

2. Запасы

2.1. 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	За 2025 г.	679	-	39 501	(39 376)	-	-	X	X	803	-
	За 2024 г.	-	-	679	-	-	-	X	X	679	-
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	За 2025 г.	679	-	178	(53)	-	-	-	-	803	-
	За 2024 г.	-	-	679	-	-	-	-	-	679	-

2.2. 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	-	-	-

3. Дебиторская задолженность

3.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	17 573	-	21 792	2	(18 442)	-	-	-	20 926	-
	За 2024 г.	20 778	-	17 635	-	(20 839)	-	-	-	17 573	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	10 294	-	20 244	-	(10 144)	-	-	-	20 394	-
	За 2024 г.	6 599	-	10 262	-	(6 567)	-	-	-	10 294	-
Авансы выданные	За 2025 г.	1 946	-	6	-	(1 952)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	3 377	-	3 246	-	(4 677)	-	-	-	1 946	-
Прочая	За 2025 г.	5 333	-	1 542	2	(6 346)	-	-	-	531	-
	За 2024 г.	10 802	-	4 127	-	(9 596)	-	-	-	5 333	-
Итого	За 2025 г.	17 573	-	21 792	2	(18 442)	-	-	X	20 926	-
	За 2024 г.	20 778	-	17 635	-	(20 839)	-	-	X	17 573	-

3.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

4. Обязательства

4.1. 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	За 2025 г.	55 039	-	-	(22 615)	-	-	32 424
	За 2024 г.	64 783	-	-	(29 744)	-	-	55 039
в том числе: займы	За 2025 г.	20 000	-	-	-	-	-	20 000
	За 2024 г.	20 000	-	-	-	-	-	20 000
арендные обязательства	За 2025 г.	35 039	-	-	(22 615)	-	-	12 424
	За 2024 г.	84 783	-	-	(29 744)	-	-	35 039
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	29 746	1 957	1 084	10 131	-	-	22 656
	За 2024 г.	24 107	4 639	1 000	-	-	-	29 746
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	18 504	36	-	(9 867)	-	-	8 673
	За 2024 г.	16 797	1 707	-	-	-	-	18 504
Расчеты по налогам и взносам	За 2025 г.	2 782	1 871	-	(181)	-	-	4 472
	За 2024 г.	-	2 782	-	-	-	-	2 782
Займы	За 2025 г.	8 310	-	1 084	-	-	-	9 394
	За 2024 г.	7 310	-	1 000	-	-	-	8 310
Прочая	За 2025 г.	150	50	-	(83)	-	-	117
	За 2024 г.	-	150	-	-	-	-	150
Итого	За 2025 г.	84 785	1 957	1 084	(12 484)	-	X	55 080
	За 2024 г.	88 890	4 639	1 000	(29 744)	-	X	84 785

4.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

4.3. 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.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

5. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	35	371
Затраты на оплату труда	3 193	3 832
Отчисления на социальные нужды	977	1 173
Амортизация	33 108	28 436
Прочие затраты	893	9 680
Итого по элементам	-	-
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	-	-

ПИСЬМЕННЫЕ ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

1. Основные сведения об АО «КМЗ Проперти»

**далее по тексту – «Общество»*

Полное фирменное наименование: Акционерное общество АО «КМЗ Проперти»

Место нахождения: Россия, Удмуртская республика, м.о. Камбарский район, г. Камбарка, ул. Советская, соор. 23, литер А3, А, А1, А2, А3, офис 303.

Дата государственной регистрации и регистрационный номер: Общество зарегистрировано 13.03.2009 за основным государственным регистрационным номером № 1175658020449, дата внесения записи 27.09.2017. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 10 по Оренбургской области.

Предприятие осуществляет деятельность по сдаче имущества на территории Удмуртской Республике. Для ведения деятельности используются собственные основные и оборотные средства

Среднесписочная численность работающих в Обществе составила:

- в 2024 году - 2 человека.
- в 2025 году - 2 человека.

Основным видом деятельности Общества в 2025: код ОКВЭД 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

В соответствии со ст. 49 ФЗ от 08.02.1998 N 14-ФЗ (ред. от 16.04.2022) "Об обществах с ограниченной ответственностью" АО «КМЗ Проперти» не обязано раскрывать годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность в средствах массовой информации.

2. Уставный капитал и Управление (ООО)

Уставный капитал Общества составляет 100 000,00 руб..

Бенефициарным владельцем для АО «КМЗ-Проперти» является КОМПАНИЯ МЕЖДУНАРОДНОГО БИЗНЕСА Британских Виргинских островов «ИСТВЕЛ ПРЕМЬЕР ЛИМИТЕД» - единственный акционер. Количество акций, выпущенных и полностью оплаченных акционерным обществом составляет 10 000 штук, номинальная стоимость 10 руб.

