенные события, которые произошли после отчетной даты и которые могут существенно повлиять на финансовое состояние Общества.

14. Условные факты хозяйственной деятельности.

На дату составления бухгалтерской отчетности у Общества не существует иных условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, которые затрагивают финансово-хозяйственную деятельность, состоявшихся до отчетной даты, но не завершённых на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов.

В 2025 году резерв под условные обязательства хозяйственной деятельности не создавался.

В том числе, на отчетную дату Общество не выступает истцом и/или ответчиком в судебных разбирательствах.

15. Обязательства полученные и выданные

У Общества имеются на 31.12.2025 год полученные обязательства (банковские гарантии от арендаторов).

Арендатор	Сумма банковской гарантии, тыс. руб.
А ТОРГ ООО	614
ИНТЕРМОДЕ ООО	1 207
МЭЛОН ФЭШН ГРУП АО	4 286

16. Информация по сегментам.

Информация по отчетным сегментам не раскрывается, в связи с отсутствием условий для выделения отчетных сегментов.

17. Непрерывность деятельности

По результатам деятельности Общества за 2025 год получена чистая прибыль в размере 71 193 тыс. руб. (в 2024г. чистая прибыль составила 110 331 тыс. руб.).

По состоянию на 31.12.2025г. чистые активы Общества составили 318 426 тыс. руб. (на 31.12.2024г. – 270 763 тыс. руб.). Общество в течении 3-х лет показывает устойчивый рост чистой прибыли и увеличение чистых активов.

Бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности и 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.

18. Заключительные положения.

Руководство Общества полагает, что настоящая бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год составлена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и достоверно отражает его финансовое состояние.

С точки зрения оценки рыночного, кредитного и ликвидного рисков положение Общества является стабильным.

30 марта 2026 года

Директор

Марков Артем Александрович

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3а 2025 г.	361 191	(59 869)	7 404	-	-	(6 385)	-	-	-	(302 129)	24 279	66 465	(66 254)
	3а 2024 г.	361 191	(45 230)	-	-	-	(14 639)	-	-	-	-	-	361 191	(59 869)
в том числе: Здания	3а 2025 г.	302 129	(29 463)	-	-	-	(2 511)	-	-	-	(302 129)	24 279	-	-
	3а 2024 г.	302 129	(15 869)	-	-	-	(13 594)	-	-	-	-	-	302 129	(29 463)
Сооружения	3а 2025 г.	3 685	(994)	-	-	-	(152)	-	-	-	-	-	3 685	(1 146)
	3а 2024 г.	3 685	(842)	-	-	-	(152)	-	-	-	-	-	3 685	(994)
Машины и оборудование (кроме офисного)	3а 2025 г.	46 857	(29 429)	7 404	-	-	(3 209)	-	-	-	-	-	54 261	(32 639)
	3а 2024 г.	46 857	(26 159)	-	-	-	(3 270)	-	-	-	-	-	46 857	(29 429)
Офисное оборудование	3а 2025 г.	566	(469)	-	-	-	(97)	-	-	-	-	-	566	(566)
	3а 2024 г.	566	(356)	-	-	-	(113)	-	-	-	-	-	566	(469)
Транспортные средства	3а 2025 г.	3 958	(3 760)	-	-	-	(198)	-	-	-	-	-	3 958	(3 958)
	3а 2024 г.	3 958	(2 969)	-	-	-	(792)	-	-	-	-	-	3 958	(3 760)
Производственный и хозяйственный инвентарь	3а 2025 г.	483	(483)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	483	(483)
	3а 2024 г.	483	(432)	-	-	-	(51)	-	-	-	-	-	483	(483)
Другие виды основных средств	3а 2025 г.	3 512	(2 965)	-	-	-	(218)	-	-	-	-	-	3 512	(3 183)
	3а 2024 г.	3 512	(2 747)	-	-	-	(218)	-	-	-	-	-	3 512	(2 965)
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	694 687	(283 107)	-	-	-	(37 401)	-	-	-	302 129	(24 279)	996 816	(320 508)
	3а 2024 г.	694 687	(253 239)	-	-	-	(29 869)	-	-	-	-	-	694 687	(283 107)
в том числе: Здания	3а 2025 г.	694 687	(283 107)	-	-	-	(37 401)	-	-	-	302 129	(24 279)	996 816	(320 508)
	3а 2024 г.	694 687	(253 239)	-	-	-	(29 869)	-	-	-	-	-	694 687	(283 107)

