

**Пояснения № 11 к бухгалтерской отчетности
Общества с ограниченной ответственностью ООО «МаксВест» за 2025 год**

1. Сведения об обществе

- 1.1. Полное наименование фирмы: Общество с ограниченной ответственностью "МаксВест".
- 1.2. Юридический адрес: 109012, г. Москва, Вн. Тер. г. Муниципальный округ Тверской, Пер. Ветошный, д. 171.3. Почтовый адрес: 109012, г. Москва, Вн. Тер. г. Муниципальный округ Тверской, Пер. Ветошный, д. 171.4. Дата государственной регистрации: 26 мая 1992 г., основной государственный регистрационный номер 1027739426296.
- 1.5. Уставный капитал предприятия составляет 240 010 руб.
Состав участников в долях уставного капитала: АО "Группа компаний ММД "Восток и Запад" - 100%.
Уставной капитал оплачен полностью.
Конечным бенефициаром является Куснирович Михаил Эрнестович.
- 1.6. Средняя численность работников за отчетный период – 15 человек.
- 1.7. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.
- 1.8. Состав членов исполнительных и контрольных органов Общества:
Единоличный исполнительный орган - Управляющая компания АО «Универмаг» в соответствии с Договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 12.04.2023 года.
- 1.9. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества подготовлена на основе учетной политики, утвержденной приказом Генерального директора Общества с изменениями и дополнениями, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ и другими действующими федеральными стандартами по бухгалтерскому учету.
Учетная политика сформирована исходя из допущений: имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики, временной определенности фактов хозяйственной деятельности.
- Ответственность за организацию бухгалтерского учета, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет руководитель управляющей компании.
- 1.10. Общество подлежит обязательному аудиту на основании пп.4 п.1ст.5 Федерального закона от 30.12.2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности».
- Аудитором Общества является ООО «РусЕвроАудит» (ИНН 7714801376) зарегистрировано по адресу: 123007, г. Москва, ул. Полины Осипенко, д. 22 к. 2 кв. 22.
ООО «РусЕвроАудит» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). Основной регистрационный номер записи 12006040691.
На момент составления отчетности и пояснений к ней аудитор Общества утвержден.

2. Основные элементы учетной политики Общества

2.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета

- 2.1.1. Учет основных средств ведется Обществом в соответствии с Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н «Об утверждении Федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 отражаются ретроспективно. Общество подтверждает установленные сроки полезного использования основных средств.
- 2.1.2. Срок полезного использования объектов основных средств определяется в соответствие с п.9 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".
- 2.1.3. Начисление амортизации по основным средствам осуществляется линейным способом.
- 2.1.4. В соответствии с п. «в» п.31 ФСБУ 6/2020 ликвидационная стоимость объектов основных средств считается равной нулю, так как ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объектов основных средств не может быть определена.
- 2.1.5. Объекты основных средств стоимостью не более 100 000 руб. за единицу, а также приобретенные книги, брошюры и т.п. издания отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. Общество осуществляет забалансовый учет таких активов в целях обеспечения надлежащего контроля их наличия и движения.
- 2.1.6. Объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости.
- 2.1.7. Ежегодная переоценка основных средств не проводится.
- 2.1.8. Руководствуясь ФСБУ 6/2020 Обществом проведена проверка:
- элементов амортизации объектов;
 - на обесценение основных средств.
- По результатам такой проверки Обществом:

- Было установлено, что признаки обесценения отсутствуют. Результаты проверки оформлены Заключением об отсутствии признаков обесценения внеоборотных активов.

- Был определен перечень полностью амортизированных, но находящихся в эксплуатации основных средств, по которым произведено увеличение срока полезного использования. Остальные элементы амортизации признаны актуальными и не подлежащими пересмотру.

Информация о наличии и движении основных средств представлена в таблице 4.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

2.1.9. Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества информации о материально-производственных запасах производится в соответствии с ФСБУ5/2019, утвержденным приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

2.1.10. При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости. В расчет средней оценки единицы учета материалов включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления в течение данного месяца.

Общество не создавало в отчетном году резервы под снижение стоимости материальных ценностей, так как их фактической себестоимость меньше чистой стоимости продажи.

