АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

«ИВАН ФЕДОРОВ»

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

I. Общие сведения....4
II. Учетная политика....5
2.1. Основа составления отчетности....5
2. 2. Учет основных средств и капитальных вложений....6
2.3. Учет финансовых вложений....7
2.4. Учет запасов....7
2.5. Учет расчетов....8
2.6. Учет оценочных обязательств....8
2.7. Учет аренды....9
2.8. Учет доходов....9
2.9. Учет расходов....10
2.10. Займы и кредиты....11
2.11. Учет денежных средств....12
2.12. Учет расчетов по налогу на прибыль....12
III. Пояснения показателей Бухгалтерского баланса....12
3.1. Основные средства....12
3.2. Инвестиционная недвижимость....14
3.3. Финансовые вложения (долгосрочные)....16
3.4. Отложенные налоговые активы....16
3.5. Прочие внеоборотные активы....16
3.6. Дебиторская задолженность....17
3.7. Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)....19
3.8. Денежные средства и денежные эквиваленты....19
3.9. Капитал....19
3.10. Долгосрочные обязательства....21
3.11. Отложенные налоговые обязательства....21
3.12. Прочие долгосрочные обязательства....21
3.13. Заемные средства краткосрочные....22

3.14. Кредиторская задолженность 22
3.15. Оценочные обязательства 23
3.16. Прочие краткосрочные обязательства 23
IV. Пояснения показателей Отчета о финансовых результатах 23
4.1. Выручка 23
4.2. Себестоимость продаж 24
4.3. Управленческие расходы 25
4.4. Проценты к получению 25
4.5. Проценты к уплате 25
4.6. Прочие доходы 25
4.7. Прочие расходы 25
4.8. Расчеты по налогу на прибыль 26
V. Прочая существенная информация 26
5.1. Корректировка сопоставимых данных 26
5.2. Обеспечения обязательств полученные и выданные 27
5.3. Исполнение налоговых обязательств 28
5.4. Инвентаризация 28
5.5. Информация о связанных сторонах 28
5.6. Раскрытие информации о прибыли, приходящейся на одну акцию 31
5.7. Информация о рисках хозяйственной деятельности 31
5.8. Соблюдение принципа непрерывности деятельности 33

Бухгалтерская отчетность Акционерного общества «Иван Федоров» (АО «Иван Федоров», Общество) за 2025 год состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, настоящие Пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности Общества.

Отчетной датой бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2025 г.

I. Общие сведения

Полное наименование – Акционерное общество «Иван Федоров» (до 05.07.2023 года - Открытое акционерное общество «Иван Федоров»).
Сокращенное наименование – АО «Иван Федоров» (Общество).
Юридический адрес: 199155, Санкт-Петербург г, Уральская ул., дом № 4, литер Б, часть пом. 19Н, комн.2, офис 3Д, что соответствует и фактическому месту нахождения.
АО "Иван Федоров" зарегистрировано Решением Регистрационной Палаты мэрии Санкт-Петербурга №3664 от «07» июня 1993г., ОГРН 1037835005449, ИНН 7816067965.

Внесена запись в Единый государственный реестр за № 2047825029613, что подтверждено свидетельством серия 78 №003458863 от 23.08.2004г. выданным Инспекцией Министерства Российской федерации по налогам и сборам по Фрунзенскому району Санкт-Петербурга.
Основной вид деятельности: 68.20.2. - Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

Среднесписочная численность сотрудников:

На 31.12.2023г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2025г.
3	3	4

Общество не имеет филиалов и обособленных подразделений.

Общество не имеет дочерних и зависимых обществ.

Уставный капитал Общества составляет 8 817 254 (Восемь миллионов восемьсот семнадцать тысяч двести пятьдесят четыре) рубля 93 копейки, который разделен на 1 959 390 обыкновенных акций номинальной стоимостью 4 руб. 50 коп. каждая.
На момент подготовки настоящей бухгалтерской отчетности акционерами Общества являются:
- Гудаева Заира Саид-Селимовна,
- Длин Феликс Владимирович.

Ведение реестра акционеров осуществляет Акционерное общество "НЕЗАВИСИМАЯ РЕГИСТРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ Р.О.С.Т.".

Общество осуществляет эксплуатацию взрывопожарных и химически опасных производственных объектов I, II и III классов опасности на основании Лицензии №ВХ-19-005851 от 07.06.2017г.

Органами управления Общества в соответствии с Уставом являются: Общее собрание участников, Совет директоров, исполнительный орган – Генеральный директор.
Состав совета директоров с 27 июня 2025 года по 31 декабря 2025 года: Притула Валерий Николаевич, Морозова Елена Юрьевна, Ивлиев Сергей Николаевич.
Сведения о руководстве и главном бухгалтере:
Генеральный директор Общества: Емельяненко Александр Иванович.

В соответствии с п.2 ст.6 Федерального закона «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ ведение бухгалтерского учета передано специализированной организации ООО «ЭККАУНТ МЕНЕДЖМЕНТ» по договору № ЭМ-250109-016 от 09.01.2025 г. Местонахождение обслуживающей организации: 192102, Санкт-Петербург г, Салова ул., дом 56, литер А, этаж 2, часть пом. 4-Н, комн. 20, каб. 211. Для ведения бухгалтерского учета применяется программный продукт 1С.

Ревизионная комиссия в Обществе отсутствует.

Аудит бухгалтерской отчетности Общества.

Общество подлежит обязательному аудиту по следующим критериям: активы организации превышают установленный критерий в 400 млн. руб.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества аудируется не первый год. За прошлый, 2024 год, Обществу было выдано не модифицированное аудиторское заключение.

На отчетный год аудитором Общества утверждена аудиторская фирма ООО «Аудиторская фирма «Марка», ИНН 7813268102. На проведение аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год заключен договор № 46-25 от 23.12.2025 г.

II. Учетная политика

Ведение бухгалтерского учета и составление отчетности в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 06 декабря 2013 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», а также принятых в соответствии с ним Федеральных стандартов и Положений по бухгалтерскому учету, утвержденных приказами Минфина России, и Учетной политикой общества.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:

• активы и обязательства Общества существуют обособленно от имущества и обязательств собственника Общества и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);

• Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

• выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);

• факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Бухгалтерская отчетность Общества составлена без отступлений от принципов и правил бухгалтерского учета, которые могут иметь место в случае, когда такие правила не позволяют достоверно отразить имущественное состояние и финансовый результат деятельности Общества.

Числовые показатели бухгалтерской отчетности – тыс. руб.

2.1. Основа составления отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», обязательным к применению с отчетности за 2025 год, утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 04.10.2023 N157н, и другими действующим федеральными стандартами и положениями о бухгалтерском учете.

В учетную политику на 2025 год. внесены изменения в связи со вступлением в силу ФСБУ 4/2023.

В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 5 % и более от валюты баланса.

В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах приводится информация, без знания которой, по мнению организации, невозможна оценка финансового положения и финансовых результатов ее деятельности.

Иные существенные изменения в учетной политике на 2025 год отсутствуют.

Раскрытие способов ведения бухгалтерского учета, лежащих в основе формирования существенных показателей бухгалтерской отчетности, без знания о применении которых заинтересованными пользователями этой отчетности невозможна достоверная оценка финансового положения организации, финансовых результатов ее деятельности и (или) движения денежных средств, приведено в разделах 2.2 – 2.12 настоящих пояснений.

2. 2. Учет основных средств и капитальных вложений

Учет основных средств (далее - ОС) 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.

Капитальные вложения в основные средства признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств.

Основными средствами признаются объекты, имеющие материально-вещественную форму, предназначенные для использования при реализации товаров, производстве работ, оказании услуг, либо в административных целях, а также в случаях, предусмотренных санитарно-гигиеническими, технико-эксплуатационными и другими специальными техническими нормами, в течение более чем 12 месяцев, первоначальной стоимостью за инвентарный объект более 100 000 рублей, перепродажа которых не планируется, а также при условии, что объект способен приносить экономические выгоды в будущем.