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	3а 2025 г.	35 964	(10 192)	-	-	-	(4 750)	-	-	-	35 964	(14 942)
	3а 2024 г.	35 964	(5 442)	-	-	-	(4 750)	-	-	-	35 964	(10 192)
в том числе: Здания	3а 2025 г.	-	(7 694)	-	-	-	(3 551)	-	-	-	-	(11 245)
	3а 2024 г.	-	(4 143)	-	-	-	(3 551)	-	-	-	-	(7 694)
Земельные участки	3а 2025 г.	35 964	(2 498)	-	-	-	(1 199)	-	-	-	35 964	(3 696)
	3а 2024 г.	35 964	(1 299)	-	-	-	(1 199)	-	-	-	35 964	(2 498)

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	697 542	738 673	787 931
в том числе:			
Здания	640 783	684 246	727 709
Сооружения	2 539	2 691	2 843
Машины и оборудование (кроме офисного)	21 622	17 428	20 698
Офисное оборудование	-	97	210
Транспортные средства	-	198	990
Производственный и хозяйственный инвентарь	-	-	51
Земельные участки	32 268	33 467	34 666
Другие виды основных средств	329	547	765
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
в том числе: используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			

основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	(24 271)	-	-
в том числе:			
Здания	(24 271)	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	275	-	-	(275)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	Машины и оборудование (кроме офисного)								
	3а 2025 г.	-	-	275	-	-	(275)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	3а 2025 г.	2 694	-	6 708	-	-	(7 129)	2 273	-
	3а 2024 г.	2 694	-	-	-	-	-	2 694	-
в том числе:									
	Система кондиционирования (Шлаковская 80)								
	3а 2025 г.	2 110	-	163	-	-	-	2 273	-
	3а 2024 г.	2 110	-	-	-	-	-	2 110	-
Грузовой подъемник Серии ПГ-Ш на 4 ур.ост. гр/под. 1000 кг	3а 2025 г.	583	-	310	-	-	(893)	-	-
	3а 2024 г.	583	-	-	-	-	-	583	-
Грузовой подъемник Серии ПГ-МШ-1000-2,6	3а 2025 г.	-	-	1 474	-	-	(1 474)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Жируловитель Samitech-OJ-3 D=1200мм, L=1400мм	3а 2025 г.	-	-	261	-	-	(261)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Лифт пассажирский без машинного помещения 400 кг (Зав. №B7KV-7038)	3а 2025 г.	-	-	2 202	-	-	(2 202)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Лифт пассажирский без машинного помещения 630 кг (Зав. №B7KV-7037)	3а 2025 г.	-	-	2 298	-	-	(2 298)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

инвестиционной недвижимости	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
- всего								

