

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ИНВЕСТКАПИТАЛ»
ЗА 2025 ГОД**

СОДЕРЖАНИЕ

1. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ	3
2. ОСНОВА СОСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ	3
3. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ	4
4. КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ, ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	5
5. ЗАПАСЫ	7
6. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ И ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	8
7. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	9
8. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ	9
9. КАПИТАЛ	11
10. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ	11
11. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	13
12. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	13
13. НАЛОГИ	14
14. ДОХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	15
15. РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	16
16. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	17
17. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ	17
18. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ	19
19. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	21
20. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	21

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Общества с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТКАПИТАЛ»
за 2025 год

1. Информация об Обществе

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТКАПИТАЛ» (далее – «Общество») за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тыс. руб., если не указано иное. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

Общество было образовано 20 ноября 2015 г. Участниками Общества с соответствующими долями в уставном капитале являются:

Участник	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
ООО «Новая Технологическая Компания»	99,67%	99,67%	99,67%
Акционерное общество «Энерго решения»	0,33%	0,33%	0,33%

Единоличный исполнительный орган Общества – Генеральный директор Общества - Кобзарь Владимир Михайлович.

Основной вид деятельности Общества – аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом. Общество владеет нежилым зданием, которое находится по адресу: г. Москва, ул. 1-ая Тверская-Ямская, д. 14, свидетельство о праве собственности 77-АС 1216019 (запись в ЕГРП № 77-77/011-77/011/001/2016-123/2) от 26 февраля 2016 г. Земельный участок по адресу: г. Москва, ул. 1-ая Тверская-Ямская, д. 14, на котором располагается объект недвижимого имущества, находится в аренде.

Общество зарегистрировано по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. 1-ая Тверская-Ямская, д. 14.

Общество не имеет обособленных подразделений.

Настоящая отчетность была составлена на бумажном носителе и подписана руководителем Общества 31 марта 2026 г.

2. Основа составления бухгалтерской отчетности

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г. в части, не противоречащей ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», а также действующими федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 год была подготовлена в соответствии с тем же Законом и стандартами.

Отсутствуют основания для сомнений в правомерности применения принципа допущения непрерывности деятельности Общества, исходя из которого подготовлена данная

бухгалтерская (финансовая) отчетность.

Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным 2025 годом. Общество не имеет намерения или потребности в ликвидации или в прекращении финансово-хозяйственной деятельности.

В соответствии с п. 1 ст. 12 Федерального закона № 402-ФЗ объекты бухгалтерского учета подлежат денежному измерению.

Активы оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств (представлены по остаточной стоимости) и активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости (обесценение).

В целях классификации активов и обязательств в бухгалтерском балансе продолжительность обычного операционного цикла была определена Обществом, равной двенадцати месяцам.

Неопределенность оценочных значений

Ниже представлены основные допущения в отношении будущих событий, а также иные источники неопределенности оценочных значений на отчетную дату, которые несут в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года:

- резерв на предстоящую оплату отпусков, неиспользованных на отчетную дату;
- элементы амортизации объекта основных средств (срок полезного использования, ликвидационная стоимость);
- наличие признаков обесценения основных средств.

Изменения учетной политики

В 2025 году Общество внесло изменения в учетную политику в связи с вступлением в силу с 1 января 2025 года ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». Общество выделило в отдельную строку баланса инвестиционную недвижимость, обособив его от других основных средств.

В результате данного обособления величина остатков на 31 декабря 2024 и 2023 гг. составила:

Статья бухгалтерского баланса	Влияние изменений в учетной политике на 31 декабря 2024 г.	Сальдо по состоянию на 31 декабря 2024 г. (до пересчета)	Сальдо по состоянию на 31 декабря 2024 г. (после пересчета)	Влияние изменений в учетной политике на 31 декабря 2023 г.	Сальдо по состоянию на 31 декабря 2023 г. (до пересчета)	Сальдо по состоянию на 31 декабря 2023 г. (после пересчета)
1150 «Основные средства»	(1 140 213)	1 142 284	2 071	(1 197 928)	1 200 859	2 931
1160 «Инвестиционная недвижимость»	1 140 213	–	1 140 213	1 197 928	–	1 197 928

3. Нематериальные активы

В соответствии с п. 13 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта нематериальных активов считается общая сумма связанных с этим

объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете.