Активы стоимостью не более 100 000 рублей, в отношении которых выполняются условия принятия к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, за исключением активов, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (земля, объекты природопользования и т.д.), относятся на расходы по обычной деятельности в момент осуществления. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав основных средств, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект. В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 10 % соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом.

В учете выделяются следующие группы ОС:

- Здания;
- Земельные участки;
- Машины и оборудование (кроме офисного)
- Сооружения;
- Другие виды ОС.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учёту по сумме фактических затрат на их приобретение, сооружение и изготовление и доставку, включая хранение, страхование в период хранения, погрузку-разгрузку и монтаж. После признания основные средства оцениваются по первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость объекта основных средств увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением этого объекта в момент, завершения таких капитальных вложений.

Для каждого объекта ОС при его признании в бухгалтерском учете, если это возможно, должна определяться его ликвидационная стоимость, равная сумме, возможной к получению от его выбытия (включая стоимость оставшихся от выбытия годных к последующему использованию материальных ценностей), за вычетом возможных затрат на выбытие.

Инвестиционная недвижимость.

Основные средства, предназначенные для предоставления за плату во временное пользование, входят в группу основных средств «Здания», «Сооружения» и признаются инвестиционной недвижимостью. В связи с существенностью для основной деятельности Общества, стоимостной критерий в размере 100 000 рублей на объекты данной группы не распространяется.

Первоначальная оценка инвестиционной недвижимости определяется аналогично порядку оценки основных средств, отличных от инвестиционной недвижимости. Последующая оценка инвестиционной недвижимости производится по первоначальной стоимости объекта инвестиционной недвижимости.

Амортизация основных средств, в том числе и инвестиционной недвижимости, производится линейным методом исходя из сроков полезного использования. Срок полезного использования основного средства для целей бухгалтерского учета определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды, исходя из разумных прогнозных периодов и планов осуществления деятельности Обществом. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем

признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (далее - элементы амортизации) объекта основных средств определяются при признании объекта в бухгалтерском учете. Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств, которая проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости Общество принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Несущественным признается изменение ликвидационной стоимости менее чем на 10% и СПИ менее чем на 5%.

Общество проводит проверку объектов основных средств, в том числе и инвестиционной недвижимости, на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

Несущественные суммы выданных авансов и предварительной оплаты работ, услуг и пр., связанные с приобретением (созданием) объектов внеоборотных активов, отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Внеоборотные активы», по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы».

2.3. Учет финансовых вложений

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности Общества информации о финансовых вложениях должно производиться в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным приказом Минфина России от 10 декабря 2002 г. № 126н.

Общество ведет учет финансовых вложений на счете 58 «Финансовые вложения». Банковские депозиты со сроком погашения свыше трех месяцев признаются в качестве финансовых вложений и учитываются на счете 55.03 «Депозитные счета».

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

При выборе единицы бухгалтерского учета финансовых вложений (по их отдельным видам) Общество исходит из того, что принятая единица учета финансовых вложений должна обеспечить формирование полной и достоверной информации об этих вложениях, а также надлежащий контроль за их наличием и движением:

- по займам выданным – договор;
- по приобретенным правам требования долга – договор;
- по депозитам – договор вклада.

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости. При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы финансовых вложений.

Резерв под обесценение финансовых вложений создается ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года на основании результатов проверки на обесценение (устойчивое существенное снижение стоимости) финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, подтверждающей устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений.

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

Классификация финансовых вложений в качестве долгосрочных (сроком погашения более 12 месяцев) или краткосрочных (срок погашения менее 12 месяцев) базируется на намерениях Общества в части их дальнейшего использования, а также договорных строках.

2.4. Учет запасов

Учет запасов осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденными Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н. Организация не применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов согласно данному ФСБУ, учитываются в расходах периода, в котором они понесены.

Принятие к бухгалтерскому учету материалов и товаров осуществляется по фактической себестоимости, которая подлежит отражению в бухгалтерском учете на счетах учета материалов и учета товаров

соответственно. При использовании запасов в хозяйственной деятельности, списании, реализации запасов, их себестоимость рассчитывается по средней себестоимости.

Для целей бухгалтерского учета превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запаса. Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение.

Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде, в котором признаны расходом соответствующие запасы.

Материальные ценности, остающиеся от выбытия (в том числе частичного) внеоборотных активов или извлекаемые в процессе текущего содержания, ремонта, модернизации, реконструкции внеоборотных активов отражаются в финансовой (бухгалтерской) отчетности в строке 1210 «Запасы».

В бухгалтерском балансе запасы отражаются по балансовой стоимости. Балансовой стоимостью запасов считается фактическая себестоимость за вычетом резерва под обесценение.

2.5. Учет расчетов

Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из условий договоров и первичных документов.

Дебиторская задолженность и кредиторская задолженность разделяется на долгосрочную задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, и краткосрочную задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты. Учет дебиторской и кредиторской задолженности организован в разрезе контрагентов и договоров.

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную осуществляется в момент, когда до ее погашения по условиям договора, закона или другой правовой нормы, а также обычаев делового оборота остается не более 12 месяцев. Кроме того, осуществляется перевод краткосрочной задолженности в долгосрочную в случаях продления (пролонгации) срока действия договора, изменения закона или другой правовой нормы, а также обычаев делового оборота, если по вновь принятым условиям срок погашения суммы задолженности составляет более чем 12 месяцев.

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, или которая с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, показывается в балансе за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам.

Резерв создается по каждому сомнительному долгу задолженности (в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично) на основе результатов инвентаризации дебиторской задолженности.

Дебиторская задолженность признается сомнительной в следующем порядке: сомнительной признается задолженность, не погашенная в срок и не обеспеченная соответствующими гарантиями. Если срок возникновения задолженности составляет 45 дней, то начисляется резерв в размере 50% от суммы задолженности. Если срок превышает 90 дней, то в размере 100% от суммы задолженности.

Создание и восстановление резерва по сомнительным долгам отражается в прочих расходах и доходах.

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

2.6. Учет оценочных обязательств

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденным приказом Минфина России от 13 декабря 2010 г. № 167н, оценочными обязательствами Общества являются следующие резервы предстоящих расходов:

- резерв на оплату отпусков (включая платежи на социальное страхование и обеспечение) работникам организации.

Резервирование тех или иных сумм отражается по кредиту счета 96 «Резервы предстоящих расходов» в корреспонденции со счетами учета затрат по основной деятельности.

Порядок формирования в бухгалтерской отчетности информации об оценочных обязательствах, условных обязательствах и условных активах осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства» (ПБУ 8/2010), утвержденного Приказом Минфина России от 13 декабря 2010 г. № 167н.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете организации в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству. Наиболее достоверная оценка расходов представляет собой величину, необходимую непосредственно для исполнения (погашения) обязательства по состоянию на отчетную дату или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату.

Организация формирует резерв предстоящих отпусков на счете 96.01 по методу обязательств (МСФО), предусмотренному стандартом МСФО 37 - расчет по остаткам отпусков. Величина оценочного обязательства рассчитывается как разница между исчисленной и накопленной суммами обязательств. Исчисленная сумма обязательства - это сумма отпускных, которую следовало бы выплатить, если бы отпуск рассчитывался на все положенные дни отпуска, в том числе и за расчетный месяц, т.е. эта сумма получается равной сумме компенсации отпуска при увольнении сотрудника в последний день месяца. Накопленная сумма обязательства - разница между накопленной ранее суммой обязательства (исчисленной суммой обязательства за прошлый месяц) и суммой фактически начисленных отпускных в текущем месяце. Величина страховых взносов и взносов на "травматизм" с обязательства рассчитывается по такому же алгоритму, что и оценочное обязательство, но только в отношении взносов, и исчисленные суммы взносов рассчитываются процентом по взносам от исчисленной суммы оценочного обязательства.

