

Пояснения к бухгалтерской отчетности ООО «АртСитиМолл»
за 2025 год

1. Общие сведения об организации

Полное фирменное название на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью «АртСитиМолл».

Сокращенное фирменное название на русском языке ООО «АртСитиМолл»

Общество является юридическим лицом с момента его регистрации.

Юридический адрес Общества 420061, Республика Татарстан, г Казань, ул Николая Ершова, д. 62, помещ. 5 офис 3.25 .

ООО «АртСитиМолл» прошло государственную регистрацию в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №18 по Республике Татарстан от 19.02.2018г. и постановлено на налоговый учет Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №6 по Республике Татарстан от 19.02.2018г.

ИНН/КПП 1660308629 / 166001001

ОГРН 1181690014483

ОКВЭД 68.20 - Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

Единоличный исполнительный орган – ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЮНАЙТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ ГРУПП" в лице Директора Колегова Виталия Витальевича.

Контрольным органом является Совет директоров на основании Решение №1 единственного участника №1 от 03.02.2023 г., в составе:

- Председатель: Гильфанов Альберт Рашитович.;
- Заместитель председателя: Гильфанов Ильфат.Рашитович.;
- Колегов Виталий.Витальевич.;
- Халитов Ленар.Радикович.;
- Хусаинова Татьяна.Сергеевна.;
- Зиганшин Айрат Айдарович.

Конечным собственником является управляющая компания общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Стоунхедж» ОГРН 1161690103123 ИНН 1660272563 КПП 166001001 Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированный «ЛЭНД ДЕВЕЛОПМЕНТ», в лице директора Мухаметзяновой Регины Хайдаровны, в связи с указанной структурой бенефициарные владельцы не определяются.

В соответствии с пунктом 1 статьи 7 Федерального Закона РФ от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» ответственность за организацию бухгалтерского учета и соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций в Обществе несет директор Управляющей организации ООО «Юнайт-Девелопмент Групп» Колегов Виталий Витальевич.

ООО «АртСитиМолл» имеет следующие расчетные счета в учреждениях банков:

- 1) р/с 40702810300000103585 в БАНК ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823
- 2) р/с 40702810000000115501 в БАНК ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823
- 3) р/с 40702810300000115502 в БАНК ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823
- 4) р/с 40702810725240002301 в Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО) к/с 30101810145250000411, БИК 044525411.

Среднесписочная численность – 17 человек на 31.12.2025 г.

Среднесписочная численность – 18 человек на 31.12.2024 г.

Среднесписочная численность – 2 человек на 31.12.2023 г.

Среднесписочная численность – 1 человек на 31.12.2022 г.

Бухгалтерский учет ведет ООО «Юнайт-Девелопмент Групп» в рамках договора на оказание услуг №б/н от «09» января 2019г.

Немодифицированное аудиторское заключение за предыдущий период (2024г.) выдано аудиторской организацией ООО "ОК АУДИТ", ОГРН 1021603150887, адрес: 420015, Республика Татарстан, город Казань, ул. Карла Маркса, д. 50/8, офис 18, ОРНЗ 12006132816.

В 2023 году Общество вело строительство объекта: «Многофункциональный торговый центр в ЖК АртСити».

Также в 2023 -2025 гг Общество вело деятельность по сдаче в аренду нежилого помещения по адресу г.Казань, ул. Николая Ершова, д.62 и земельного участка по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, ул. Н.Ершова.

По состоянию на 31.12.2025 действует договор №13 от 22.03.2019г. между Обществом и ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Развитие» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» на аренду земельного участка.

2. Информация о применяемой учетной политике. Раскрытие существенных аспектов

Организация применяет учетную политику, основанную на Федеральных стандартах бухгалтерского учета (ФСБУ) и Положении по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденном Министерством финансов РФ.

Все стоимостные показатели приведены в тысячах рублях, если не указано иное. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

С 1 января 2025г вступил в силу ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Стандарт установил состав и содержание информации, раскрываемой в бухгалтерской (финансовой) отчетности, состав приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, а также условия, при которых бухгалтерская отчетность дает достоверное представление о финансовом положении экономического субъекта на отчетную дату, финансовом результате его деятельности и движении денежных средств за отчетный период. В отчете о финансовых результатах показатели прочих доходов и прочих расходов, связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни, зачитываются.