Единоличным исполнительным органом общества является генеральный директор Балашов Алексей Владимирович. Предприятие осуществляет деятельность на территории г. Камбарка Удмуртской республики, так же имеет обособленное подразделение в г. Екатеринбург.

На предприятии применяется автоматизированная технология обработки учетной информации: Разделы бухгалтерского учета (зарплата, основные средства, учет поступления товаров и расчеты с поставщиками и др.) обрабатываются с помощью компьютерной программы «1С Предприятие». Информация по каждому синтетическому счету накапливается в ведомостях учета, реквизиты которых представляют собой сальдо на начало месяца, обороты по дебету и кредиту счета, сальдо на конец месяца.

Учетная политика АО «КМЗ-Проперти» устанавливает организацию, форму и способы ведения бухгалтерского учета, на основании действующих нормативных документов: Федерального Закона РФ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.98г. №34н), Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организаций» (утв. Приказом Минфина РФ от 26 марта 2007г № 26н), налогового кодекса РФ, федеральных стандартов, иных нормативных актов, законодательства о налогах и сборах в РФ. Организация составляет финансовую отчетность на основе допущения о непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность АО «КМЗ-Проперти» сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

Налоговый учет в компании ведется по методу начисления.

3. Выплаты административно-управленческому аппарату.

Основным управленческим персоналом является - директор Общества, иные лица не наделены правом принятия управленческих решений. Вознаграждение управленческого персонала состоит из выплаты заработной платы директору. Иные выплаты не осуществлялись.

1	Балашов Алексей Владимирович, единоличный исполнительный орган общества – генеральный директор.	Трудовой договор, страховые взносы	63 827,62
		Трудовой договор, оплата труда	188 977,99
		Трудовой договор, НДФЛ	27 116,00

4. Выручка (доходы) от реализации

Доходы от сдачи в аренду имущества в 2025 году составили 62 556 800,00 руб. (без НДС), в 2024 составляли 60 077 394,00 руб..

5. Расходы, связанные с реализацией

Управленческие расходы, учитываемые по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы», по окончании отчетного периода не распределяются между объектами калькулирования и в качестве условно - постоянных списываются непосредственно в дебет счета 90 «Реализация продукции (работ, услуг)»

Управленческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности (п.9 ПБУ 10/99 «Расходы организации»).

Расходы, связанные с реализацией в 2025 году, составили 44 905 389,10 руб., в 2024 году составляли 44 491 602,62 руб. (без НДС)

Показатели	2025	2024
себестоимость	39 322 570,03	14 843 965,03
управленческие расходы	5 582 819,07	28 647 637,59
ИТОГО:	44 905 389,10	43 491 602,62

6. Финансовый результат, полученный от основных видов деятельности

Финансовый результат, полученный от основных видов деятельности – прибыль: в 2025 году составила 17 651 411,00 руб., в 2024 году составляла 16 585 791,00 руб.

7. Прочие доходы

Сумма прочих доходов в 2025 году составила **10 819,83** руб.

Прочие доходы	Сумма
Курсовые разницы	353,28
Прочие внереализационные доходы (расходы)	5 650,00
Реализация прочего имущества	4 816,55
Итого прочих доходов	10 819,83

Сумма прочих доходов в 2024 году составила **1 202 164,49** руб.

8. Прочие расходы

Сумма прочих расходов в 2025 году составила **13 668 445,69** руб.

Прочие расходы	Сумма
Налоги и сборы	3 600,00
Курсовые разницы	353,28
Прочие внереализационные доходы (расходы)	6 109 711,84
Проценты по аренде	6 399 258,03
Расходы на услуги банков	67 044,55
Реализация прочего имущества	4 710,92
Итого	12 584 678,62
Проценты к уплате	1 083 767,08
Итого прочих расходов	13 668 445,69

Сумма прочих расходов в 2024 году составила **15 762 067,24** руб.

9. Финансовый результат хозяйственной деятельности

Финансовый результат, полученный в 2025 году – прибыль **2 968 734,00** руб., в 2024 году была получена прибыль **2 003 880,00** руб. На финансовый результат деятельности предприятия в 2025 году повлияли понесенные и списанные на финансовый результат расходы:

- управленческие,
- прочие
- налоговые санкции

10. Учет договоров строительного подряда.