2.7. Учет аренды

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации об объектах бухгалтерского учета, возникающих при получении (предоставлении) за плату во временное пользование имущества, производится в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Общество по договорам, в которых оно выступает Арендодателем, классифицирует все объекты учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды (ОА), так как договорами не предусмотрен выкуп и переход права собственности на предметы аренды. Общество – Арендодатель признает доходы по ОА равномерно в течение срока договора, а именно – ежемесячно. Величина ежемесячного дохода определяется как сумма денежных средств, эквивалентная ежемесячной арендной плате исходя из условий договора аренды.

Общество по договорам, в которых оно выступает Арендатором, признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства". Право пользования активом признается по фактической стоимости. Фактическая стоимость права пользования активом определена как приведенная величина будущих арендных платежей. Срок пользования активом оценивается Обществом с учетом экономических стимулов, которые могут повлиять на решение Общества воспользоваться данным правом. Планы Общества по использованию объекта аренды подлежат уточнению (пересмотру). Если предмет аренды продолжает находиться в аренде, то срок права пользования арендой пересматривается на следующий разумный прогнозный период.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей. Амортизация прав пользования арендованным имуществом начисляется линейным способом. Начисление амортизации права пользования активом начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания права пользования активом в бухгалтерском учете и прекращается начисление амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем списания с бухгалтерского учета. Начисленные по обязательству по аренде проценты отражаются в отчете о финансовых результатах по статье «Проценты к уплате». Начисление процентов осуществляется ежемесячно.

Ставка дисконтирования по процентным расходам установлена при принятии к учету предмета аренды исходя из величины средневзвешенных процентных ставок по кредитам, предоставленным кредитными организациями по информации Банка России, размещенной в общедоступных источниках. Обязательство по аренде отражается в отчетности в разрезе долгосрочных и краткосрочных обязательств.

2.8. Учет доходов

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» (ПБУ 9/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 32н.

Порядок признания выручки выполняется при наличии следующих условий:

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации;
- услуга покупателю оказана.

Доходы организации в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности организации подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности (выручка от реализации);
- прочие доходы.

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются поступления выручки:

- полученной от предоставления в аренду и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- от продажи теплоэнергии, относящиеся к регулируемому виду деятельности в области теплоснабжения (п.5, 6 Приказ №91 Федеральной службы по тарифам);
- от технического обслуживания оборудования
- от продажи инвестиционной недвижимости, в частности, машино-мест.

Доходы от аренды Общество признает равномерно в течение срока договора, а именно – ежемесячно. Величина ежемесячного дохода определяется как сумма денежных средств, эквивалентная ежемесячной арендной плате исходя из условий договора аренды. Доходы по переменной части арендной платы являются составляющей арендных платежей, размер которых зависит от фактического объема потребления коммунальных услуг и эксплуатационных расходов арендаторов.

Общество по договорам, в которых оно выступает Арендодателем, классифицирует все объекты учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды (ОА), так как договорами не предусмотрен выкуп и переход права собственности на предметы аренды. Общество – Арендодатель признает доходы по ОА равномерно в течение срока договора, а именно – ежемесячно. Величина ежемесячного дохода определяется как сумма денежных средств, эквивалентная ежемесячной арендной плате исходя из условий договора аренды. Доходы по переменной части арендной платы являются составляющей арендных платежей, размер которых зависит от фактического объема потребления коммунальных услуг и эксплуатационных расходов арендаторов.

Раздельный учет доходов по регулируемому виду деятельности ведется обособленно по номенклатурной группе «Продажа теплоэнергии». Доходы от реализации теплоэнергии признаются в бухгалтерском учете по мере их начисления.

В составе прочих доходов Общества учитываются:

- проценты по депозитным вкладам;
- проценты по займам выданным;
- доходы, связанные с реализацией прав по договорам долевого участия в строительстве (ДДУ);
- прочие.

2.9. Учет расходов

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» (ПБУ 10/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 33н.

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

К расходам по обычным видам деятельности относятся расходы, относящиеся к доходам по обычным видам деятельности, поименованным в пункте 2.8 настоящих пояснений.

Учет расходов по основной деятельности ведется на счетах 20 «Основное производство», 26 «Общехозяйственные расходы».

Счет учета 23 «Вспомогательные производства» используется для раздельного учета прямых расходов, непосредственно относящихся к регулируемому виду деятельности по системам теплоснабжения. Фактическая себестоимость оказанных услуг и реализованной тепловой энергии определяется ежемесячно. При этом учитывается, что производство и реализация тепловой энергии осуществляется одновременно и остатки незавершенного производства не формируются. Расходы на содержание котельной учитываемые на счете 23

«Вспомогательное производство» по окончании месяца подлежат обязательному распределению на себестоимость основного подразделения счет 20 и на счет 90 в части себестоимости, предназначенной для реализации на сторону, пропорционально объему выпуска.

К расходам по основной деятельности относятся:
- Амортизация
- Расходные материалы на ТО и ремонт инженерных систем и оборудования, инструмент
- Расходы на водоотведение
- Расходы на водоснабжение
- Расходы на обслуживание программного обеспечения
- Расходы на оплату труда
- Расходы на охрану труда, техника безопасности, гражданская оборона, пожарная безопасность
- Расходы на ремонт строительных конструкций
- Расходы на санитарное содержание зданий и территорий
- Расходы на страховые взносы
- Расходы на теплоснабжение
- Расходы на ТО и ремонт инженерных систем, оборудования и инструмента
- Расходы на услуги посредников
- Расходы на услуги связи
- Расходы на электроснабжение
- Расходы по аренде прочие
- Расходы по арендной плате КУГИ за землю
- Расходы по охране
- Расходы по ФСС (НС и ПЗ)
- Расходы по налогу на землю
- Расходы по налогу на имущество.

Затраты по основной деятельности принимаются к учету по дате их совершения на основании первичных документов, признаются затратам текущего периода и формируют показатель строки 2120 «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах.

Управленческие и общехозяйственные расходы также являются расходами текущего периода и формируют показатель строки 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах, за исключением общехозяйственных расходов, непосредственно связанных с содержанием имущества, предоставляемого в аренду.

2.10. Займы и кредиты

В соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н основная сумма долга по полученному от заимодавца займу (кредиту) учитывается в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме фактически поступивших денежных средств или в стоимостной оценке других вещей, предусмотренной договором.

Задолженность по полученным займам и кредитам, а также по начисленным процентам, отражается в бухгалтерском балансе по строке «Заемные средства».

Задолженность по полученным займам и кредитам, а также по начисленным процентам в бухгалтерском учете подразделяется на краткосрочную (срок погашения которой, согласно условиям договора, не превышает 12 месяцев после отчетной даты) и долгосрочную (срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев от отчетной даты).

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную по полученным займам и кредитам производится исходя из оставшегося срока погашения.

Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов, признаются прочими расходами того периода, в котором они произведены, в сумме причитающихся платежей согласно заключенным договорам.

2.11. Учет денежных средств

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости –депозиты до востребования.

Денежные средства Общества свободны от ограничений к использованию таких как: средства на счетах казначейства, средства, зарезервированные под тендер, аккредитивы, денежные средства, на которые наложен арест.

Информация о движении денежных потоков отражена в Отчете о движении денежных средств.

Данные Отчета о движении денежных средств характеризуют изменения в финансовом положении Общества в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности. Свернуто в отчете о движении денежных средств показываются денежные потоки, которые характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обусловливают соответствующие выплаты другим лицам.