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденных приказом Минфина от 17.09.2020 № 204н, начиная с 2022 г., ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», начиная с 2024 г. Основание: пункт 49 ФСБУ 6/2020, пункт 26 ФСБУ 26/2020, пункт 48 ФСБУ 25/2018, п.53 ФСБУ 14/2022 Альтернативным (упрощенная ретроспектива) способом.

Организация согласно п.5 ФСБУ 6/2020 установила лимит основных средств в бухгалтерском учете стоимостью 100 000 рублей и лимит нематериальных активов в размере 100 000 рублей.

Амортизация начисляется линейным способом. Начисление амортизации основных средств начинается со следующего месяца после ввода в эксплуатацию основного средства. По всем видам амортизируемых НМА амортизация начисляется линейным способом с момента признания в учете объекта НМА и прекращает начисляться с момента его списания.

п. 38 ФСБУ 14/2022. Материалы списываются по методу ФИФО.

С 2022 года учет отложенных налоговых активов и обязательств (ПБУ 18 «Учет расчетов по налогу на прибыль организации») ведется балансовым методом.

Общество не предполагает нарушения допущения непрерывности деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты.

В обозримом будущем у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»

Учетная политика сформирована исходя из того, что

- организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- принятая учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

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

Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты»

Отчетность сформирована исходя из российских правил учета и отчетности. В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности не было событий, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое состояние и на результаты деятельности Общества.

Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности»

Общество не намерено в обозримом будущем прекращать деятельность и проводить реорганизацию.

Общество применяет ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

При проведении инвентаризации Общество руководствуется нормативными правовыми документами Российской Федерации, регулирующими порядок проведения инвентаризации активов и обязательств, а также внутренними приказами и Положениями.

Сроки проведения инвентаризации утверждаются руководителем Общества в приказе о проведении инвентаризации. Общество проводит обязательную плановую и внеплановые инвентаризации, в соответствии с требованиями действующего законодательства и утвержденными Обществом сроками.

В случаях проведения обязательной инвентаризации при составлении годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, при реорганизации Общества (за исключением случаев реорганизации

в форме преобразования), при ликвидации Общества инвентаризации подлежат следующие объекты бухгалтерского учета:

- активы;
- объекты бухгалтерского учета Общества (в частности, имущество, имущественные права, в том числе других лиц), которые, согласно ФСБУ, не учитываются в составе активов или обязательств, но подлежат отражению в бухгалтерском учете на забалансовых счетах и (или) информация о которых подлежит раскрытию в бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обязательства;
- источники финансирования деятельности Общества;
- имущество, имущественные права, обязательства, не учтенные Обществом.

Общество финансовые, правовые, страховые и региональные, репутационные и другие риски, которые могут оказать влияние на подготавливаемую организацией бухгалтерскую отчетность, оценивает как низкие.

Политика Общества в области управления рисками подразумевает постоянную работу по их выявлению, оценке и контролю, а также разработке и внедрению мероприятий реагирования на риски.

В целях управления правовыми рисками в Обществе работают высококвалифицированные юристы, ведется мониторинг законодательства, изменений в нормативной базе.

Регионы России, в которых Общество осуществляет свою деятельность, характеризуются спокойной политической обстановкой. Вероятность военных конфликтов, забастовок, введения чрезвычайного положения в этих регионах минимальна.

В целях управления рисками в Обществе уделяется большое внимание иным операционным рискам, в том числе – отраслевым, производственным, рискам, связанным с соблюдением законодательства в области охраны труда, рискам промышленной безопасности, экологическим рискам и др. Подверженность этим рискам существует, степень возможности наступления событий, как правило, находится на среднестатистическом или низком уровне.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков и снижения вероятности возникновения и тяжести возможных неблагоприятных последствий, включая распределение ответственности и контроль.

Обществом финансовые риски в части рыночного риска (валютный риск, риск изменения процентных ставок и прочие ценовые риски), кредитного и ликвидационного оцениваются как низкие.

02.10.2024 г. был введен в эксплуатацию объект: «Многофункциональный торговый центр в ЖК АртСити» по стоимости 2 748 347 570,05 руб.

По состоянию на 31.12.2024г. была произведена достройка объекта: «Многофункциональный торговый центр в ЖК АртСити» затраты составили 332 991 990,30руб.

На 31.12.2025 стоимость объекта составляет 3 386 369 469,00 руб.