Общество установило лимит стоимости списания для нематериальных активов в сумме 100 тыс. руб. Затраты на приобретение и создание активов стоимостью ниже указанного лимита признаются расходами периода, в котором они понесены.

После признания объекты нематериальных активов по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

В соответствии с п. 40 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» амортизация по нематериальным активам с определенным сроком полезного использования осуществляется линейным способом.

По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования, то есть по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, амортизация не начисляется. Общество проверяет такие нематериальные активы на возможность определения срока полезного использования ежегодно, а также при наступлении фактов, свидетельствующих о появлении такой возможности. Амортизация таких нематериальных активов начинает начисляться с периода, в котором стало возможным надежно определить срок полезного использования.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (далее - элементы амортизации) объекта нематериальных активов определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете.

Элементы амортизации объектов нематериальных активов ежегодно проверяются Обществом на соответствие условиям использования объектов нематериальных активов. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

Общество оценивает ликвидационную стоимость объектов нематериальных активов равной нулю.

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования тестируются на обесценение ежегодно по состоянию на 31 декабря.

По состоянию на 31 декабря признаков обесценения нематериальных активов не выявлено.

Наличие и движение нематериальных активов приведено в Таблице 3.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

4. Капитальные вложения, основные средства

Капитальные вложения

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение объектов основных средств, объектов нематериальных активов, а также на восстановление объектов основных средств. Фактическими затратами считается выбытие (уменьшение) активов Общества или возникновение (увеличение) его обязательств, связанных с осуществлением капитальных вложений. Не считается затратами предварительная оплата поставщику (продавцу, подрядчику) до момента исполнения им своих договорных обязанностей предоставления имущества, имущественных прав, выполнения работ, оказания услуг. Капитальные вложения учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения в случае их наличия.

Капитальные вложения по их завершении, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, считаются основными средствами или нематериальными активами.

Основные средства

Объекты основных средств учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения в случае их наличия.

Общество принимает к учету актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020 «*Основные средства*», относит его к объектам основных средств с учетом стоимостного критерия. Объект принимается в состав основных средств, если его стоимость превышает 100 тыс. руб. Затраты на приобретение и создание активов стоимостью ниже указанного лимита признаются расходами периода, в котором они понесены.

После признания объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Сроком полезного использования объекта основных средств считается период, в течение которого его использование будет приносить экономические выгоды Обществу. Общество определило срок полезного использования каждого основного средства, используемый для начисления амортизации.

Начисление амортизации объекта основных средств:

- начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;
- прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Амортизация рассчитывается с использованием линейного метода на протяжении следующих расчетных сроков полезного использования активов:

- здания свыше 30 лет;
- здания (инженерные системы) 2-20 лет;
- офисное оборудование 2-7 лет;
- транспортные средства 7-10 лет;
- Производственный и хозяйственный инвентарь 3-25 лет;
- Другие виды основных средств 3-15 лет.

Общество пересматривает расчетную оценку ликвидационной стоимости и сроков полезного использования основных средств по крайней мере один раз в год. В частности, Общество учитывает влияние законодательства в области здравоохранения, безопасности и охраны окружающей среды при проведении оценки ожидаемых сроков полезного использования и расчетной ликвидационной стоимости.

Признание объекта основных средств и любого первоначально признанного значительного компонента объекта основных средств прекращается после их выбытия либо если от их использования или выбытия не ожидается будущих экономических выгод. Прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания актива (рассчитываются как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива), включаются в

отчет о финансовых результатах при прекращении признания актива.

Ликвидационная стоимость, сроки полезного использования и способы амортизации основных средств (элементы амортизации) проверяются в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации, и при необходимости корректируются на перспективной основе. В соответствии с ФСБУ 6/2020, ФСБУ 26/2020, ФСБУ 25/2018 активы проверяются на обесценение и учитывают изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов». По состоянию на 31 декабря 2025 г. признаки обесценения отсутствовали.

Инвестиционная недвижимость

Объекты, включенные в группу инвестиционной недвижимости, оцениваются по первоначальной стоимости.

