

# АО «Торговый Центр на Ленина,45»

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025

### 1.Сведения об обществе

- 1.1. Полное наименование организации:  
Акционерное Общество «Торговый центр на Ленина,45».
- 1.2. Юридический адрес: Пермский край, г. Пермь, ул. Попова, д.16, оф. 28.
- 1.3. Фактический адрес: Пермский край, г. Пермь, ул. Ленина, д.45
- 1.4. Дата государственной регистрации: 07.05.2013г. Основной государственный регистрационный номер: 1135904007513.
- 1.5. Уставный капитал организации составляет **8411 тыс. руб.** Обыкновенные акции — 7624230 номиналом 1 руб. Привилегированные акции — 786 730 номиналом 1 руб.
- 1.6. Информация по реестродержателю:  
Регистратор: Акционерное общество «Регистратор Интерком». Местонахождение регистратора: г. Пермь, ул. Ленина, 64, офис 209.
- 1.7. Среднегодовая численность за 2025 г: в штате общества работников нет.
- 1.8. Управление организацией, в соответствии с Уставом, осуществляется управляющей организацией на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа. В 2025г. управляющей организацией являлось ООО «АРЕНДА-ЦЕНТР»
- 1.9. Руководитель управляющей организации: Пьянкова Ирина Владимировна.
- 1.10. Организация в 2025г. применяла упрощенную систему налогообложения.
- 1.11. АО «Торговый центр на Ленина ,45» включено в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства.
- 1.12. Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.
- 1.13. Конечный бенефициар Кириленко Александр Васильевич

### 2.Основные элементы учетной политики Общества

#### 2.1 Учетная политика для целей бухгалтерского учета

- 2.1.1.Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1.
- 2.1.2. Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.
- 2.1.3. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Общество не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному.

## **АО «Торговый Центр на Ленина,45»**

Объекты учета аренды классифицируются арендодателем в качестве объектов учета операционной аренды, так как экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель. При операционной аренде прежний Порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений.

2.1.4. Изменений в учетной политике в 2026 г. по сравнению с 2025 г. не предполагается.

2.1.5. К прочим доходам и расходам относятся доходы и расходы, связанные с реализацией акций, основных средств, прочего имущества, курсовые разницы, списание дебиторской и кредиторской задолженности, расходы по налогу на имущество, прочие внереализационные доходы и расходы.

### **2.2 Учетная политика для целей налогового учета**

2.2.1. В 2025 году АО «Торговый центр на Ленина ,45» применяет упрощенную систему налогообложения с объектом «Доходы».

2.2.2. При определении налоговой базы используется кассовый метод.

2.2.3. Общество формирует регистры налогового учета с использованием компьютерной техники в электронном виде.

### **3. Финансово- хозяйственная деятельность Общества**

3.1. Основным видом деятельности Общества является сдача имущества в аренду. Выручка по основному виду деятельности за 2025 г, составила 143 685 тыс. рублей, что на 20,5 % выше выручки предыдущего года.

3.2. На основании приказа проведена инвентаризация расчетов с дебиторами и кредиторами по состоянию на 31.12.2025 г. Сомнительной задолженности не выявлено.

3.3. В 2025г. управленческие расходы организации составили 28 158 тыс. руб.

Основные статьи расходов:

- Услуги управляющей организации - 28 158. руб.;

3.4. Прочие доходы в 2025 году составили 713 тыс.руб.

Основные статьи доходов:

- реализация иного имущества - 25 тыс.руб.

- иная операционная деятельность - 688 тыс.руб.

3.5. Прочие расходы в 2025 году составили 951 тыс.руб

## АО «Торговый Центр на Ленина,45»

Основные статьи расходов:

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| - Штрафы                           | - 20 тыс.руб   |
| - Госпошлина                       | - 345 тыс.руб. |
| - Прочие внереализационные расходы | - 366 тыс.руб. |
| - Услуги банка                     | - 155 тыс.руб. |
| - Корректировка долга прошлых лет  | - 65 тыс. руб. |

3.6. Начиная с февраля 2022 года после начала СВО в связи с ростом геополитической напряженности наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро. Данные события в целом повлияют на деятельность российских компаний из различных отраслей. В целях адаптации финансового сектора к возросшей волатильности Банк России неоднократно объявлял меры поддержки финансового сектора.

В настоящее время руководство Общества осуществляет постоянный мониторинг уровня цен на материалы и услуги, проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

Кредитные риски в Обществе отсутствуют.

Руководство Общества уверено в способности продолжать деятельность непрерывно.

Бухгалтерская отчетность АО Торговый центр на Ленина,45 подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

При проведении этой оценки, руководство принимает во внимание реальное и Предполагаемое влияние ситуации на деятельность Общества в рамках оценки обоснованности использования допущения о непрерывности деятельности. Оно анализирует широкий спектр факторов, относящихся к текущим макро и микроэкономическим условиям, включая любое их влияние на ликвидность и прибыльность, прежде чем убедиться в уместности использования допущения о непрерывности деятельности.