3. Оценочные обязательства и резервы

ООО «АртСитиМолл» создало резерв на отпуска в составе оценочных резервов на сумму 1 336 654,73 руб.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	657	1 968	(1 288)	-	1 337
	За 2024 г.	32	695	(70)	-	657
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	657	1 968	(1 288)	-	1 337
	За 2024 г.	32	695	(70)	-	657

Резерв по сомнительным долгам не сформирован в связи с отсутствием просроченной и ничем не обеспеченной задолженности.

Резерв под снижение стоимости запасов в 2025 году в организации не создавался, так как запасы не имеют признаков обесценивания.

Резерв под снижение стоимости инвестиционной недвижимости и основных средств в 2025 году в организации не создавался, так как запасы не имеют признаков обесценивания.

4. Информация об аффилированных лицах

По состоянию на 31.12.2025 г. размер уставного капитала составляет 902 103 320,00 рублей.

Распределение долей общества в уставном капитале составляет:

- Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СтоунХедж» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Лэнд Девелопмент» – размер доли 100%, номинальная стоимость доли 902 103 320,00 рублей.

Связанные стороны ООО «АртСитиМолл»:

- Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СтоунХедж» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Лэнд Девелопмент» (ИНН 1660272563); учредитель ООО «АртСитиМолл» с долей 100%;

- ООО «Юнайт-Девелопмент» (ИНН 1660211602): Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СтоунХедж» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Лэнд Девелопмент» (ИНН 1660272563) является учредителем ООО «Юнайт-Девелопмент»;
- ООО «ВИПТОН» (ИНН 1657125294): Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СтоунХедж» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Лэнд Девелопмент» (ИНН 1660272563) является учредителем ООО «ВИПТОН»;
- ООО «СпектрПодряд» (ИНН 1660078630): Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СтоунХедж» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Лэнд Девелопмент» (ИНН 1660272563) является учредителем ООО «СпектрПодряд»;
- ООО Специализированный застройщик «СтройУслуги» (ИНН 1660075460): Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СтоунХедж» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Лэнд Девелопмент» (ИНН 1660272563) является учредителем ООО СЗ «СтройУслуги»;
- ООО Специализированный застройщик «УнистройПермь» (ИНН 5906171678): Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СтоунХедж» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Лэнд Девелопмент» (ИНН 1660272563) является учредителем ООО СЗ «УнистройПермь»;
- ООО «Энергоресурс» (ИНН 1660252694): Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СтоунХедж» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Лэнд Девелопмент» (ИНН 1660272563) является учредителем ООО «Энергоресурс»;
- ООО «Вишневый Пай» (ИНН 1660102530): Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СтоунХедж» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Лэнд Девелопмент» (ИНН 1660272563) является учредителем ООО «Вишневый Пай»;
- Специализированный Застройщик «СК "Унистройдом-4» (ИНН 1657246524): Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СтоунХедж» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Лэнд Девелопмент» (ИНН 1660272563) является учредителем Специализированный Застройщик «СК "Унистройдом-4» ;
- ООО «Логопарк» (ИНН 1686026192): Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СтоунХедж» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Лэнд Девелопмент» (ИНН 1660272563) является учредителем ООО «Логопарк»;

- ООО Специализированный застройщик «УнистройПермь-2» (ИНН 5903157844): Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СтоунХедж» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Лэнд Девелопмент» (ИНН 1660272563) является учредителем ООО СЗ «УнистройПермь-2».

Оборотов со связанными сторонами и ООО «АртСитиМолл» за 2025 г. не было .

Выплат управленческому персоналу за 2025 г. не было.

5.Расшифровка отдельных статей «Бухгалтерского баланса» и «Отчета о финансовых результатах»

Расшифровка статьи 1150 «Основные средства»

Организация согласно п.5 ФСБУ 6/2020 установила лимит основных средств в бухгалтерском учете стоимостью 100 000 рублей.

Выделены следующие группы основных средств:

- Здания
- Сооружения
- Машины и оборудования (кроме офисного)
- Офисное оборудование
- Транспортные средства
- Производственный и хозяйственный инвентарь
- Земельные участки
- Инвестиционная недвижимость
- Другие виды основных средств

Принятые Обществом сроки полезного использования по основным группам основных средств приведены ниже:

Группа основных средств	Сроки полезного использования объектов, принятых на баланс (число лет)
Здания	25-30
Сооружения	15-20
Машины и оборудование (кроме офисного)	3-5
Офисное оборудование	3-5
Другие виды основных средств	3-5

По амортизируемым основным средствам применяются линейный способ амортизации исходя из установленных сроков их полезного использования. Начисление амортизации объектов основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

В отчетном году поступило основных средств 16 539 тыс руб., начислено амортизации 14 637 тыс руб. Величина основных средств на 31.12.2025 составляет 75 548 тыс. руб.