В составе основных средств и инвестиционной недвижимости отражено:

- недвижимое имущество, нежилое здание по адресу: г. Москва, 1-ая Тверская-Ямская ул., д. 14;
- оборудование, а также другие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев и стоимостью более 100 тыс. руб. за единицу.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. стоимость полученных в аренду основных средств, числящихся за балансом, составляет 105 374 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 г.: 88 136 тыс. руб., на 31 декабря 2023 г.: 88 136 тыс. руб.). В составе данных арендованных основных средств числится земля под объектом недвижимости, площадью 740 кв. м., которую Общество учитывает в качестве объектов учета операционной аренды так как по условиям договора арендные платежи за землю являются переменными с изменяющейся ставкой.

Сверка остатков основных средств по группам в разрезе первоначальной стоимости, накопленной амортизации и накопленного обесценения на начало и конец отчетного периода, и движения основных средств за отчетный период (поступление, выбытие, амортизация, другие изменения), а также балансовая стоимость отличных от инвестиционной недвижимости основных средств и инвестиционной недвижимости на начало и конец отчетного периода представлены в Таблице 4.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Основные средства не включают объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, т.е. не подлежат амортизации (на 31 декабря 2025 г. и на 31 декабря 2024 г. – не включают).

По состоянию на 31 декабря 2025 г. основные средства, находящиеся в залоге, отсутствуют (на 31 декабря 2024 г. и на 31 декабря 2023 г. – отсутствуют).

5. Запасы

В соответствии с п. 3 ФСБУ 5/2019 «Запасы» запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев:

- бухгалтерский учет запасов для управленческих нужд ведется в общем порядке;
- переход на ФСБУ 5/2019 осуществляется перспективно.

В соответствии с п. 9 ФСБУ 5/2019 запасы учитываются по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, доведение до готовности и продажу, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

При отпуске запасов в производство и ином их выбытии их оценка производится по себестоимости первых по времени закупок (метод «ФИФО»).

На конец отчетного года запасы отражаются в бухгалтерском балансе по стоимости, определяемой исходя из указанного выше способа оценки запасов.

В соответствии с ФСБУ 5/2019 запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, либо текущая рыночная стоимость, стоимость продажи которых снизилась, отражаются в бухгалтерском балансе на конец отчетного года за вычетом резерва под снижение стоимости материальных ценностей. Данный резерв образуется за счет финансовых результатов Общества на величину разницы между текущей рыночной стоимостью и фактической себестоимостью запасов, если последняя выше текущей рыночной стоимости. В отчетном периоде резерв под снижение стоимости материальных ценностей не формировался.

Поскольку Общество осуществляет деятельность, связанную с оказанием услуг, запасы Общества представлены материалами, необходимыми для управленческих нужд, а также для работ по содержанию недвижимого имущества и его ремонта.

Ниже приведена стоимость запасов:

Запасы	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Сырье и материалы	22	14	10
Итого запасы	22	14	10

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 4.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Запасы, переданные в залог, по состоянию на 31 декабря 2025 г., 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. отсутствуют.

6. Прочие оборотные и внеоборотные активы

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (напр. разовые платежи за лицензии на использование программного обеспечения и прочие активы), отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида. В бухгалтерском учете данные затраты отражаются по счету 97 «Расходы будущих периодов», и в том случае, если они имеют долгосрочный характер, включаются в строку баланса «Прочие внеоборотные активы». Затраты изначально краткосрочного характера включаются в строку баланса «Прочие оборотные активы».

По состоянию на 31 декабря прочие внеоборотные и оборотные активы состояли из следующих позиций:

Прочие внеоборотные и оборотные активы	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Полученные лицензии на программное обеспечение со сроком использования более 12 месяцев	–	–	162
Итого прочие внеоборотные активы	–	–	162
Лицензии на программное обеспечение со сроком использования менее 12 месяцев	–	254	1 049
Прочие	609	551	–
Итого прочие оборотные активы	609	805	1 049

7. Дебиторская задолженность

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств. Данная задолженность показана в бухгалтерском балансе за минусом резерва сомнительных долгов. Резерв представляет собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. По состоянию на 31 декабря 2025 г., 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. резерв по сомнительным долгам не создавался.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. В оборотах не включена дебиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. сумма дебиторской задолженности по расчетам с покупателями выражена в российских рублях.