При проведении оценки способности продолжать деятельность непрерывно руководство Общества учитывает всю доступную информацию о будущем, полученную после окончания отчетного периода, при этом учитываются данные, имеющиеся вплоть до даты выпуска бухгалтерской отчетности.

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.

## АО «Торговый Центр на Ленина,45»

3.7. Существенные события после отчетной даты отсутствуют.

Информация по сегментам отсутствует.

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности нет.

Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2025 г. у Общества имеется залог собственного имущества в сумме 268 341 тыс. рублей, выданный ПАО «СБЕРБАНК» в рамках кредитного договора №6984kPM7765Q1 COGW2WZ от 19.04.2021 г. на срок до 28.03.2036г. Обязательства отражены за балансом счѐте 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные». Риски по неисполнению своих обязательств по кредитному договору считаем минимальными.

3.8. Чистые активы Общества на протяжении ряда лет имеют положительное значение.

Коэффициент финансовой независимости К1 имеют значение ниже нормативного.

$K1 = 0,15$  при нормативном значении 0,4

Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами К2 превышает нормативное значение

$K2 = 0,63$  при нормативном значении 0,1

Учитывая положительную динамику указанных коэффициентов можно говорить о постепенном снижении зависимости Общества от заемных средств. Перед Руководством Общества поставлена задача по разработке плана ведения бизнеса, который включает эффективное управление коммерческими площадями, пересмотр концепции выбора арендаторов, формирование эффективных арендных ставок. Все это позволит улучшить финансовые показатели и снижать зависимость Общества от заемных средств.

3.9. По строке 1170 «Финансовые вложения» на 31.12.2023 была отражена задолженность по выданным займам. В 2025 году в связи с переквалификацией актива задолженность по выданным займам отражена в строке 1230 «Дебиторская задолженность». У Общества в качестве обеспечения по заемным средствам в залоге имеются ценные бумаги на сумму 440 000 тыс. рублей. Обязательства отражены за балансом счѐте 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

3.10. Операционные риски, связанные с предпринимательской деятельностью, с учетом внешних факторов и общих проблем в экономике, всегда существуют, однако Общество их мониторит в регулярном режиме.

На момент составления отчетности руководство Общества не может точно и надежно оценить количественное влияние данных событий на финансовое положение компании, однако, не ставит под сомнение непрерывность деятельности Общества и считает, что

## АО «Торговый Центр на Ленина,45»

корректировка показателей бухгалтерской отчетности на 31.12.2023г. и на 31.12.2024г. не требуется.

3.11. Сумма кредиторской задолженности на 31.12.2025 г. составляет 41 195 тыс. руб. Увеличение данной статьи обусловлено получением обеспечительных и авансовых платежей по вновь заключенным договорам аренды и, соответственно, с увеличением налоговых обязательств перед бюджетом по налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН.

3.12. По состоянию на 31.12.2025 г сумма задолженности по кредиту составляет 405 580 тыс.руб. В строке 1410 «Заемные средства» отражена задолженность по кредитному договору согласно графика погашения с 2027 года на сумму 393 680 тыс.руб. В строке 1510 «Заемные средства» отражена сумма погашения кредита согласно графика на 2026 год в размере 11 900 тыс.руб.. Погашение задолженности производится в соответствии с договором. Кредитные риски отсутствуют.

### 3.13. Информация по связанным сторонам

Связанными сторонами для организации являются:

#### 1.Руководитель:

Пьянкова Ирина Владимировна- Директор ООО” АРЕНДА-ЦЕНТР” управляющей организации АО” Торговый центр на Ленина,45”

2.Акционеры: Кириленко Александр Васильевич -99,32%;

Физические лица- 0,68 %

В 2025г. осуществлялись следующие операции со связанными сторонами:

| Вид операции                   | Связанная сторона  | Сумма обязательств , тыс.руб. |                     |                    |               |
|--------------------------------|--------------------|-------------------------------|---------------------|--------------------|---------------|
|                                |                    | На 01.01.25                   | Увеличение в 2024 г | Погашение в 2024 г | На 31.12.2024 |
| Выплаты по договору управления | ООО «Аренда-Центр» | 1 292                         | 10 645              | 11 926             | -11           |
| Выплачены дивиденды            | Кириленко А.В.     |                               | 72                  | 72                 | 15            |
| Договор займа                  | Кириленко А.В.     | 428 233                       | 0                   | 0                  | 428 233       |

## АО «Торговый Центр на Ленина,45»

3. В состав Совета Директоров АО «Торговый центр на Ленина, 45» входят физические лица:

- Кириленко Александр Васильевич
- Кириленко Алла Евгеньевна
- Кириленко Елизавета Александровна
- Короткевич Наталья Константиновна
- Скорытченко Ксения Вячеславовна

Настоящая пояснительная записка подготовлена в соответствии с пунктами 31, 39 ПБУ 4/99” Бухгалтерская отчетность организации”, является информацией, сопутствующей годовой бухгалтерской отчетности, и не входит в ее состав.

Директор ООО «АРЕНДА-ЦЕНТР»

управляющей организации АО «Торговый центр на Ленина,45»

\_\_\_\_\_ Пьянкова И.В.

29 марта 2026 г