Информация о наличии и движении основных средств и инвестиционной недвижимости предоставлена в таблице 1 «Основные средства».

Расшифровка статьи 1160 «Инвестиционная недвижимость»

По статье 1160 «Инвестиционная недвижимость» отражается инвестиционная недвижимость с земельным участком по балансовой стоимости. После признания Обществом объект основных средств, в том числе инвестиционная недвижимость, оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

02.10.2024 г. был введен в эксплуатацию объект: «Многофункциональный торговый центр в ЖК АртСити» по стоимости 2 748 347 570,05 руб.

По состоянию на 31.12.2025г. была произведена достройка объекта: «Многофункциональный торговый центр в ЖК АртСити».

Стоимость инвестиционных вложений на 31.12.2025г составляет 638 021 898,95 руб.

Информация приведена в таблице 1 «Основные средства», в разделе Инвестиционная недвижимость.

Расшифровка статьи 1180 «Отложенные налоговые активы»

Сумма ОНА на 31.12.2025 составляет 176 939 431,27, в т.ч.:

- Доходные вложения в материальные ценности 35 335,49 руб.
- Оценочные обязательства и резервы 334 163,68 руб.
- Расходы будущих периодов 2 315 894,48 руб.
- убытки прошлых лет 174 254 037,59 руб.

Расшифровка статьи 1210 «Запасы»

Учет затрат, связанных со строительством объектов капитальных вложений, предназначенных для продажи, ведется на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» и учитываются в разделе бухгалтерского баланса «Оборотные активы» по статье «Запасы».

Информация раскрыта в таблице 2 «Наличие и движение запасов».

Расшифровка статьи 1230 Дебиторская задолженность» и статьи 1520 «Кредиторская задолженность».

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

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

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

Общество создает резерв под авансы выданные и прочую дебиторскую задолженность исходя из требования осмотрительности и для более достоверного представления информации о финансовом состоянии на отчетную дату.

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

Информация по дебиторской задолженности отражена в таблице 3 «Наличие и движение дебиторской задолженности»

Информация по кредиторской задолженности отражена в таблице 4 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств) »

Расшифровка статьи 1260 «Прочие оборотные активы».

В составе Прочих оборотных активов сидят расходы будущих периодов, величина показателя составляет 85 132,27 руб.

РБП ГО владельца недвижимости 82 500,00 руб

Коллективное страхование №4993R/242/00405/25 от 28.04.2025 2 632,27 руб.

Расшифровка статьи 1540 «Оценочные обязательства»

Величина показателя Резерв ежегодных отпусков на 31.12.2025 составила 1 336 654,73 руб.

Информация приведена в таблице 5 «Оценочные обязательства».

Расшифровка статьи 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» и отдельных показателей статей в Отчете о движении денежных средств

Денежные эквиваленты на 31.12.2025 составили 47 874 836,32 руб., в т.ч.

- касса организации 0 руб.
- расчетные счета – 47 874 836,32 руб.
- депозиты, приравненные к денежным эквивалентам 0 рублей.
- переводы в пути 0 руб.

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев (на дату размещения) .

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества , которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям , относятся к денежным потокам от текущих операций. К таким денежным потокам относят относятся суммы направленных на уплату в бюджет и полученных из бюджета возмещений по косвенным налогам.

В состав прочих поступлений от текущих операций (строка 4119 ОДДС) включаются :

- % по депозитам (иным вкладам) 34 108 тыс. руб
- Возвраты от контрагентов 60 435 тыс.руб.
- Возмещение НДС 119 271 тыс. руб
- Штрафы и пени за невыполнение договорных обязательств 57 тыс. руб

В состав прочих платежей от текущих операций (строка 4129 ОДДС) включаются:

- Возвраты контрагентам 60 073 тыс. руб
- Государственные пошлины 1 348 тыс. руб
- Земельный налог (20, 26, 91) 4 686 тыс. руб
- Налог на имущество 55 157 тыс. руб
- Нераспределенные расходы по общественному питанию 1 401 тыс. руб
- Разработка экологической документации 1 122 тыс. руб
- Прочие показатели.

