

# ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

ООО «ПаркТауэр»  
за 2025 год

## Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «ПаркТауэр» (ООО «ПаркТауэр») образовалось 24 сентября 2018 года, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой № 46 по Московской области.

Свидетельство о государственной регистрации № 1187746830919, ИНН 7702440830, КПП 770301001.

Юридический адрес: 123610, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Пресненский, наб Краснопресненская, дом 12, помещение 1/П.

Почтовый адрес: 123610, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Пресненский, наб Краснопресненская, дом 12, помещение 1/П.

Бухгалтерский баланс организации сформирован в соответствии с действующими правилами и требованиями бухгалтерского учета и отчетности.

1.1. Уставный капитал организации: 10 000,00 (Десять тысяч) рублей.

1.2. Учредители и аффилированные лица организации: Клюкин Михаил Васильевич.

1.3. Основной вид деятельности организации: покупка и продажа собственного недвижимого имущества, ОКВЭД - 68.10.

1.4. Численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2025 года составила 1 человек.

1.5. Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

## Основные положения учетной политики

Учетная политика ООО «ПаркТауэр» утверждена приказом Генерального директора Лыга А.А. № 1/УП от 01.01.2025 г., в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Положением по бухгалтерскому учету 01/2008 «Учетная политика организации», Налоговым кодексом РФ, а также в соответствии с иными положениями и нормами, содержащимися в законодательстве о бухгалтерском и налоговом учете и отчетности.

В организации применяется линейный метод амортизации.

Финансовый результат от продажи продукции, работ, услуг, товаров определяется по отгрузке.

Оценка материально-производственных запасов и готовой продукции осуществляется по фактической себестоимости.

## Основные законодательные документы

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации, а также МСФО.

## **Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

В отчетности финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, оценочные обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

### **Основные средства**

В составе основных средств отражены здания, сооружения, машины и оборудование, транспортные средства, инструменты, хозяйственный инвентарь и другие объекты, отвечающие следующим критериям:

- предназначены для использования в производстве продукции, управленческих нужд либо предоставления за плату во временное владение и пользование;
- предназначены для использования в течение срока, большего, чем 12 месяцев;
- не предназначены для последующей перепродажи;
- способны приносить организации экономические выгоды в будущем.

Объекты основных средств, приобретенные за плату, приняты к учету по первоначальной стоимости, которой признается сумма фактических затрат на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов, а также фактических затрат на доставку объектов и приведение их в состояние, пригодное для дальнейшего использования.

В отчетности основные средства (кроме основных средств, включаемых в группу «Здания») показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время использования объектов.

Начисление амортизации по объектам основных средств производится линейным способом ежемесячно исходя из первоначальной стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из установленного срока полезного использования.

Доходы и расходы от выбытия основных средств отражены в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

### **Финансовые вложения**

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

### **Материально-производственные запасы**

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. К этой категории относятся следующие запасы: офисная бумага, картриджи, канцелярские принадлежности, подарки к праздникам для сотрудников и партнеров. (абз.3п.2 ФСБУ 5/2019) Данные запасы списываются сразу на счета расходов.

Организация признает единицей запаса номенклатурный номер. (п.6 ФСБУ 5/2019).

При выбытии организация оценивает запасы по фактической себестоимости.

Организация отражает последствия изменений в связи с применением ФСБУ 5/2019 перспективно.

### **Доходы и расходы**

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, и Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н.

Метод признания доходов – метод начисления. К доходам от обычных видов деятельности относится выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с оказанием услуг. Остальные доходы являются прочими доходами.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с изготовлением продукции и продажей продукции, приобретением и продажей товаров. Управленческими расходами являются расходы на продажу. Остальные расходы, в том числе проценты по долговым обязательствам, услуги банков, штрафные санкции и пени за несоблюдение налогового законодательства, считаются прочими расходами.

### **Расходы будущих периодов**

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (уплаченные лицензионные платежи) отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

Расходы будущих периодов, относящиеся к периодам, начинающимся после окончания года, следующего за отчетным, показаны в бухгалтерском балансе.

### **Дебиторская и кредиторская задолженность**

Задолженность покупателей определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями с учетом всех предоставленных обществом скидок (накидок) и налога на добавленную стоимость.

Нереальная к взысканию задолженность списывалась с баланса по мере признания ее таковой.

### **Раскрытие существенных показателей за 2025 год.**

<b><u>Финансовые вложения</u></b>	<b>477 637 801,61</b>
<i>в т.ч. предоставленные займы</i>	<i>477 637 801,61</i>
<b><u>Запасы</u></b>	<b>199 523 018,55</b>
<i>в т.ч. товары</i>	<i>199 523 018,55</i>
<b><u>Дебиторская задолженность</u></b>	<b>326 192 121,11</b>
<i>в т.ч. расчеты с поставщиками и подрядчиками</i>	<i>964 816,37</i>
<i>расчеты с разными дебиторами и кредиторами</i>	<i>325 218 858,40</i>
<b><u>Заемные средства</u></b>	<b>1 081 677 858,94</b>
<i>в т.ч. долгосрочные кредиты</i>	<i>611 043 592,02</i>
<i>долгосрочные займы</i>	<i>379 504 219,07</i>
<i>начисленные проценты по займам и кредитам</i>	<i>91 130 047,85</i>