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	23 383	-	-	-	-	-	-	-	23 383	-
	3а 2024 г.	23 383	-	-	-	-	-	-	-	23 383	-
в том числе: Предоставленные займы	3а 2025 г.	12 000	-	-	-	-	-	-	-	12 000	-
	3а 2024 г.	12 000	-	-	-	-	-	-	-	12 000	-
ценные бумаги	3а 2025 г.	11 383	-	-	-	-	-	-	-	11 383	-
	3а 2024 г.	11 383	-	-	-	-	-	-	-	11 383	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	150 167	-	3 108	1 054	-	-	-	-	152 220	-
	3а 2024 г.	106 000	-	44 167	-	-	-	-	-	106 000	-
в том числе: предоставленные займы	3а 2025 г.	150 167	-	3 108	1 054	-	-	-	-	152 220	-
	3а 2024 г.	106 000	-	44 167	-	-	-	-	-	150 167	-
Итого	3а 2025 г.	173 550	-	3 108	1 054	-	-	-	-	175 603	-
	3а 2024 г.	129 383	-	44 167	-	-	-	-	-	129 383	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	3а 2025 г.	9 910	-	35 571	(27 794)	-	-	X	X	17 687	-
	3а 2024 г.	9 709	-	12 979	(12 777)	-	-	X	X	9 910	-
в том числе: Сырье и материалы	3а 2025 г.	9 910	-	24 198	(3 322)	-	-	(13 100)	-	17 686	-
	3а 2024 г.	9 709	-	6 774	(1 658)	-	-	(4 914)	-	9 910	-
Товары	3а 2025 г.	-	-	1	(1)	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	4	(4)	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	3а 2025 г.	-	-	11 369	(24 469)	-	-	13 100	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	6 201	(11 115)	-	-	4 914	-	-	-
Расходы будущих периодов	3а 2025 г.	-	-	3	(1)	-	-	-	-	1	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	501 529	-	-	(11 201)	-	-	490 328
	3а 2024 г.	129 246	376 300	-	(4 017)	-	-	501 529
в том числе:								
Расчеты по аренде	3а 2025 г.	40 229	-	-	(8 501)	-	-	31 728
	3а 2024 г.	44 246	-	-	(4 017)	-	-	40 229
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	461 300	-	-	(2 700)	-	-	458 600
	3а 2024 г.	85 000	376 300	-	-	-	-	461 300
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	274 336	25 233	-	(18 190)	-	-	281 379
	3а 2024 г.	287 738	26 324	-	(39 727)	-	-	274 336
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	18 106	5 916	-	(5 754)	-	-	18 267
	3а 2024 г.	16 623	7 062	-	(5 580)	-	-	18 106
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	3 034	4 311	-	(3 967)	-	-	3 377
	3а 2024 г.	3 167	3 967	-	(4 101)	-	-	3 034
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	14 551	2 264	-	(1 855)	-	-	14 960
	3а 2024 г.	11 967	2 785	-	(202)	-	-	14 551
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	195 624	4 271	-	(85)	-	-	199 810
	3а 2024 г.	195 584	40	-	-	-	-	195 624
Расчеты по аренде	3а 2025 г.	-	3 551	-	-	-	-	3 551
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г.	4 894	4 870	-	-	-	-	9 763
	3а 2024 г.	10	4 883	-	-	-	-	4 894
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	18 633	-	-	(2 724)	-	-	15 909
	3а 2024 г.	42 375	6 103	-	(29 845)	-	-	18 633
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г.	18 880	-	-	(3 447)	-	-	15 433
	3а 2024 г.	17 670	1 210	-	-	-	-	18 880
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	257	50	-	-	-	-	307
	3а 2024 г.	130	127	-	-	-	-	257
Расчеты с персоналом по оплате труда	3а 2025 г.	358	-	-	(358)	-	-	-
	3а 2024 г.	212	146	-	-	-	-	358
Расчеты с подотчетными лицами	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	775 865	25 233	-	(29 391)	-	X	771 707
	3а 2024 г.	416 984	402 624	-	(43 744)	-	X	775 865

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 540	2 301	1 094	445	2 302
	За 2024 г.	1 264	1 331	592	463	1 540
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	1 540	2 301	1 094	445	2 302
	За 2024 г.	1 264	1 331	592	463	1 540

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	7 613	6 444	6 285
в том числе:			
Гарантия за МЭЛОН ФЭШН ГРУП АО	4 286	4 286	2 706
Гарантия за РЕАЛ ЭСТЕЙТ ГРУПП ООО	1 421	-	1 421
Гарантия за ИНТЕРМОДЕ ООО	1 292	1 207	1 207
Гарантия за СНИКЕРБОКС ООО	-	337	337
А ТОРГ ООО	614	614	-
ТД АСКОНА ООО	-	-	614
Выданные - всего	-	-	-