В состав прочих платежей от финансовых операций включаются (строка 4329 ОДДС):

- Возврат полученных займов 59 800 тыс. руб.

Расшифровка статьи 1310 «Уставный капитал(складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)»

По состоянию на 31.12.2025 г. размер уставного капитала составляет 902 103 320,00 рублей.

Распределение долей общества в уставном капитале составляет:

- Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СтоунХедж» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Лэнд Девелопмент» – размер доли 100%, номинальная стоимость доли 902 103 320,00 рублей.

Расшифровка статьи 1370 «Нераспределенная прибыль(непокрытый убыток)»

Величина убытка на 31.12.2025 составляет 531 868 104,19 руб.

Расшифровка статьи 1410 «Заемные средства»

Величина показателя на 31.12.2025 составила 3 293 747 966,01 руб., в т.ч.:

- основной долг по кредитному договору №4723-002/К от 17.02.2023 г. полученный от АО БАНК ГПБ 2 124 727 315,19 руб;
- основной долг по Договору займа от 30.10.2024г. полученный от ООО Бета 345 538 536,54руб.
- основной долг по Договору займа от 24.06.2024г. полученный от ООО Бета 404 100 000,00 руб.
- основной долг по Договору займа от 19.09.2024г.. полученный от АО Джи-групп 39 956 500,00 руб.
- основной долг по Договору займа от 27.09.2023г.полученный от ООО Стройинвестконсалтинг 134 305 687,01 руб.
- проценты по по Договору займа от 30.10.2024г. полученного от ООО Бета 76 244 958,12руб.
- проценты по по Договору займа от 24.06.2024г. полученного от ООО Бета 83 497 952,40 руб.

-проценты по по Договору займа от 19.09.2024г.. полученного от АО Джи-групп

11 145 096,39 руб.

-проценты по по Договору займа от 27.09.2023г полученного от ООО Стройинвестконсалтинг

74 231 920,36 руб.

Проценты по договорам займа подлежат уплате в конце сроков настоящих договоров в день фактического полного возврата займов, сроки возврата займов :

- Договор займа от 30.10.2024г. полученный от ООО Бета до 17.02.2029

- Договору займа от 24.06.2024г. полученный от ООО Бета до 17.02.2029

- Договор займа от 19.09.2024г.. полученный от АО Джи-групп до 17.02.2029

- Договору займа от 27.09.2023г полученный от ООО Стройинвестконсалтинг до 17.02.2029.

Информация о ценностях, учитываемых на забалансовых счетах

Сумма основных средств ниже лимита установленного учетной политикой учитывается на забалансовых счетах, в 2025 году составляет 27 957 993,41 рублей.

Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Выручка, полученная в результате выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, отсутствует.

В составе выручки от обычных видов деятельности за 2025 год учтены следующие доходы:

-Аренда помещений и коммунальные услуги – 649 057 тыс руб.

В себестоимости продаж за 2025 год отражен показатель 382 699 тыс. руб. в т.ч. :

-Амортизация основных средств 111 574 тыс. руб

-Электроснабжение 47 568 тыс. руб

- Налог на имущество 53 144 тыс.руб

- Услуги клининговой компании 52 543 тыс руб

- Водоснабжение 22 983 тыс. руб

- Прочие показатели 94 887 тыс. руб

В составе коммерческих расходов за 2025 год отражен показатель 41 417 тыс. руб. в т.ч. :

- Заработная плата и страховые взносы 4 147 тыс. руб

- Расходы на использование товарного знака 8 056 тыс. руб

-Расходы на маркетинг и рекламу 26 790 тыс. руб.

-Расходы по агентским договорам 2 424 тыс. руб.

В составе управленческих расходов за 2025 год отражен показатель 83 496 тыс. руб. в т.ч.:

- Консультационные, информационные расходы 43 617 тыс. руб

- Приобретение мебели / бытовой техники 7 915 тыс. руб

- Расходы по монтажу и пусконаладке камер видеонаблюдения 1 431 тыс. руб

- Страхование имущества 1 369 тыс. руб

- Нераспределенные расходы по общественному питанию 1 426 тыс. руб

- Амортизация основных средств 5 657 тыс. руб
- Заработная плата и страховые взносы 10 795 тыс руб
- Прочие показатели 11 286 тыс руб

Расшифровка «Прочие доходы»

В составе прочих доходов за 2025 г. отражен показатель 1 638 тыс. руб. в т.ч.:

- Штрафы и пени за невыполнение договорных обязательств 1 355 тыс. руб
- Возмещение затрат 164 тыс руб

Расшифровка «Проценты к получению»

В составе процентов к получению за 2025 год отражен показатель:

- % по депозитам (иным вкладам) 34 108 тыс. руб.