В частности, свернуто отражаются:

- Налог на добавленную стоимость в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ и возмещение из нее;
- Поступление возмещаемых расходов и их перечисление поставщикам услуг.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

2.12. Учет расчетов по налогу на прибыль

Общество применяет общую систему налогообложения. Расчет налога на прибыль производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02), утвержденным приказом Минфина России от 19 ноября 2002 г. № 114н, в редакции Приказа Минфина России от 20.11.2018№236н.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета и дополнительных расчетов к этим счетам. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно. В аналитическом учете временные разницы учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. Метод расчета отложенных налогов – балансовый с отражением постоянных и временных разниц.

Текущий налог на прибыль формируется в бухгалтерском учете путем отражения условного дохода/расхода, постоянного налогового расхода/дохода, отложенного налогового актива/обязательства. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

III. Пояснения показателей Бухгалтерского баланса

Числовые показатели бухгалтерской отчетности приведены в тыс. руб., если не указано иное.

3.1. Основные средства

Наименование показателя	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
Итого по строке 1150 Основные средства, в том числе:	**34 343**	**34 686**	**29 801**
Основные средства отличные от инвестиционной недвижимости	32 260	34 041	29 024
Права пользования активами	541	645	777

Капитальные вложения в объекты основных средств, отличные от инвестиционной недвижимости	1 542	-	-

Обществом проведена проверка объектов основных средств на обесценение – признаков обесценения основных средств на дату формирования отчетности не установлено.

Информация о структуре и движении основных средств (тыс. руб.):

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
					Выбыло объектов				Переоценка			
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) – всего	**за 2025г.**	**47 471**	**(13 430)**	**268**			**(2 049)**				**47 739**	**(15 479)**
	за 2024г.	**40 834**	**(11 810)**	**6 636**			**(1 619)**				**47 471**	**(13 430)**
в том числе: Здания	за 2025г.	5 168	(2 133)	-	-	-	(172)	-	-	-	5 168	(2 305)
	за 2024г.	5 168	(1 961)	-	-		(172)				5 168	(2 133)
Земельные участки	за 2025г.	13 394	-	-	-	-	-	-	-	-	13 394	-
	за 2024г.	13 394	-	-	-	-	-	-	-	-	13 394	-
Сооружения	за 2025г.	13 729	(3 568)	-	-	-	(468)	-	-	-	13 729	(4 036)
	за 2024г.	8 491	(3 384)	5 237	-		(184)				13 729	(3 568)
Машины и оборудование (кроме офисного)	за 2025г.	15 070	(7 666)	-	-	-	(1 366)	-	-	-	15 070	(9 032)
	за 2024г.	13 671	(6 411)	1 399	-	-	(1 255)	-	-	-	15 070	(7 666)
Производственный и хозяйственный инвентарь	за 2025г.	-	-	268	-	-	(35)	-	-	-	268	(35)
	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	за 2025г.	110	(63)	-	-	-	(8)	-	-	-	110	(71)
	за 2024г.	110	(55)	-	-	-	(8)	-	-	-	110	(63)

Права пользования активами- всего	**за 2025г.**	**1 010**	**(364)**		**-**	**-**	**(105)**	**-**	**-**	**-**	**1 010**	**(469)**
	за 2024г.	**1 033**	**(256)**	**-**	**(23)**		**(108)**	**-**	**-**	**-**	**1 010**	**(364)**
в том числе: Земельные участки	за 2025г.	1 010	(364)		-	-	(105)	-	-	-	1 010	(469)
	за 2024г.	1 033	(256)	-	(23)		(108)	-	-	-	1 010	(364)

Незавершенные капитальные вложения (тыс. руб.):

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Капитальные вложения на приобретение основных средств – всего	**за 2025г.**	**-**	**1 810**	**-**	**268**	**1 542**
	за 2024г.	-	-	-	-	-
в том числе: Производственный и хозяйственный инвентарь	за 2025г.	-	268	-	268	-
	за 2024г.	-	-	-	-	-
Здания (реконструкция котельной)	за 2025г.	-	1 542	-	-	1 542
	за 2024г.	-	-	-	-	-

Иное использование основных средств (тыс. руб.):

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	499 003	401 984	408 184
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	1 010	1 010	1 148
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	356 195	437 47	437 747
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	13 394	13 394	13 394

3.2. Инвестиционная недвижимость

Наименование показателя	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
Итого по строке 1160 Инвестиционная недвижимость, в том числе:	496 139	428 861	404 977
Здания	496 139	398 949	404 977
Капитальные вложения в объекты инвестиционной недвижимости	-	29 912	-

Наличие и движение инвестиционной недвижимости

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
					Выбыло объектов				Переоценка			
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Инвестиционная недвижимость- всего	**за 2025г.**	**441 351**	**(42 402)**	**104 771**	**(2 044)**	**-**	**(5 537)**	**-**	**-**	**-**	**544 078**	**(47 939)**
	за 2024г.	**441 843**	**(36 866)**	**-**	**(492)**	**-**	**(5 537)**	**-**	**-**	**-**	**441 351**	**(42 402)**
в том числе: Здания	за 2025г.	441 351	(42 402)	82 561	-	-	(5 537)	-	-	-	523 912	(47 939)
	за 2024г.	441 843	(36 866)	-	(492)	-	(5 537)	-	-	-	441 351	(42 402)
-Машино-места	за 2025г.	-	-	22 210	(2 044)	-	-	-	-	-	20 166	-
	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость:

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец Периода
			затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости – всего	**за 2025г.**	**-**	**22 210**	**-**	**22 210**	**-**
	за 2024г.	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
в том числе:						
Объекты нежилой недвижимости, по ул.Белоостровская (машино-места)	за 2025г.	-	22 210	-	22 210	-
	за 2024г.	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости – всего	**за 2025г.**	**29 912**	**52 649**	**-**	**(82 561)**	**-**
	за 2024г.	**-**	**31 311**		**(1 399)**	**29 912**
в том числе: Капитальные затраты на ремонт здания (фасады, кровля) по адресу: СПб, Звенигородская ул.9-11	за 2025г.	29 604	12 325		(41 929)	-
	за 2024г.	-	31 003	-	(1 399)	29 604
Капитальные затраты на установку систем АПС и СОУЭ и систему аварийного освещения по адресу: СПб, ул. Мира 3	за 2025г.	308	40 324	-	(40 632)	-
	за 2024г.	-	308	-	-	308

3.3. Финансовые вложения (долгосрочные)

Наименование показателя	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
Итого по строке 1170 Финансовые вложения, в том числе:	94 962	405 462	373 318
Займы выданные (долгосрочные)	94 962	405 462	373 300
Права требования			18

Информация о наличии и движении финансовых вложений (тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
				Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	Рекласификация		
		первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка		первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка				первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка
Долгосрочные – всего	за 2025г.	405 462	-		(310 500)	-	-	-		94 962	-
	за 2024г.	373 318	-	103 462	(73 587)	69	-	-	2 200	405 462	-
в том числе: Займы выданные	за 2025г.	405 462	-	-	(310 500)	-	-	-	-	94 962	-
	за 2024г.	373 318	-	103 462	(73 587)	-	-	-	2 200	405 462	-
Права требования	за 2025г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024г.	18	-	-	(87)	69	-	-	-	-	-

3.4. Отложенные налоговые активы

Наименование показателя	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
Итого по строке 1180 Отложенные налоговые активы, в том числе:	**845**	**1 321**	**477**
Основные средства	83	82	65
Оценочные обязательства и резервы	170	162	128
Резервы сомнительных долгов	321	753	
Арендные обязательства	271	324	284

3.5. Прочие внеоборотные активы

Наименование показателя	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
Итого по строке 1190 Прочие внеоборотные активы, в том числе:	**214 797**	**182 084**	**562**
Долгосрочная задолженность по процентам	143 120	-	-
Расчеты по уступкам прав требования, новация со сроком погашения более 1 года и прочие	71 258	164 915	-
Авансы, уплаченные в связи с осуществлением капитальных вложений	419	17 169	562

Общество имеет приобретенную дебиторскую задолженность по договорам уступки права требования и другим с видом «расчеты прочие по денежным обязательствам» и сроком погашения по условиям договора более чем через 12 месяцев после отчетной даты, не приносящую Обществу доход и не соответствующую критериям отнесения к иным показателям. Долгосрочная дебиторская задолженность отражена Обществом в отчетности в составе прочих внеоборотных активов.