Информация о наличии и движении запасов представлена в таблице 6.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

2.1.11. Учет финансовых вложений ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.02. № 126н.

В составе финансовых вложений учитываются займы, предоставленные другим юридическим лицам. Финансовые вложения при принятии к бухгалтерскому учету оцениваются в сумме фактических затрат. При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется рыночная стоимость, их оценка осуществляется по первоначальной стоимости.

Ежегодно перед составлением годовой бухгалтерской отчетности Общество проводит проверку на обесценение финансовых вложений. Резерв под обесценение финансовых вложений в 2025 году не создавался.

Информация о наличии и движении финансовых вложений представлена в таблице 5.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

2.1.12. Состав дебиторской задолженности по состоянию на начало и конец отчетного периода по видам задолженности приведен в таблице 7.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Состав кредиторской задолженности по состоянию на начало и конец отчетного периода по видам задолженности приведен в таблице 8.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Общество формирует резерв по сомнительным долгам в бухгалтерском учете.

Резерв по сомнительным долгам формируется в размере величины возможных потерь (убытков) вследствие неоплаты дебиторской задолженности по расчетам с покупателями, заказчиками, поставщиками, подрядчиками и прочими дебиторами на отчетную дату.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

В 2025 г. резерв по сомнительным долгам не создавался.

2.1.13. Коммерческие и управленческие расходы признаются полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности и списываются на счет 90.

2.1.14. Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов, включаются в состав внереализационных расходов того периода, в котором понесены затраты.

2.1.15. При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к валюте баланса за отчетный период составляет не менее пяти процентов.

2.1.16. При оценке существенности ошибки, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее пяти процентов.

2.2. Учетная политика для целей налогового учета

2.2.1. В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль используется метод начисления.

2.2.2. Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1.

2.2.3. По амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом.

2.2.4. Используется способ ведения налогового учета одновременно с бухгалтерским учетом. Журналы бухгалтерского учета являются регистрами налогового учета. На сумму расхождения налогового и бухгалтерского учета составляются дополнительные регистры.

Информация о постоянных разницах между бухгалтерской и налогооблагаемой прибылью формируется в регистрах бухгалтерского учета.

3. Финансово-хозяйственная деятельность организации

3.1. Основным видом деятельности организации является сдача в аренду собственного нежилого недвижимого и прочего имущества.

3.2. В составе инвестиционной недвижимости Обществом отражены следующие основные средства, предназначенные в настоящее время для предоставления во временное владение и пользование:

Объекты учета аренды	Выручка от сдачи в аренду за 2025г., руб., без учета НДС	Поступление денежных средств в 2025г., руб.
Нежилое помещение площадью 2 513 кв.м. по адресу г. Москва, Б.Саввинский пер., д.12, включая капитальные вложения, произведенные Арендодателем	79 381 454,10	221 765 982,02
Нежилое помещение площадью 479,4 кв.м. по адресу г. Москва, Кутузовский пр-кт, д.22;	25 181 225,76	30 180 202,79
Нежилое помещение площадью 993,1 кв.м. по адресу г. Санкт-Петербург, Невский пр-т, д.11/2, лит.А., включая капитальные вложения, произведенные Арендодателем	12 110 509,22	17 123 199,31

Объекты учета аренды классифицированы обществом в качестве объектов учета операционной аренды, так как к арендаторам не переходят экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности арендодателя на предмет аренды. А именно:

-условиями договоров аренды не предусмотрен переход к арендатору права собственности на предмет аренды;

-арендаторы не имеют право на покупку предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату реализации этого права;

-срок аренды не сопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию;

-на дату заключения договоров аренды приведенная стоимость будущих арендных платежей не сопоставима со справедливой стоимостью предмета аренды;

-возможность использовать предмет аренды без существенных изменений имеется не только у арендатора;

-арендатор не имеет возможность продлить установленный договором аренды срок аренды с арендной платой значительно ниже рыночной.

3.2. По состоянию на дату утверждения отчетности за 2025 год события после отчетной даты отсутствуют.

3.3. Информация о судебных делах и претензионных спорах отсутствует.