По состоянию на 31 декабря 2025 г., 31 декабря 2024 г. и на 31 декабря 2023 г. просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

8. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев.

Учет денежных потоков в иностранной валюте

Величина денежных потоков в иностранной валюте для представления в отчете о движении денежных средств пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком России на дату осуществления или поступления платежа.

В случае если незамедлительно после поступления в иностранной валюте Общество в рамках своей обычной деятельности меняет полученную сумму иностранной валюты на рубли, то денежный

поток отражается в отчете о движении денежных средств в сумме фактически полученных рублей без промежуточного пересчета иностранной валюты в рубли. В случае если незадолго до платежа в иностранной валюте Общество в рамках своей обычной деятельности меняет рубли на необходимую сумму иностранной валюты, то денежный поток отражается в отчете о движении денежных средств в сумме фактически уплаченных рублей без промежуточного пересчета иностранной валюты в рубли.

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях в сумме, которая определяется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006). Разница, возникающая в связи с пересчетом денежных потоков Общества и остатков денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте по курсам на разные даты, отражается в отчете о движении денежных средств отдельно от текущих, инвестиционных и финансовых денежных потоков организации как влияние изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю.

Свернутое отражение денежных потоков

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. В частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки:

- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации и возмещение из нее по НДС.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто также в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата. В частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки:

- взаимно обусловленные платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт;
- покупка и перепродажа финансовых вложений;
- осуществление краткосрочных (как правило, до трех месяцев) финансовых вложений.

Поступления и платежи в связи с начислением процентов по денежным эквивалентам, выгодами или потерями от валютно-обменных операций и от обмена одних денежных эквивалентов на другие, отражаются по строкам «Прочие поступления» и «Прочие платежи» в составе денежных потоков от текущих операций в отчете о движении денежных средств.

В составе строки «Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов» отчета о движении денежных средств отражены:

- платежи подрядчикам, осуществляющим капитальный ремонт основных средств;
- платежи поставщикам за оборудование и иные материальные ценности, признаваемые объектами основных средств.

Все платежи осуществляются Обществом в безналичном порядке, движение наличных денежных средств отсутствует.

Денежные средства

Расшифровка показателей строки 1250 бухгалтерского баланса «Денежные средства и денежные эквиваленты» представлена в таблице ниже:

Денежные средства и денежные эквиваленты	Показатель на отчетную дату		
	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Средства на расчетных счетах	469	82	357
Средства на депозитных счетах	2 000	3 750	–
Итого денежные средства и денежные эквиваленты	2 469	3 832	357

По состоянию на 31 декабря 2025 г. у Общества отсутствуют денежные средства и их эквиваленты, которые недоступны для использования (на 31 декабря 2024 г. – отсутствуют, на 31 декабря 2023 г. – отсутствуют).

Денежные эквиваленты представлены краткосрочными депозитными вкладами в банках, размещенными в рублях на срок менее трех месяцев.

Прочие поступления и платежи по текущей деятельности

Строки Отчета о движении денежных средств «Прочие поступления» и «Прочие платежи» по текущей деятельности включают в себя:

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Расчеты по налогам и сборам	36 050	40 993
Расчеты с прочими контрагентами	649	4 157
Итого прочие платежи	36 699	45 150
Суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и возмещений по косвенным налогам из бюджета за вычетом суммы косвенных налогов в составе произведенных платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджет	–	14 582
Прочие поступления	633	534
Итого прочие поступления	633	15 116

9. Капитал

Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2025 г. уставный капитал Общества составляет 100 000 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 г. – 100 000 тыс. руб., 31 декабря 2023 г. – 100 000 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2025 г., 31 декабря 2024 г., 31 декабря 2023 г. уставный капитал Общества полностью оплачен.

Добавочный капитал

Добавочный капитал сформирован за счет внесения вкладов в имущество Общества, порядок внесения которых закреплен в Уставе Общества.