3.6. Дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
Итого по строке 1230 Дебиторская задолженность, в том числе:	35 239	278 988	439 874
Проценты по выданным займам	13 566	257 965	249 810
Расчеты с покупателями и заказчиками	5 717	5 480	9 850
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	2 041	164	24 279
Задолженность по договорам уступки права требования	6 761	9 653	150 061

Информация о структуре дебиторской задолженности: тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
				Поступило		списано					
		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	Переклассифи-цировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	**За 2025 г.**	**285 855**	**(6 867)**	**46 174**	**263**	**(155 223)**		**(8 208)**	**(136 359)**	**40 710**	**(5 471)**
	За 2024 г.	**445 339**	**(5 465)**	**58 360**	**4 750**	**(217 306)**	**(5 288)**	**(9 532)**		**285 855**	**(6 867)**
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	164	-	2 041	-	(164)	-	-	-	2 041	-
	За 2024 г.	24 279	-	206	-	(24 321)	-	-	-	164	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	7 850	(2 370)	7 027	-		-	(5 391)	-	9 285	(3 568)
	За 2024 г.	15 315	(5 465)	5 715	-		(2 471)	(9 532)	-	7 850	(2 370)
Задолженность по договорам уступки права требования	За 2025 г.	9 653	-		-	(9 653)	-	-	6 761	6 761	-
	За 2024 г.	150 061	-		-	(140 408)	-	-	-	9653	-
Расчеты по оплате процентов по займам выданным	За 2025 г.	257 965		25 264		(126 543)	-		(143 120)	13 566	
	За 2024 г.	249 810	-	45 447		(37 292)		-	-	257 965	

3.7. Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)

Наименование показателя	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
Итого по строке 1240 Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов), в том числе:	**36 170**	**6 300**	**86 800**
Предоставленные займы (Краткосрочные)	-	6 300	86 800
Прочие финансовые вложения (права требования по договорам инвестирования строительства)	36 170	-	-

Информация о наличие и движение финансовых вложений (тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
				Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	Рекласификация		
		первона-чальная стоимость	наколлен-ная коррек-тировка		первона-чальная стоимость	наколлен-ная коррек-тировка				первона-чальная стоимость	наколлен-ная коррек-тировка
Краткосрочные – всего	за 2025г.	6 300	-	36 170	(6 300)	-	-	-		36 170	-
	за 2024г.	86 800	-		(78 300)		-	-	(2 200)	6 300	-
в том числе: Займы выданные	за 2025г.	6 300	-	-	(6 300)	-	-	-	-		-
	за 2024г.	86 800	-		(78 300)	-	-	-	(2 200)	6 300	-
Права требования по договорам инвестирования	за 2025г.		-	36 170	-	-	-	-	-	36 170	-
	за 2024г.	-	-	-	(-)	-	-	-	-	-	-

3.8. Денежные средства и денежные эквиваленты

Наименование показателя	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
Итого по строке 1250 Денежные средства и денежные эквиваленты, в том числе:	12 965	3 500	28 982
Расчетные счета (в рублях)	12 965	3 500	28 982

3.9. Капитал

тыс. руб.

Наименование	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Уставный капитал	8 817	8 817	8 817

Информация об акциях АО «Иван Федоров»

Показатель	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.
Количество размещенных обыкновенных акций, шт.	1 959 390	1 959 390
в том числе Количество размещенных акций, принадлежащих дочерним обществам или иным связанным сторонам	-	-
Количество собственных акций, принадлежащих обществу, шт.	-	-
Количество оплаченных акционерами акций, шт.	1 959 390	1 959 390
Количество объявленных акций, шт. (дополнительно к размещенным)	-	-
Номинальная стоимость акций, руб. /шт.	4,5	4,5

Права акционеров:
- участвовать в общем собрании акционеров Общества с правом голоса по всем вопросам его компетенции;
- получать дивиденды;
- получать в случае ликвидации Общества часть его имущества, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Уставом, законодательством Российской Федерации, а также решениями Общего собрания акционеров, принятыми в соответствии с его компетенцией;
- акционеры вправе отчуждать принадлежащие им акции с соблюдением порядка преимущественного права приобретения акций другими акционерами и Обществом;
- акционеры Общества пользуются преимущественным правом приобретения акций Общества, отчуждаемых по возмездным сделкам другими акционерами, по цене предложения третьему лицу, пропорционально количеству акций, принадлежащих каждому из них.

Добавочный капитал

В составе добавочного капитала по строке 1350 «Добавочный капитал (без переоценки)» бухгалтерского баланса Общество учитывает:

тыс. руб.

Наименование статей добавочного капитала	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Эмиссионный доход от выпуска обыкновенных акций на основании Отчета об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг, утв. Приказом РО ФСФР России в СЗФО от 03.10.2007 г. № 1224.	55 421	55 421	55 421
Итого:	55 421	55 421	55 421

Резервный капитал

В соответствии с уставом Общество создает Резервный фонд в размере 5% от уставного капитала, путем ежегодных отчислений в размере не менее 5% от чистой прибыли до достижения Резервным фондом указанного размера. Средства резервного фонда предназначены для покрытия убытков, а также для погашения облигаций и выкупа Обществом своих акций в случае отсутствия у Общества иных средств и используется по решению Общего собрания акционеров.

Резервный капитал отражен по строке 1360 «Резервный капитал» бухгалтерского баланса Общества:

тыс. руб.

Наименование	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Резервный капитал	10	10	10

тыс.руб.

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Нераспределенная прибыль, ВСЕГО	502 682	500 387	495 929
в том числе:			
Нераспределенная прибыль прошлых лет	500 387	495 929	478 054
Непокрытый убыток прошлых лет	-	-	-
Нераспределенная прибыль (убыток) отчетного года	2 295	4 458	17 875

Информация о стоимости чистых активов

тыс. руб.

Наименование	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Уставный капитал	8 817	8 817	8 817
Чистые активы	566 930	564 635	560 177
Соотношение, в %	6 429,96	6 403,94	6 353,37

3.10. Долгосрочные обязательства

Информация по займам полученным

Наименование	На 31.12.25	Выбыло	Поступило	На 31.12.24	Выбыло	Поступило	На 31.12.23
Итого по строке1410 Долгосрочные заемные средства	**195 686**	**(419 500)**	**-**	**615 186**	**(42 000)**	**-**	**657 186**
в том числе							
Задолженность по кредиту со сроком погашения более 12 месяцев от отчетной даты	195 686	(419 500)	-	615 186	(42 000)		657 186

Обществом в 2021 году заключен долгосрочный кредитный договор с банком ВТБ на срок до 2028 года. Процентная ставка по кредиту – ставка ЦБ + 1,7% годовых. В отчетном периоде было осуществлено частичное досрочное гашение кредитных обязательств банку ВТБ в размере 419 500 тыс. руб.

3.11. Отложенные налоговые обязательства

Наименование показателя	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
Итого по строке 1420 Отложенные налоговые обязательства, в том числе:	**45 390**	**43 527**	**33 536**
Основные средства	45 287	43 388	33 420
Проценты по обязательствам	103	139	116

3.12. Прочие долгосрочные обязательства

Наименование показателя	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
Итого по строке 1450 Прочие долгосрочные обязательства, в том числе:	591	673	772
Обязательство по аренде со сроком погашения более 12 месяцев после отчетной даты	591	673	772

Общество арендует земельный участок по договору долгосрочной аренды № 17/ЗК-00583 от 30.09.03 без права выкупа. Договоры аренды учитываются по правилам ФСБУ 25/2018 с признанием ППА – права пользования активом и обязательством по аренде. Период, в течение которого Общество планирует использовать объект аренды, ограничен разумным прогнозным периодом - 10 лет по основной деятельности и в пределах 48-летнего срока по договору аренды земельного участка. Ставка дисконтирования по заключенному арендному договору составила 22,7% годовых. Ставка дисконтирования пересматривается при изменении величины обязательств по аренде.