**Кредиторская задолженность** **40 464 026,03**

*в т.ч. расчеты с поставщиками и подрядчиками* 1 935 225,72

*по расчетам с дебиторами и кредиторами* 36 876 149,31

*расчеты по налогам и сборам* 1 653 251,00

## Запасы

### 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.	197 371	-	2 152	-	-	-	X	X	199 523	-
	За 2024 г.	-	-	197 371	-	-	-	X	X	197 371	-
в т.ч. товары	За 2025 г.	197 371	-	2 152	-	-	-	-	-	199 523	-
	За 2024 г.	-	-	197 371	-	-	-	-	-	197 371	-

## Дебиторская задолженность

### 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		погашено	списано		переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям	проценты, штрафы и иные начисления		на расходы	восстановление резерва			

				договора)							
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	83 483	-	243 837	11 337	(12 465)	-	-	-	326 192	-
	За 2024 г.	72 496	-	13 946	-	(2 959)	-	-	-	83 483	-
в том числе:	За 2025 г.	300	-	1 206	-	(541)	-	-	-	965	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2024 г.	-	-	541	-	(241)	-	-	-	300	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	83 066	-	242 631	11 337	(11 815)	-	-	-	325 219	-
	За 2024 г.	69 661	-	13 405	-	-	-	-	-	83 066	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	98	-	-	-	(98)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	98	-	-	-	-	-	-	-	98	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	19	-	-	-	(11)	-	-	-	8	-
	За 2024 г.	2 737	-	-	-	(2 718)	-	-	-	19	-
Итого	За 2025 г.	83 483	-	243 837	11 337	(12 465)	-	-	X	326 192	-
	За 2024 г.	72 496	-	13 946	-	(2 959)	-	-	X	83 483	-

## Обязательства

### 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.	875 804	246 669	-	(40 795)	-	-	1 081 678
	За 2024 г.	580 489	295 315	-	-	-	-	875 804
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	651 839	-	-	(40 795)	-	-	611 044
	За 2024 г.	504 176	147 663	-	-	-	-	651 839
Долгосрочные займы	За 2025 г.	195 981	183 523	-	-	-	-	379 504
	За 2024 г.	73 466	122 515	-	-	-	-	195 981
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	27 984	63 146	-	-	-	-	91 130
	За 2024 г.	2 847	25 137	-	-	-	-	27 984
Краткосрочные обязательства -	За 2025 г.	37 093	3 940	-	(569)	-	-	40 464

всего								
	За 2024 г.	32 800	4 443	-	(150)	-	-	37 093
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 434	972	-	(471)	-	-	1 935
	За 2024 г.	634	950	-	(150)	-	-	1 434
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	33 915	2 961	-	-	-	-	36 876
	За 2024 г.	32 068	1 847	-	-	-	-	33 915
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	1 644	-	-	-	-	-	1 644
	За 2024 г.	-	1 644	-	-	-	-	1 644
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	2	7	-	-	-	-	9
	За 2024 г.	-	2	-	-	-	-	2
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	98	-	-	(98)	-	-	-
	За 2024 г.	98	-	-	-	-	-	98
Итого	За 2025 г.	912 897	250 609	-	(41 364)	-	X	1 122 142
	За 2024 г.	613 289	299 758	-	(150)	-	X	912 897

### Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	3 260 291	3 039 714	1 995 587
в том числе:			
АЛЬФА-БАНК АО	3 260 291	-	-
БАНК ПСБ ПАО	-	3 039 714	1 995 587

Списочная численность работников на 31.12.2025 г. - 1 человек.

Среднемесячная зарплата – 350 000 рублей (оклад по штатному расписанию на должности Генеральный директор составляет 350 000 рублей в месяц. Работник работает на условиях внешнего совместительства в режиме неполного рабочего времени по ставке 0.1- не более 4 часов в неделю, с оплатой пропорционально отработанному времени).

ООО «ПаркТауэр» ведет деятельность по реализации элитной недвижимости. В текущих условиях спрос на нее на рынке недвижимости упал, при этом расходная часть в компании продолжает формироваться ежемесячно, что влечет за собой образование убытков. Расходная часть ООО «ПаркТауэр» складывается в основном из процентов по полученным кредитам и займам, выданным компании под приобретение данной элитной недвижимости.

## **События после отчетной даты**

### **Экономические санкции**

Конфликт на Украине, признание Российской Федерацией Донецкой и Луганской Народных Республик в качестве суверенных и независимых государств и связанные с этим события увеличили риски ведения бизнеса в Российской Федерации. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций.

Руководство Общества на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и оценивает вероятность негативных последствий для деятельности Общества. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки Руководства Общества могут отличаться от фактических результатов.

Руководство Общества считает, что описанные события являются не корректирующими событиями после отчетной даты. Однако неопределенность ситуации не позволяет оценить последствия данного события и возможные риски в денежном выражении.

Генеральный директор

ООО «ПаркТауэр»

Лыга А.А.