3.4. Общество по состоянию на 31.12.2025 г. не имеет условных активов и обязательств, информация о которых подлежала бы отражению в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 г.

3.5. В отчетном периоде Общество не участвовало в совместной деятельности.

3.6. Займы полученные от связанных сторона 31.12.2025г:

Займодавец	Договор	Сумма займа	Процентная ставка	Срок погашения
АО «Торговый Дом ГУМ»	Договор займа 12/5522 от 23.09.2022	15 208	12,00%	27.06.2026
АО «Торговый Дом ГУМ»	Договор займа 12/5522-1 от 06.12.2022	10 067	12,00%	05.03.2026
АО «Торговый Дом ГУМ»	Договор займа 12/5522-2 от 27.01.2023	280 287	12,00%	26.04.2026
АО «Торговый Дом ГУМ»	Договор займа 12/5522-3 от 21.02.2023	70 310	12,00%	27.06.2026
	Итого	375 872		

3.7. Пересчет стоимости актива или обязательства, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным

банком Российской Федерации на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату.

Пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации, средств на банковских счетах, средств в расчетах, включая по заемным обязательствам с юридическими и физическими лицами, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату.

В отчете о финансовых результатах курсовые разницы отражаются свернуто.

3.8. Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат представлены в таблице 10 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Управленческие расходы за 2025 г. увеличены на 58 % (+ 19 269 тыс. руб.)

Прочие доходы:

(тыс.руб.)

Вид прочих доходов	2025г.	2024г.
Курсовые разницы	60	32
ИТОГО по строке 2340	60	32

4.4 Прочие расходы

(тыс.руб.)

Вид прочих расходов	2025г.	2024г.
Услуги банков	139	93
Курсовые разницы	-	48
Прочие внереализованные расходы	10	5
ИТОГО по строке 2350	149	146

3.9. Денежные средства и денежные эквиваленты:

На 31.12.2025 денежные средства состоят из:

- остатки на расчетных счетах (32 тыс. руб.).

3.10. Оценочные обязательства.

Общество признает оценочные обязательства на предстоящую оплату отпусков работникам в соответствии с порядком, установленным Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденным приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н.

В Обществе утверждена следующая методика расчета резерва на предстоящую оплату отпусков работникам:

- 1) используется величина среднего дневного заработка исходя из выплат, начисленных работнику за 12 календарных месяцев, заканчивающихся отчетной датой;
- 2) рассчитывается количество неиспользованных дней отпуска на отчетную дату;
- 3) сумма отпускных рассчитывается как произведение величины среднего заработка и количества неиспользованных дней отпуска;
- 4) оценочное обязательство рассчитывается как сумма отпускных и страховых взносов.

Информация о наличии и движении оценочного обязательства представлена в таблице 8.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

3.11. Официальный курс иностранной валюты на 31.12.2025г.: Доллар США = 78,2267; Евро = 92,0938.

4. Операции со связанными сторонами

4.1. В отчетном периоде Организацией производились следующие операции со связанными сторонами:

№ п/п	Связанные стороны	Характер отношений	Вид отношений	Объем операций за 2025 г, руб.	Сальдо расчетов на 31.12.2025	Условия и форма расчетов
1.	ООО «Магазины Боско»	Контролируется одним и тем же юридическим и одним и тем же физическим лицом	Реализовано товаров (работ, услуг)	44 750 081,99	Задолженность в пользу ООО «МаксВест» 3 166 187,42	Ежемесячные перечисления по безналичному расчету
2.	ООО «Экипировочный Центр»		Реализовано товаров (работ, услуг)	96 469 941,27	Задолженность в пользу ООО «МаксВест» 26 723 209,25	Ежемесячные перечисления по безналичному расчету