Расшифровка «Прочие расходы»

Значение показателя за 2025 год составляет 193 554 тыс. руб. в т.ч.:

- % по займам полученным 187 725 тыс. руб
- Возмещение расходов 392 тыс. руб
- Исправительные записи по операциям прошлых лет 4 347 тыс. руб
- Расчетно-кассовое обслуживание 324 тыс. руб
- Прочие показатели 766 тыс. руб

Расшифровка «Проценты к уплате»

Значение показателя за 2025 год составляет 468 794 тыс. руб., в т.ч.:

- % по кредиту 468 794 тыс.руб.

5.1 Расчет чистых активов.

Чистые активы по состоянию на 31.12.2025 меньше уставного капитала Общества на 531 868 тыс. руб. (31.12.2024 – на 167 826 тыс. руб., 31.12.2023 – на 37 384 тыс. руб.).

При этом, несмотря на наличие данного обстоятельства, по мнению руководства Общества отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Учитывая устойчивый рост выручки, расширение материальной базы и активную инвестиционную деятельность, компания планирует в 2026 году:

- разработать стратегию долгосрочного брокериджа в области коммерческой недвижимости;
- провести оптимизацию эксплуатационных расходов путем внедрения энергосберегающих процессов;
- фокус на товарооборот арендаторов, путем проведения ряда мероприятий по привлечению клиентов торгового центра;
- увеличить долю долгосрочных контрактов с корпоративными заказчиками;
- снизить чистый убыток за счет эффекта масштаба и оптимизации управленческих расходов;
- в связи с тенденцией снижения ключевой ставки ЦБ, снизить расходы на проценты по кредиту за счет рефинансирования.

6. Событие после отчетной даты

Событий после отчетной даты, способных оказать существенное влияние на финансовое положение общества, не произошло.

Директор ООО «АртСитиМолл»



Колегов В.В.

Основное средство													
Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения	поступило	списано		амортизация	обесценения	переоценка		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения	
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3а 2025 г.	73 646	(3 177)	16 539	-		(11 460)	-	-	-		90 185	(14 637)
	3а 2024 г.	41 155	(1 475)	32 491	-		(1 702)	-	-	-		73 646	(3 177)
В том числе: Сооружения	3а 2025 г.	24 276	(3 085)	-	-		(1 609)	-	-	-		24 276	(4 694)
	3а 2024 г.	24 276	(1 475)	-	-		(1 609)	-	-	-		24 276	(3 085)
Машины и оборудование (кроме офисного)	3а 2025 г.	2 165	(88)	-	-		(702)	-	-	-		2 165	(791)
	3а 2024 г.	-	-	2 165	-		(88)	-	-	-		2 165	(88)
Офисное оборудование	3а 2025 г.	30 326	(4)	16 120	-		(9 085)	-	-	-		46 447	(9 089)
	3а 2024 г.	-	-	30 326	-		(4)	-	-	-		30 326	(4)
Земельные участки	3а 2025 г.	16 878	-	-	-		-	-	-	-		16 878	-
	3а 2024 г.	16 878	-	-	-		-	-	-	-		16 878	-
Другие виды основных средств	3а 2025 г.	-	-	419	-		(63)	-	-	-		419	(63)
	3а 2024 г.	-	-	-	-		-	-	-	-		-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	3 253 477	(15 227)	305 030	-		(105 771)	-	-	-		3 558 507	(120 998)
	3а 2024 г.	172 137	-	3 081 340	-		(15 227)	-	-	-		3 253 477	(15 227)
В том числе: Здания	3а 2025 г.	3 081 340	(15 227)	305 030	-		(105 771)	-	-	-		3 386 369	(120 998)
	3а 2024 г.	-	-	3 081 340	-		(15 227)	-	-	-		3 081 340	(15 227)
Земельные участки	3а 2025 г.	172 137	-	-	-		-	-	-	-		172 137	-
	3а 2024 г.	172 137	-	-	-		-	-	-	-		172 137	-