На 31.12.2025 г. в исполнении договоры строительного подряда и СМР при строительстве:
- № НП-005-20 от 09.01.2019 с "НИКА-ПЕРОТЭК"

11. Информация о полученных кредитах и займах

Заимодавец	Номер договора	Срок действия договора займа	Сумма основного долга на 01.01.2025 (тыс.руб.)	Поступило (тыс.руб.)	Погащено (тыс.руб.)	Сумма основного долга на 31.12.2025 (тыс.руб.)	Сумма начисленных процентов в (тыс.руб.)
Долгосрочные							

Балашов Алексей Владимирович	Договор займа от 26.07.2023	30.06.20 30	20 000 000,0 0			20 000 000,00	
Краткосрочные							
ООО «НИКА- ПЕТРОТЭК»	Договор займа б/н от 27.06.2019	31.12.20 25	5 000 000,0 0			5 000 000,00	1 083 767, 08
Итого:			25 000 00 0,00			25 000 000,00	1 083 767, 08

Начисленные и уплаченные проценты

Проценты отнесены на счет учета прочих расходов.

ООО «НИКА-ПЕТРОТЭК»	Сальдо на 01.01.2025	Уплачено	Начислено	Сальдо на 31.12.2025
Договор займа б/н от 27.06.2019	3 309 924,39	0	1 083 767,08	4393691,47

12. Основные средства

Учет основных средств и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Основные средства представлены имуществом производственного назначения, для управленческих нужд.

По состоянию на 31.12.2025 г. на балансе учтено в составе собственных основных средств, имущество по первоначальной стоимости в размере 235 871 тыс. руб., на 31.12.2024 г. в размере 229 289,6 тыс. руб.

Начислена амортизация за 2025 г. в размере 140 227 тыс. руб., сумма накопленной амортизации на 31.12.2024 г. составила 107 122 тыс. руб.

Лизинг (ППА)

В соответствии с Учетной политикой, учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

Предмет аренды на дату получения предмета аренды формирует право пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость ППА (права пользования активом) погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

В целях определения приведенной стоимости будущих арендных платежей в общем случае справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения лизингодателем у поставщика.

13. Запасы

Номенклатура запасов: сырье и материалы, покупные полуфабрикаты и комплектующие, детали, топливо, тара, запасные части, строительные материалы, инвентарь, спецодежда, незавершенное производство, готовая продукция, полуфабрикаты собственного производства, товары.

В бухгалтерском балансе Запасы отражены по строке 1210 в сумме **803 265** тыс. руб.

По итогам инвентаризации по окончании отчетного периода проведена проверка запасов на обесценение, в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы». В результате проверки не выявлены признаки обесценения. Запасы не утратили своих качественных характеристик, находятся в обороте, а также, не выявлено существенных отклонений чистой стоимости продаж от фактической себестоимости. Формирование резерва на обесценение не требуется.

14. Сведения об учетной политике организации

Положение по учетной политике, применяемой Обществом, составлено в соответствии с положениями Федерального закона №129-ФЗ от 21.11.1996г. «О бухгалтерском учете» и требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» и прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями. Учетная политика Общества утверждена Приказом №1 от 20.03.2014г.

Основные средства, капитальные вложения учитываются в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н

Первоначальная стоимость ОС Общества погашается:

- *линейным способом по нормам амортизации, установленным в зависимости от срока полезного использования ОС согласно Классификации ОС, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1.*

В случае приобретения основных средств, бывших в употреблении, срок полезного использования по этому имуществу определять следующим образом:

- *срок полезного использования уменьшается на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущим собственником.*

Активы, в отношении которых выполняются условия, служащие основанием для принятия их к бухгалтерскому учету в качестве объектов основных средств, стоимостью не более 100 000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и отчетности:

- *в составе материально-производственных запасов и списываются в состав расходов по мере отпуска в эксплуатацию.*

Общество не создает резерва на ремонт ОС.

Затраты по ремонту основных средств:

- *включаются в себестоимость продукции (работ, услуг) отчетного периода.*

Инвентаризация ОС производится:

- *1 раз в 3 года.*

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Общество проводит проверку ОС на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов" ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года. Внутри года проверка проходит только если возникнут события, очевидно приводящие к обесценению основных средств. Проверка основных средств на обесценение проводится только при наличии признаков обесценения, а именно:

- а) резкое снижение справедливой (рыночной) стоимости;
- б) произошли или произойдут значительные неблагоприятные изменения для деятельности компании или рынка;
- в) снизилась эффективность основного средства;
- г) произошли или произойдет значительные неблагоприятные изменения, которые окажут влияние на применение ОС (простой актива, прекращение деятельности, в которой он используется и т.п.)

В случае, если специально созданной комиссией будет выявлен хоть один из вышеперечисленных признаков, то по отношению к этому объекту ОС проводится процедура обесценения.