3.13. Заемные средства краткосрочные

Наименование	На 31.12.25	Выбыло	Поступило	На 31.12.24	Выбыло	Поступило	На 31.12.23
Итого по строке 1510 Краткосрочные заёмные средства	**854**	**(142 170)**	**96 540**	**46 484**	**(171 358)**	**172 112**	**45 730**
в том числе							
Краткосрочная задолженность по кредиту: ставка ЦБ +1,7%	-	(42 000)	-	42 000	(42 000)	42 000	42 000
Краткосрочные проценты по кредиту	854	(100 170)	96 540	4 484	(129 358)	130 112	3 730

3.14. Кредиторская задолженность

Наименование показателя	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
Итого по строке 1520 Кредиторская задолженность, в том числе:	**124 712**	**73 760**	**67 107**
Депозиты и обеспечительные платежи по договорам аренды	59 192	46 655	43 502
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	50 325	10 616	1 412
Расчеты с покупателями и заказчиками	8 087	7 300	8 245
Расчеты по налогам и сборам	6 127	1 241	2 726
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	220	7 386	10 278

Информация о структуре кредиторской задолженности: тыс.руб.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)				На конец периода
			Поступило		списано		
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	
Краткосрочные обязательства – всего	**За 2025 г.**	**73 760**	**107 960**		**(57 008)**		**124 712**
	За 2024 г.	**67 107**	**42 258**	**610**	**(34 882)**	**(1 333)**	**73 760**
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	10 616	50 325	-	(10 616)	-	50 325
	За 2024 г.	1 412	10 616	-	(1 412)	-	10 616
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	7 300	7 998	-	(7 212)	-	8 087
	За 2024 г.	8 245	7 119	-	(8 007)	(57)	7 300
Обеспечительные платежи (депозиты) по договорам аренды	За 2025 г.	46 655	44 707	-	(32 170)	-	59 192
	За 2024 г.	43 502	23 298	-	(18 869)	(1 276)	46 655

3.15. Оценочные обязательства

Наименование показателя	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
Итого по строке 1540 Оценочные обязательства, в том числе:	678	646	640
Резерв ежегодных отпусков	678	646	640

Движение оценочных обязательств:

Наименование показателя	Остаток на 31.12.2025	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на 31.12.2024
Резерв ежегодных отпусков	678	1 486	(1 454)	-	646

3.16. Прочие краткосрочные обязательства

Наименование показателя	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
Итого по строке 1550 Прочие краткосрочные обязательства, в том числе:	81	66	66
Обязательство по аренде со сроком погашения в течение 12 месяцев после отчетной даты	81	66	66

IV. Пояснения показателей Отчета о финансовых результатах

4.1. Выручка

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Итого по строке 2110 Выручка, в том числе:	**363 292**	**305 057**
Доходы от аренды недвижимости фиксированная часть	261 061	230 463

Доходы по переменной части арендной платы	96 376	70 035
Партнерское вознаграждение по телекоммуникационным услугам	2 120	2 120
Доходы от продажи тепло энергии	1 728	2 149
Доходы от продажи товаров (машино-место)	1 717	-
Доходы от аренды оборудования	214	214
Доходы по техническому обслуживанию оборудования для обеспечения водоснабжения объекта	76	76

4.2. Себестоимость продаж

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Итого по строке 2120 Себестоимость продаж, в том числе:	**(247 598)**	**(157 837)**
Материальные расходы, в том числе на содержание зданий:	(173 852)	(111 835)
Расходы на ТО и ремонт инженерных систем, оборудования и инструмента	(52 435)	(28 783)
Расходы на ремонт строительных конструкций	(39 975)	(10 639)
Расходы на санитарное содержание зданий и территорий (услуга)	(35 879)	(36 939)
Расходы на электроснабжение	(22 444)	(20 941)
Расходы по охране	(12 987)	(6 713)
Расходы на газоснабжение	(5 549)	(5 401)
Расходы на водоснабжение	(2 218)	(2 152)
Товары	(2 044)	-
Амортизация собственных ОС	(7 661)	(7 264)
Расходы на оплату труда	(5 850)	(4 246)
Расходы на страховые взносы	(1 106)	(786)
Прочие, в том числе:	(59 129)	(33 706)
Расходы на услуги посредников	(31 694)	(12 019)
Расходы по налогу на имущество	(17 494)	(12 338)
Расходы по налогу на землю	(6 843)	(6 843)

Информация о затратах на энергетические ресурсы.

В соответствии с п. 5 ст. 22 Федерального закона от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" в 2025 году отражены совокупные затраты на приобретение и потребление всех видов энергетических ресурсов в размере 27 993 тыс. руб. (в 2024 г. – 26 342 тыс. руб.)

Отчет по экологической деятельности.

В 2025 году организован ежемесячный вывоз отходов с площадки: Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д. 9-11 общим весом 19,42 тонн.

Составлен статистический отчет по форме 2-ТП отходы за 2025 год и будет отправлен в Департамент Росприроднадзора по Северо-Западному федеральному округу.

Расчет суммы платы за выбросы загрязняющих веществ в атмосферный воздух стационарными источниками составил за 2025 год 51,41 рублей.

4.3. Управленческие расходы

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Итого по строке 2220 Управленческие расходы, в том числе:	**(23 126)**	**(18 992)**
Расходы на оплату труда	(10 215)	(7 474)
Расходы на страховые взносы	(2 241)	(1 784)
Прочие управленческие расходы, в т.ч	(10 670)	(9 734)
Расходы на аудит, бухгалтерское сопровождение	(9 703)	(7 919)
Расходы на страхование имущества	(402)	(433)

4.4. Проценты к получению

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Итого по строке 2320 Проценты к получению, в том числе:	**28 586**	**47 901**
Проценты по займам выданным	25 264	45 447
Проценты по депозитам краткосрочным	3 322	2 454

4.5. Проценты к уплате

Наименование показателя	За 2025 г.	за 2024 г.
Итого по строке 2330 проценты к уплате:	**(96 684)**	**(130 233)**
Проценты по кредитам	(96 540)	(130 112)
Проценты, начисленные по арендным обязательствам	(144)	(121)

4.6. Прочие доходы

Наименование показателя	За 2025 г.	за 2024 г.
Итого по строке 2340 прочие доходы:	**783**	**15 435**
Доход по переуступке права требования	327	-
Премия Потребителю за увеличенный объем потребления электроэнергии	142	252
Штрафы, пени, неустойки, арбитражные сборы, госпошлины к получению	311	4 952
Основные средства, выявленные в ходе инвентаризации	-	5 237
Перерасчет земельного налога	-	4 785
Прочие доходы	3	209

4.7. Прочие расходы

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Итого по строке 2350 Прочие расходы, в том числе:	**(17 361)**	**(38 002)**
Резервы по сомнительным долгам	(1 052)	(1 402)
Списание дебиторской(кредиторской) задолженности	(6 042)	(3 956)

Благотворительность, привилегии	(900)	(24 985)
Плата за поручительство	(2 168)	(3 363)
Юридические, консультационные услуги	(4 800)	(2 400)
Списание внеоборотных активов, основных средств	-	(492)
Штрафы, пени, неустойки, арбитражные сборы, госпошлины к получению	(473)	(714)
Расходы на услуги банков	(593)	(130)
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно и для собственных нужд	(397)	-
Услуги реестродержателя, депозитария по собственным акциям	(227)	(245)
Услуги оценщика	(90)	(90)
Прочие расходы	(619)	(225)

4.8. Расчеты по налогу на прибыль

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Итого по строке 2300 Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения, в том числе:	**7 892**	**23 329**
Прибыль, облагаемая по ставке 20%*	-	23 329
Прибыль, облагаемая по ставке 25%*	7 892	
Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль	(1 973)	(4 666)
Постоянный налоговый расход (доход)	(3 624)	(5 763)
Отложенный налог на прибыль, в т.ч.	(2 339)	(9 148)
Строка 2412 обусловленный возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	(2 339)	(706)
обусловленный изменением ставки налога на прибыль	-	(8 442)
Строка 2411 Текущий налог на прибыль (текущий налоговый убыток)	(3 258)	(9 723)
Строка 2410 Расход (доход) по налогу на прибыль	(5 597)	(10 429)
Строка 2460 Отложенный налог на прибыль (не влияющий на текущий налог на прибыль отчетного периода), в т.ч.	-	(8 442)
обусловленный корректировками отложенных налоговых активов и обязательств за предыдущие годы	-	-
обусловленный изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	-	(8 442)
обусловленный признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	-	-

V. Прочая существенная информация

5.1. Корректировка сопоставимых данных.