Наличие и движение запасов

Таблица 2

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода	
			затраты	списано		резерв под обесценение	резерв под обесценение	резерв под обесценение
		фактическая себестоимость		фактическая себестоимость	резерв под обесценение			
Запасы - всего	За 2025 г.	10 660	3 410 076	(3 398 415)	-	-	22 321	-
	За 2024 г.	1 361 426	1 987 421	(3 338 187)	-	-	10 660	-
в том числе:								
Сырье и материалы	За 2025 г.	450	22 155	(10 690)	-	-	11 915	-
	За 2024 г.	-	24 844	(24 394)	-	-	450	-
Товары	За 2025 г.	-	203	(4)	-	-	199	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	10 210	3 387 718	(3 387 721)	-	-	10 207	-
	За 2024 г.	1 361 426	1 962 577	(3 313 794)	-	-	10 210	-

Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Изменения за период (за минусом Дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		На начало года							
		по условиям Договора	резерв по сомнительным Долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям Договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы		
Краткосрочная Дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	328 641	-	51 876	-	(324 621)	(133)	55 763	-
	За 2024 г.	551 178	-	217 855	-	(440 392)	-	328 641	-
В том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	169 913	-	19 853	-	(168 147)	(1)	21 618	-
	За 2024 г.	441 568	-	168 691	-	(440 346)	-	169 913	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	37 207	-	30 498	-	(37 207)	-	30 498	-
	За 2024 г.	53	-	37 200	-	(46)	-	37 207	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	97	-	308	-	(97)	-	308	-
	За 2024 г.	-	-	97	-	-	-	97	-
Авансы по аренде (плизингу)	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	22	-	550	-	-	-	572	-
	За 2024 г.	2	-	20	-	-	-	22	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	119 290	-	-	-	(119 290)	-	-	-
	За 2024 г.	109 553	-	9 737	-	-	-	119 290	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	2 101	-	667	-	132	(132)	2 768	-
	За 2024 г.	2	-	2 099	-	-	-	2 101	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	11	-	-	-	(11)	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	11	-	-	-	11	-
Итого	За 2025 г.	328 641	-	51 876	-	(324 621)	(133)	55 763	-
	За 2024 г.	551 178	-	217 855	-	(440 392)	-	328 641	-

Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям Договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	2 272 903	465 667	-	(277 976)	-	833 154	3 293 748
	За 2024 г.	1 227 595	1 045 308	-	-	-	-	2 272 903
в том числе: Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	2 272 903	-	-	(148 176)	-	-	2 124 727
	За 2024 г.	1 227 595	1 045 308	-	-	-	-	2 272 903
Долгосрочные займы	За 2025 г.	-	277 942	-	(129 800)	-	775 759	923 901
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	-	187 725	-	-	-	57 395	245 120
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	901 464	126 816	-	(44 405)	-	(833 154)	150 721
	За 2024 г.	142 824	777 063	-	(18 423)	-	-	901 464
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	23 805	44 085	-	(14 568)	-	-	53 322
	За 2024 г.	26 411	12 402	-	(15 008)	-	-	23 805
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	27 047	56 368	-	(27 048)	-	-	56 367
	За 2024 г.	3 321	27 035	-	(3 309)	-	-	27 047
Краткосрочные займы	За 2025 г.	775 759	-	-	-	-	(775 759)	-
	За 2024 г.	109 563	666 195	-	-	-	-	775 759
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	57 395	-	-	-	-	(57 395)	-
	За 2024 г.	2 155	55 240	-	-	-	-	57 395
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	15 841	48	-	(2 485)	-	-	13 404
	За 2024 г.	1 322	14 626	-	(106)	-	-	15 841
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	-	26 148	-	-	-	-	26 148
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	1 103	166	-	(14)	-	-	1 255
	За 2024 г.	21	1 082	-	-	-	-	1 103
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	514	-	-	(293)	-	-	221
	За 2024 г.	31	483	-	-	-	-	514
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	-	2	-	-	-	-	2
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода
			признано	списано		как избыточная сумма	
				погашено			
Оценочные обязательства - всего	3а 2025 г. 3а 2024 г.	657 32	1 968 695	(1 288) (70)	- -	1 337 657	
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	3а 2025 г. 3а 2024 г.	657 32	1 968 695	(1 288) (70)	- -	1 337 657	