3.	АО «Универмаг»		Оказание услуг (вознаграждение)	6 001 019,04	Задолженность в пользу АО «Универмаг» 1 501 019,04	Ежеквартальные перечисления по безналичному расчету
4.	АО «ТрансНед Групп»		Оказание услуг	147 214,98	Задолженность в пользу АО «ТрансНед Групп» 8 178,61	Ежемесячные перечисления по безналичному расчету
5.	АО «Весна 21 век»		Реализовано товаров (работ, услуг)	332 640,00	Задолженность в пользу АО «Весна 21 век» 27 720,00	Ежемесячные перечисления по безналичному расчету
6.	АО «Группа Компаний «Восток и Запад»	Контролирует и оказывает значительное влияние	Приобретено товаров (работ, услуг)	684 038,59	Задолженность в пользу АО «Группа Компаний «Восток и Запад» 161 164,15	Ежеквартальные перечисления по безналичному расчету
	Итого:			148 384 935,87		

Резерв по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не создавался.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги нереальные для взыскания, отсутствуют.

4.2. В отчетном периоде Организацией не производились операции со следующими связанными сторонами: ООО «Управляющая компания БОСКО»; ООО «Ресторация Боско»; ООО «Логик Трейд»; ООО «Мануфактуры Боско»; АО «УниверСам».

4.3 Общая сумма вознаграждений Управляющей компании за 2025г. составила: 6 000 тыс. руб. (за 2024г. – 3 600 тыс. руб.).

Долгосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты) отсутствуют.

5. Раскрытие информации в соответствии с п.25 ПБУ 18/02.

Показатель	2025 год	2024 год
Прибыль (убыток) по данным бухгалтерского учета до налогообложения	10 097	516
Налоговая база	9 296	55
Ставка налога	25%	20%
Текущий налог на прибыль	(2 324)	(11)
Условный расход (доход)	2 524	103
Постоянное налоговое обязательство (ПНО)	(209)	(101)
Изменение величины отложенных налоговых активов (ОНА)	-	-
Изменение величины отложенных налоговых обязательств (ОНО)	9	9

В расчетах величины отложенных налоговых активов и обязательств при составлении годовой бухгалтерской отчетности за 2025 г. применялась налоговая ставка по налогу на прибыль в размере 25%.

6. Забалансовые обязательства, в т.ч. поручительства, залоги на 31.12.2025:

Кредитор	Должник	Вид обязательства	Сумма обязательства	Срок погашения
Перед кем компания поручается	За кого компания поручается	Поручительство, залог	тыс. рублей	
Росбанк филиал АО "ТБанк"	ООО "Магазины Боско"	Поручительство	500 000	2026 год
ПАО «Банк ВТБ»	ООО "Магазины Боско"	Поручительство	1 900 000	2026 год
Филиал Корпоративный ПАО Совкомбанк	ООО "Магазины Боско"	Поручительство	970 000	2026 год
ИТОГО			3 370 000	

7. Методика формирования показателей Отчета о движении денежных средств

С целью формирования показателей Отчета о движении денежных средств согласно ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств» денежными эквивалентами являются денежные средства в кассах Общества, денежные средства на расчетных и специальных счетах Общества, деньги в пути, а также денежные средства на депозитных счетах в кредитных учреждениях по краткосрочным депозитным вкладам сроком до 3-х месяцев (с возможностью досрочного погашения).

8. Информация о непрерывности деятельности

Общество осуществляет свою деятельность в условиях геополитической напряженности в мире, обострившейся в феврале 2022 года.

Обострение геополитической напряженности привело к колебанию валютных обменных курсов по сравнению с обменными курсами, ключевой ставки Банка России, цен на нефть и газ, и к падению российского фондового рынка. На товарных рынках также наблюдается повышенная волатильность.

Были введены и продолжают вводиться санкции и ограничения в отношении множества российских организаций, включая прекращение доступа к рынкам евро и долларов США, международной системе быстрых платежей SWIFT (СВИФТ).

Руководство Общества производит постоянный анализ возможного воздействия имеющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

Бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения о том, что будет продолжаться осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерение и необходимость ликвидации и существенного сокращения деятельности Общества, следовательно, и обязательства будут погашаться в установленном порядке.

В Обществе отсутствует приостановка в операционной деятельности, все сотрудники работают в штатном режиме, также отсутствуют нарушения условий договоров, влияние внешних факторов на ликвидность и оборотный капитал.

Генеральный директор
Управляющей компании
АО «Универмаг»



/Гугуберидзе Т.В./

23 марта 2026г.