В отчетности за 2025 год ряд показателей на 31 декабря 2024 года и на 31 декабря 2023 года содержат ретроспективные корректировки - уточнение сопоставимых показателей в связи с применением новых форм отчетности по ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Бухгалтерский баланс (тыс. руб.)

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
На 31 декабря 2023 г.				
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Основные средства	1150	434 778	(404 977)	29 801
Инвестиционная недвижимость	1160	-	404 977	404 977
На 31 декабря 2024 г.				
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Основные средства	1150	463 547	(428 861)	34 686
Инвестиционная недвижимость	1160	-	428 861	428 861

Корректировка сопоставимых показателей в Отчете о финансовых результатах (тыс. руб.)

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
За 2024 год				
Прочие доходы	2340	26 299	(10 864)	15 435
Прочие расходы	2350	(48 866)	10 864	(38 002)

5.2. Обеспечения обязательств полученные и выданные

Информация по выданным обеспечениям.

В отчетном периоде Общество выступало поручителем и залогодателем по кредитным обязательствам компаний группы. В качестве выданного Обществом, обеспечения в форме залога по договору ипотеки предоставлено собственное недвижимое имущество. Выгодоприобретателем по выданным обеспечениям является Банк ВТБ (ПАО).

Срок действия обеспечений:
- поручительство – февраль 2031 года;
- залог имущества (ипотека) – февраль 2031 года.

Информация о размере выданных обеспечений:

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Выданные – всего	4 909 584	7 926 810	9 495 329
в том числе: Залог имущества (ипотека)	356 195	605 045	605 045
Поручительство	4 553 389	7 321 765	8 890 284

Информация не персонифицируется в разрезе компаний группы, по обязательствам которых перед Банком ВТБ (ПАО) Общество выступило залогодателем и поручителем, по причине ограничения раскрытия с целью избегания неблагоприятных последствий для общества и контрагентов.

Сведения о балансовой стоимости заложенного имущества приведено в табличной части текстовых пояснений в разделе 3 «Основные средства» - иное использование основных средств

Сведения о залоговой стоимости имущества:

тыс. руб.

На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
356 195	605 045	605 045

Информация по полученным обеспечениям.

При заключении договоров аренды Обществом предусматривается внесение обеспечительных платежей - депозитов. Размер полученных депозитов по договорам аренды отражен в составе информации о кредиторской задолженности.

5.3. Исполнение налоговых обязательств

Информация о начисленных и уплаченных налогах приведена ниже (тыс. руб.):

Наименование показателя	за 2025 г.		За 2024 г.	
	Начислено *	Уплачено **	Начислено *	Уплачено **
Всего налоги и сборы:	**60 503**	**63 950**	**68 360**	**67 664**
в том числе:				
НДС	27 190	34 357	34 855	36 307
Налог на прибыль	3 259	7 122	9 723	5 772
НДФЛ	2 472	2 472	1 992	1 992
Налог на имущество	17 495	10 421	12 338	16 355
Земельный налог	6 843	6 372	6 843	4 768
Страховые взносы во внебюджетные фонды	3 244	3 206	2 609	2 470

* Отражается сумма налога, подлежащая уплате (исчисленная к уплате) в бюджет организацией за текущий период (включая обязательства, по которым организация выступает налоговым агентом, пени, штрафы, уточненные налоговые декларации)

** Отражается сумма налога, фактически уплаченная организацией за отчетный период за минусом возвратов и возмещений

5.4. Инвентаризация

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также отражения в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения осуществляется в соответствии с ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утвержденным Приказом Минфина России от 13.01.2023 N 4н.

Инвентаризация имущества и обязательств проведена перед составлением отчетности на 31 декабря 2025 года.

В ходе инвентаризации остатки активов, обязательств, расчетов подтверждены, недостач и излишков не выявлено. Инвентаризацией не установлено наличие признаков обесценения активов.

5.5. Информация о связанных сторонах

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.04.2008 N 48н) по состоянию на 31 декабря 2025 г. Общество приводит информацию о связанных сторонах.

Контролирующими лицами на 31 декабря 2025 г., оказывающими значительное влияние на Общество признаются:

Наименование компании/ФИО	Признаки аффилированности
Гудаева Заира Саид-Селимовна	Акционер Общества, доля участия 50%
Длин Феликс Владимирович	Акционер Общества, доля участия 50%
Емельяненко Александр Иванович	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа
Притула Валерий Николаевич	Лицо является членом Совета директоров Акционерного общества «Иван Федоров»
Морозова Елена Юрьевна	Лицо является членом Совета директоров Акционерного общества «Иван Федоров»
Ивлиев Сергей Николаевич	Лицо является членом Совета директоров Акционерного общества «Иван Федоров»

Информация о бенефициарах:

Длин Феликс Владимирович
Гудаева Заира Саид-Селимовна

Дочерние, зависимые и иные контролирующие и контролируемые компании у Общества отсутствуют.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу (тыс. руб.):

Виды вознаграждений	Сумма за 2025г.	Сумма за 2024г.
Краткосрочные вознаграждения, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты)	5 659	5 277
Оплата труда за отчетный период, в том числе	4 860	4 550
- ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	301	264
- компенсация отпуска	-	100
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды за отчетный период	799	727

Долгосрочные вознаграждения управленческому персоналу не начислялись и не выплачивались.

Операции со связанными сторонами за 2025 год (тыс. руб.):

Вид операций	Остаток по расчетам на 31.12.2024		Поступление товаров, принятие работ и услуг/предоставление займов/покупка активов	Реализация товаров, работ, услуг/получение займов/продажа активов	Погашение задолженности	Прекращение аффилированности	Остаток по расчетам				Форма расчетов
							31 декабря 2025 г.				
							в течение 12 месяцев	свыше 12 месяцев	Итого		
	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность							Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	
Услуги поручительства (сделки с учредительным лицом)	-	-	2 168	-	2 168	-	-	-	-	-	денежная
Приобретение товаров, работ, услуг	-	6 112	-	-	-	6 112	-	-	-	-	
Финансовые вложения (выдача займов, переуступки)	815 213	-	-	-	-	815 213	-	-	-	-	
Реализация услуг по основной деятельности	12	-	-	-	-	12	-	-	-	-	

Операции со связанными сторонами за 2024 год (тыс. руб.):

Вид операций	Остаток по расчетам на 31.12.2023	Поступление товаров, принятие работ и услуг/предоставление займов/покупка активов	Реализация товаров, работ, услуг/ получение займов/продажа активов	Погашение задолженности	Остаток по расчетам			Резерв по сомни-тельным долгам на конец отчетного периода	Форма расчетов
					31 декабря 2024 г.				
					в течение 12 месяцев	Свыше 12 месяцев	Итого		
Приобретение товаров, работ, услуг	276	81 564	-	(75 728)	6 112	-	6 112	-	Денежная
Финансовые вложения (выдача займов, переуступки)	831 882	302 404	-	(319 073)	272 600	542 613	815 213	-	денежная
Реализация услуг по основной деятельности	24	-	588	(600)	12	-	12	-	Денежная
Итого	832 182	383 968	588	(395 401)	278 724	542 613	821 337	-	

Денежные расчеты между Обществом и участником, отражены в Отчете о движении денежных средств по следующей строке (тыс. руб.):

Код строки	Наименование	2025	2024
4129	Платежи прочие	2 168	1 703

5.6. Раскрытие информации о прибыли, приходящейся на одну акцию

Базовая прибыль (убыток) на акцию

Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода:

шт.