Если на отчетную дату есть хотя бы один признак обесценения ОС, то Общество определяет его возмещаемую сумму, которая показывает какую экономическую выгоду Общество может получить от использования актива (непосредственно в Обществе или при его продаже)

Алгоритм проверки на обесценение:

- 1) Определяется выгода от продажи ОС (справедливая стоимость ОС за вычетом затрат на его выбытие).
- 2) Если выгода от продажи больше балансовой стоимости, то обесценения нет, и проверка на обесценение закончена.
- 3) Если выгода от продажи меньше балансовой стоимости, определяется выгода от дальнейшего использования актива (ценность использования). Для расчета необходимо определить дисконтированные доходы и расходы от использования ОС на протяжении всей его «дальнейшей» жизни.
- 4) Если выгода от дальнейшего использования несущественно отличается от выгоды от продажи ОС, то возмещаемая сумма равна выгоде от продажи ОС. Если отличие существенно, то берется наибольшая сумма из рассчитанных выгод
- 5) Если возмещаемая сумма меньше балансовой, то обесценения нет.
- 6) Если возмещаемая сумма меньше балансовой, то отражается убыток от обесценения (разница между балансовой стоимостью ОС и возмещаемой суммой)

Общество проводит проверку капвложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

Запасы

Учет запасов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Оценка МПЗ при выбытии осуществляется по методу ФИФО.

Стоимость специальной оснастки погашается:

- *Единовременно при передаче в эксплуатацию*

Стоимость специальной одежды, срок эксплуатации которой, согласно нормам выдачи, не

превышает 12 месяцев, в момент передачи (отпуска) сотрудникам организации

- *списывается одновременно, при передаче в эксплуатацию.*

Затраты на производство аккумулируются на счете 20 «Основное производство» с аналитическим учетом по видам номенклатуры, видам затрат на производство, подразделениям.

Незавершенное производство учитывается:

- *на счете 20 «Основное производство» в размере фактической стоимости. По подразделению в г. Семилуки применяется Счет 21 «Полуфабрикаты собственного производства».*

Проверка запасов на обесценение.

По состоянию на конец отчетного периода, проводится проверка запасов на обесценение.

Запасы анализируются на наличие признаков обесценения, фактором которых является превышение установленного нормативного срока хранения запасов. По запасам, по которым обесценение установлено, но не превышает в 20% от фактической себестоимости Запасов, является не существенным, и по ним резервы на обесценение не создаются.

Выявление признаков обесценения производится при установлении следующего фактора: превышение установленного срока хранения запасов, данные по которому отражаются в документе «Остатки запасов(товаров), которые хранятся свыше 365 дней (свыше 12 мес.).

Признаки обесценения: моральное устаревание запасов, потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов, иные признаки.

При наличии признаков и факторов обесценения проводится оценка уровня обесценения (методы: сравнения величин - Ценность использования, Чистая стоимость продажи, фактическая себестоимость запаса).

Создание резерва на обесценение при существенном отклонении, более чем на 20% от фактической себестоимости, производится на величину превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи, ценности использования, создается резерв под обесценение, с учетом существенности.

Создание резерва на обесценение запасов отражается в составе расходов по обычным видам деятельности - себестоимости продаж.

Активы со сроком использования более 12 месяцев, но стоимостью менее 100 000 руб.

Если стоимость актива менее 100 000 рублей, то актив не признается основным средством, учитывается на счете 10, а затраты, формирующие его стоимость при передаче в эксплуатацию, относятся на расходы текущего периода исходя из требований осмотрительности и рациональности.

Полученные займы и кредиты учитываются в составе краткосрочных либо долгосрочных заемных средств, в соответствии с условиями договора, а именно:

- *При сроке погашения, не превышающем 12 месяцев, займы и кредиты учитываются в составе краткосрочной задолженности по кредитам и займам;*
- *При сроке погашения, превышающем 12 месяцев – в составе долгосрочной задолженности по кредитам и займам.*

Перевод долгосрочной кредиторской задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную кредиторскую задолженность не производится.

Начисленные проценты и (или) дисконт по облигациям отражаются в составе:

- *прочих расходов в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.*

15. События после отчетной даты и неопределенность в непрерывности деятельности

Событий, которые могут повлиять на бухгалтерскую отчетность за 2025 г. или оказать существенное значение после отчетной даты не имеется.

В настоящее время обострившаяся геополитическая обстановка продолжает оказывать негативное влияние на российскую экономику. Сохраняется непредсказуемое изменение курсов иностранных валют и ставки рефинансирования ЦБ РФ, вводятся новые экономические санкции в отношении российских юридических и физических лиц.

Руководство считает, что в сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество. Однако, руководство оценивает, что описанные обстоятельства не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно в период, составляющий, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты. Общество осуществляет свою деятельность непрерывно. По итогам 2025 года отсутствуют существенные факторы, которые могут вызвать неопределенность в непрерывности деятельности в будущем.

Директор Общества
Балашов Алексей Владимирович

31 марта 2026 г.