

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о
финансовых результатах АО «Группа
компаний «РЕГИОНЫ» за 2025 год.*

Основные сведения об акционерном обществе.

Полное наименование фирмы: Акционерное общество
«Группа компаний «РЕГИОНЫ». ИНН организации:
7714295024

Дата государственной регистрации: 27 января 2003 года, основной
государственный регистрационный номер 1037714007616 .

Дата постановки на учет в налоговом органе юридического лица,
образованного в соответствии с законодательством Российской
Федерации, по месту нахождения на территории Российской Федерации:
27 января 2003 года.

Юридический адрес на 31.12.2025: г. Москва, Андропова проспект, д.1,
помещение 37

Генеральный директор АО «Группа компаний «РЕГИОНЫ» - Голиков
Александр Юрьевич.

В соответствии с действующим уставом общество занимается
деятельностью агентств недвижимости за вознаграждение или на
договорной основе 68,31.

Выручка по основному виду деятельности за 2025 год составила- 0 рублей;

Среднесписочная численность работников АО «Группа компаний
«РЕГИОНЫ» на 01 января 2026 года составляет 1 человек.

Акционером АО «Группа компаний «РЕГИОНЫ» на 31
декабря 2025 года является юридическое лицо –
Акционерное общество «КОЛИНВЕСТ» ИНН 7706223467
ОГРН 1027739520962. О конечном бенефициаре у
руководства имеются полные сведения.

Уставный капитал предприятия составляет 10 000-00 руб. Доли в
уставном капитале оплачены полностью.

Количество акций 100 штук, номинальной стоимостью 100-00
рублей
единицу уставного капитала.

за

Учетная политика и Бухгалтерский учет

1. Основные способы ведения бухгалтерского учета и порядок подготовки
финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества во всех существенных
аспектах соответствуют нормативным правовым актам Российской
Федерации по бухгалтерскому учету, действующим в 2025 году:

- Закону РФ от 06 декабря 2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской
отчетности в Российской Федерации, утвержденному Приказом
Министерства Финансов Российской Федерации от 04.10.2023 № 157н (в
ред приказа Минфина России от 07.11.2025 №159н);

2. Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к
ведению учетного процесса (включая составление отчетности);

- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции АО «Группа Компаний «РЕГИОНЫ» (далее - Общество).

3. Рабочий план счетов бухгалтерского учета разработан на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий, утвержденного приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н. В 2025 году изменения учетной политики, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение, движение денежных средств или финансовые результаты деятельности Общества не осуществлялись.

Положение по учетной политике, применяемой Обществом, составлено в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, Налоговым Кодексом РФ, Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н (в действующей редакции) и Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ № 1-24), утвержденными Минфином РФ, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

При формировании учетной политики Общество исходит из допущений, предусмотренных пунктом 5 ПБУ 1/2008. В течение отчетного периода учетная политика не менялась.

В Учетную политику на 2025 год внесены изменения, обусловленные вступлением в силу с 01.01.2025г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

4. Бухгалтерский учет велся с использованием компьютерной программы 1С Бухгалтерия. Аналитические и синтетические регистры бухгалтерского учета оформляются автоматизировано.

Принятая Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому.

2.1. Основные средства:

В соответствии с ФСБУ 6/2020 «Учет основных средств», основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

2.1.1. Основные средства стоимостью не более 100 000 рублей за единицу отражаются в составе материально-производственных запасов.

2.1.2. Сроки полезного использования основных средств определяются исходя из:

- ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью; ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы

проведения ремонта;

-нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

2.1.3. Общество применяет линейный метод амортизации основных средств.

2.1.4. Переоценка основных средств не проводится.

2.1.5. Общество не создает резерв на ремонт ОС.

2.2. Нематериальные активы:

2.2.1. В соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», объект принимается к бухгалтерскому учету в качестве нематериального актива, если одновременно выполняются условия, предусмотренные п. 4 ФСБУ 14/2022. Нематериальный актив принимается к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта нематериального актива считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете.

2.2.2. Сроки полезного использования нематериальных активов устанавливаются в соответствии с условиями договоров, патентов, свидетельств или иных аналогичных документов.

2.2.3. Общество применяет линейный метод амортизации нематериальных активов.

2.2.4. Переоценка нематериальных активов не проводится.

2.3. Материально-производственные запасы:

С 2021 года для бухгалтерского учета запасов Общество применяет требования ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденный Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н. Операции по заготовлению и приобретению материальных ценностей отражаются в бухгалтерском учете без использования счетов «Заготовление и приобретение материалов» и «Отклонение в стоимости материалов».

2.3.1. При списании оценка материально-производственных запасов производится по средней себестоимости.

2.4. Финансовые вложения:

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости, согласно ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденного Приказом Минфина России от 10.12.2002г. № 126н.

2.4.1. Способ оценки финансовых вложений при их выбытии:

Вклады в уставные капиталы других организаций (за исключением акций акционерных обществ), предоставленные займы, депозитные вклады, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, оцениваются по первоначальной стоимости каждой выбывающей из приведенных единиц финансовых вложений.

Акции акционерных обществ оцениваются при выбытии по средней первоначальной стоимости, которая определяется по каждому виду ценных бумаг как частное от деления первоначальной стоимости вида ценных бумаг на их количество.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из последней оценки.

2.5. Затраты по кредитам и займам:

2.5.1. Состав и порядок списания дополнительных затрат по займам:

Дополнительные затраты, производимые заемщиком в связи с получением

займов и кредитов, выпуском и размещением заемных обязательств включают расходы, связанные с:

- оказанием заемщику юридических и консультационных услуг;
- проведением экспертиз;
- другими затратами, непосредственно связанными с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств.