За 2025 г.	За 2024 г.
1 959 390	1 959 390

Базовая прибыль (убыток) отчетного периода определяется путем уменьшения (увеличения) прибыли (убытка) отчетного периода, остающейся в распоряжении организации после налогообложения и других обязательных платежей в бюджет и внебюджетные фонды, на сумму дивидендов по привилегированным акциям, начисленным их владельцам за отчетный период.

Базовая прибыль на акцию определяется как отношение базовой прибыли отчетного периода к средневзвешенному количеству обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода.

руб.

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.
Прибыль (убыток) отчетного периода, остающаяся в распоряжении организации после налогообложения и других обязательств платежей в бюджет и внебюджетные фонды	2 294 272	4 457 909
Сумма дивидендов по привилегированным акциям, начисленным их владельцам за отчетный период	-	-
Базовая прибыль(убыток) отчетного периода	2 294 272	4 457 909
Средневзвешенное количество обыкновенных акций	1 959 390	1 959 390
Базовая прибыль (убыток) на одну акцию	1,17091	2,27515

Общество не составляет расчет разводненной прибыли на акцию, т.к. не производило в 2024-2025 году дополнительную эмиссию обыкновенных акций, не выпускало ценных бумаг, условиями выпуска которых предусматривалась их конвертация в дополнительное количество обыкновенные акций, и не было какого-либо события, связанного с увеличением количества обыкновенных акций, конвертации привилегированных акций или облигаций, исполнения опционов, варрантов и пр.

5.7. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Гражданский кодекс Российской Федерации определяет предпринимательскую деятельность как самостоятельную, осуществляемую на свой риск деятельность, направленную на систематическое получение, прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном порядке. Таким образом, предполагается, что любая предпринимательская деятельность связана с определенными рисками.
Как и любой иной субъект хозяйственной деятельности, Общество является участником налоговых отношений. В настоящее время в Российской Федерации действует Налоговый кодекс и ряд законов, регулирующих различные налоги, установленные федеральными и региональными органами. Применяемые налоги включают в себя, в частности, налог на добавленную стоимость, налог на прибыль, налог на имущество, налог на землю и прочие отчисления. Соответствующие нормативные акты нередко содержат нечеткие формулировки. Кроме

того, различные государственные министерства и ведомства, равно как и их представители, зачастую расходятся во мнениях относительно правовой интерпретации тех или иных вопросов, что создает неопределенность и правовые противоречия. Вследствие этого налоговые риски в России существенно превышают риски, характерные для стран с более развитой фискальной системой.
Руководство Общества считает, что Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, что, тем не менее, не устраняет потенциальный риск расхождения во мнениях с соответствующими регулирующими органами по вопросам, допускающим неоднозначную интерпретацию.
Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества, которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результатах текущих судебных процессов, в которых участвует Общество, минимальны.
Общество подвержено риску изменения процентной ставки и кредитному риску, а именно риску того, что контрагенты Общества не смогут исполнить (или исполнить должным образом) свои обязательства перед Обществом. Подверженность риску возникает в результате совершения Обществом сделок с контрагентами.
Помимо вышеперечисленного существует риск ликвидности − это риск того, что организация столкнется с трудностями при исполнении обязательств. Общество подвержено риску в связи с ежедневной необходимостью использования имеющихся денежных средств. Руководство Общества ежемесячно контролирует прогнозы движения денежных средств.
По мнению руководства риски хозяйственной деятельности организации, которые могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности в 2024 году не значительны.
Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система корпоративного управления Общества направлена на своевременное выявление и минимизацию влияния всех потенциальных источников риска.

Факторы, которые могут повлиять на достижение стратегических целей:

Финансовые риски
Финансово-хозяйственная деятельность Общества находится в зависимости от различных рисков, наступление которых может повлечь за собой увеличение себестоимости (основных расходов), прочих операционных расходов, снижение доходной части (поступлений от сдачи имущества в аренду), что может оказать влияние на основные финансово-экономические показатели и финансовый результат Общества.

Инфляционные риски
Рост инфляции может стать причиной потерь в реальной стоимости дебиторской задолженности Общества при существенной задержке платежа. Также рост инфляции может стать причиной роста себестоимости из-за увеличения цен в целом, и в частности на энергоносители, заработной платы.
Менеджментом Общества инфляционные процессы учитываются и прогнозируются при планировании деятельности, при этом принимаются во внимание доступные статистические данные об уровне и темпах инфляции, а также позиция Правительства РФ.
Соответственно, риски Общества, связанные с инфляцией, являются управляемыми, поэтому степень их в настоящее время может быть оценена как умеренная. Обществом реализуются мероприятия, направленные на получение в конечном итоге положительной чистой прибыли и рентабельности, которые охватывают различные виды расходов.

Правовые риски
Правовым риском признается риск возникновения у Общества убытков вследствие:
несоблюдения Обществом требований нормативных правовых актов, заключенных договоров;
допускаемых правовых ошибок при осуществлении деятельности Общества, в том числе при рассмотрении споров в судах;
постоянного изменения законодательства, несовершенства правовой системы, в том числе противоречивости отдельных положений нормативных правовых актов, отсутствия правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих в процессе деятельности Общества, отсутствия единообразия по определенным вопросам в судебной практике РФ;
нарушения контрагентами нормативных правовых актов, нормативно-технических документов, а также условий заключенных договоров.
Общество также подвержено правовым рискам, связанным с нарушением законодательства в области охраны окружающей среды (административные штрафы, административное приостановление деятельности, возмещение вреда окружающей среде).

Вследствие изменений налогового законодательства возможно увеличение налогового бремени Общества. Изменение кадастровой стоимости зданий, земельных участков влияет на порядок исчисления имущественного и земельного налогов и могут привести к изменению итоговых показателей хозяйственной деятельности Общества.
В целях минимизации правовых рисков в Обществе регламентирован порядок заключения и исполнения договоров, а также порядок предъявления претензий и исков, заявлений; разработаны типовые формы договоров; договоры подлежат обязательному согласованию; внедрена справочная правовая система «Консультант Плюс», все это позволяет сотрудникам Общества отслеживать изменения законодательства Российской Федерации, а также тенденции правоприменительной практики.

Репутационные риски
Репутационные риски, связанные с уменьшением числа заказчиков (арендаторов) организации вследствие негативного представления о качестве оказываемых услуг по основному виду деятельности Общества. Вероятность возникновения репутационных рисков минимальна.

Эксплуатационный риск
Данные риски связаны с износом основных фондов, отказом и повреждением оборудования, эксплуатацией с недопустимыми отклонениями от нормативно - технических требований, требований безопасности, ошибками оперативного персонала. Для снижения эксплуатационных рисков Обществом предусматриваются следующие меры:
- ремонт основных фондов;
- повышение операционной эффективности контроля за эксплуатацией имущества;
- страхование имущества.

5.8. Соблюдение принципа непрерывности деятельности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из допущения о том, что Общество осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем. У Общества отсутствуют намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов. В 2025 г. на деятельность и бухгалтерскую отчетность организаций не оказывал значительного влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.
У руководства Общества имеется уверенность в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

Дата составления текстовых пояснений « 31 » марта 2026 года.

Руководитель Общества _____ Емельяненко Александр Иванович