2.6. Резервы:

2.6.1. Не создан резерв по сомнительным долгам в 2025 г.

Общество создает в бухгалтерском учёте резервы по всем дебиторским задолженностям, которые считает сомнительными. Формирует резерв в процентах от просроченной задолженности, исходя из длительности просрочки, для избежания возникновения разниц с налоговым учётом. Дебиторская задолженность проверена на сомнительность. Сомнительной задолженности нет. Резерв не создавался

2.7. Финансовые результаты:

2.7.1. Порядок признания выручки: по методу начисления .

Выручка от выполнения работ с длительным циклом признается по завершении выполнения работ в целом.

2.7.2. Управленческие расходы, формируются на счете 26 «Общехозяйственные расходы». При закрытии отчетного периода расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы» списываются в дебет счета 90, формируя неполную фактическую себестоимость.

3 ..За период 2025 года АО «ГК РЕГИОНЫ» арендовало помещение у ООО «Парк Развлечения»

аренда нежилого помещения по адресу :Москва, Андропова проспект ., д. 1, помещение 37. Сумма арендной платы за 2025 год составила 97 тысяча рублей .

4. Операции со связанными сторонами

Связанными сторонами являются юридические лица АО «КОЛИНВЕСТ» и АО «РЕГИОНЫ-МЕНЕДЖМЕНТ». Неденежных операций со связанными сторонами в 2025 году не проводилось.

-

5 .Выплаты основному управленческому персоналу

Основным управленческим персоналом Общества являются:

Генеральный директор.

В период 2025 года выплаты основному управленческому персоналу составили 0 тыс. руб. Долгосрочных вознаграждений основному управленческому персоналу за 2025год не производилось.

6..Информация о событиях после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности организации, на момент подписания бухгалтерской отчетности нет.

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, отсутствуют.

Объявление дивидендов за отчетный год в период между отчетной датой и датой

подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год отсутствует.

Крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, отсутствуют.

Общество не принимало решение об эмиссии акций и иных ценных бумаг.

Общество не принимало решение о прекращении деятельности.

Чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов Общества, отсутствуют.

Дополнительным фактором нестабильности послужило введение антироссийских санкций, в связи со спецоперацией, что существенно повлияло на увеличение ключевой ставки ЦБ РФ. Компания признает возросшую нестабильность на рынках, наряду с увеличением ключевой ставки ЦБ РФ до 16%, существенными событиями после отчетной даты, но не требующими корректировки показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности по состоянию на 31 декабря 2025 года.

Общество не имеет серьёзных внешних обязательств, и хотя эти неопределённости могут повлиять на будущие дивидендные доходы участников и их способность осуществлять выплаты Обществом в ближайшем будущем, это не влияет на способность Общества продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

7. Оценочные обязательства

Общество создает следующие виды оценочных обязательств:

- оценочное обязательство на оплату неиспользованных отпусков работникам по состоянию на 31.12.2025 составляет 0 тыс руб.

8. О непрерывности деятельности организации

В течение года, закончившегося 31.12.2025 г., Организация получила финансовую прибыль 194 тыс. руб. и на эту дату чистые активы Организации составили отрицательную величину в размере 194051 тыс. руб.

В течение года, закончившегося 31.12.2024 г., Организация получила прибыль 11786 тыс. руб. и на эту дату чистые активы Организации составили отрицательную величину в размере 194244 тыс.руб.

На 31.12.2023 г. чистые активы Организации составили отрицательную величину в размере 206030 тыс.руб.

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

Такие показатели связаны с особенностью ведения арендного бизнеса и долгосрочными вложениями в недвижимое имущество, которые позволят в будущем получать стабильный доход от деятельности. Общество планирует получать доход от сдачи имущества в аренду

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

На основании этого руководство заявляет об отсутствии угрозы непрерывности деятельности Общества и способности его продолжать свою деятельность в ближайшие 12 месяцев.

Общество не имеет намерений прекращать свою финансово-хозяйственную деятельность в обозримом и не имеет потребности в ликвидации либо обращении за защитой от кредиторов в соответствии с законом и нормативными актами.

На 31.12.2025 г. в балансе Общества отражен ОНА в сумме 60303 тыс. руб. Для возмещения данной суммы Общество планирует получить налогооблагаемую прибыль 2029-2030гг.

Общество также планирует пересмотреть политику в части финансовых операций и процентов по финансированию, увеличению доходов от сдачи в аренду помещений. Как следствие, у руководства есть уверенность получить налогооблагаемую прибыль и зачесть убыток.

Общество не имеет просроченной задолженности перед бюджетом и государственными внебюджетными фондами по уплате налогов и страховых взносов.

Руководство считает, что проводимая СВО и связанные с ней санкции и ограничений, не оказали существенного влияния на деятельность Общества в 2025 году, так как Общество не попало под объявленные рядом стран санкций. Ограничения деятельности для Общества не вводились. Общество ведет свою деятельность на территории Российской Федерации и не сталкивалось с такими последствиями, как сбой в деятельности в результате приостановке производства, сбой в поставках, трудности с переводом средств, курсом валют и привлечением финансирования.

Однако ввиду неопределенности событий, Общество не может точно знать и надежно оценивать влияние данных событий на свое финансовое положение в дальнейшем. Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями

При подготовке бухгалтерской отчетности руководство Общества исходило 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, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

*Порядок утверждения бухгалтерской
отчетности организации за 2025 г.*

На дату сдачи бухгалтерской отчетности за 2025 г. собрания акционеров не проводилось. Проведение годового общего собрания акционеров будет проведено до 30 июня 2026 года.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

ГОЛИКОВ А.Ю.