10. Кредиты и займы полученные

Учет и раскрытие информации о расходах, связанных с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, осуществляется в соответствии с Положением по

бухгалтерскому учету ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Расходы, связанные с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе прочих расходов в том отчетном периоде, к которому они относятся, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Обязательства по полученным займам и кредитам подлежат отражению в бухгалтерской (финансовой) отчетности с подразделением на долгосрочные (срок погашения, по которым, по условиям договора превышает 12 месяцев) и краткосрочные (срок погашения, по которым, по условиям договора не превышает 12 месяцев). Перевод долгосрочной задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную производится, если до момента погашения займа по условиям договора остается менее 12 месяцев.

В текущем отчетном периоде Общество привлекло ряд траншей по договору займа от связанной стороны. Поручительства и другие виды обеспечения при привлечении заемных средств не привлекались.

Займы полученные

Заемные средства по состоянию на 31 декабря 2025 г. включали следующие займы от основного хозяйственного общества:

Займы полученные	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Долгосрочные займы полученные	521 152	–	660 800
Краткосрочные займы полученные	10 128	584 769	12 742
ИТОГО займы полученные	531 280	584 769	673 542

Наименование	Долгосрочные		Краткосрочные	
	2025 год	2024 год	2025 год	2024 год
Остаток задолженности по займам на начало года	–	660 800	584 769	12 742
Поступило займов за отчетный период	–	–	–	–
Погашено займов за отчетный период	–	–	–	–
В результате перевода краткосрочной задолженности в долгосрочную	521 152	(573 733)	(521 152)	573 733
Начислено процентов	–	–	41 633	47 569
Погашено процентов	–	–	–	–
Зачет взаимных требований	–	(87 067)	(95 122)	(49 275)
Остаток задолженности по займам на конец года	521 152	–	10 128	584 769

В течение 2025 года Обществом были заключены соглашения с основным хозяйственным обществом о взаимозачете дебиторской задолженности по аренде нежилых помещений с требованиями по краткосрочным займам на 52 581 тыс. руб. и краткосрочным процентам – 42 541 тыс. руб.

Задолженность по займам была переведена из краткосрочной в долгосрочную в результате заключения новых дополнительных соглашений и продления в них срока погашения. В соответствии с договором займы подлежат погашению 31 декабря 2028 г. На 31 декабря 2025 года в составе краткосрочных заемных средств были учтены проценты по долгосрочным займам.

Штрафных санкций по неуплате кредитов и займов по состоянию на 31 декабря 2025 г.,

31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. не было.

11. Кредиторская задолженность

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 8.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. В оборотах не включена кредиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде.

Информация о просроченной кредиторской задолженности представлена в Таблице 8.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Задолженность перед государственными внебюджетными фондами

Задолженность перед государственными внебюджетными фондами по состоянию на 31 декабря 2025 г. 533 тыс. руб. (31 декабря 2024 г.: 267 тыс. руб., 31 декабря 2023 г.: 391 тыс. руб.).

Задолженность перед государственными внебюджетными фондами на 31 декабря 2025 года включает:

	2025 год	2024 год	2023 год
Страховые взносы – всего	533	267	391
Страховые взносы по единому тарифу	533	258	384
Фонд обязательного социального страхования (обязательное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний)	–	9	7
Итого задолженность перед государственными внебюджетными фондами	533	267	391

Задолженность по налогам и сборам

Задолженность по налогам и сборам по состоянию на 31 декабря включает:

	2025 год	2024 год	2023 год
Налог на добавленную стоимость	9 048	7 455	–
Налог на имущество	5 349	5 349	5 534
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	533	267	391
Транспортный налог	16	16	16
Прочие	–	54	87
Итого задолженность по налогам и сборам	14 946	13 141	6 028

По состоянию на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 гг. Общество не имело просроченных обязательств по страховым взносам, налогам и сборам.

12. Оценочные обязательства

Общество отражает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Общество создает следующие оценочные обязательства:

- оценочное обязательство по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков.

Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков на конец отчетного периода определена исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату, средней заработной платы работника, с учетом страховых взносов.

Информация о наличии и движении оценочных обязательств за отчетный период представлена в Таблице 8.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. Резерв создан в отношении предстоящих расходов по оплате Обществом отпусков работников, не использованных по состоянию на 31 декабря 2025 г. Ожидается, что остаток резерва на 31 декабря 2025 г. в сумме 892 тыс. руб. будет использован в первой половине 2026 года. По мнению руководства, фактический расход по выплатам отпусков не превысит сумму резерва, отраженную в бухгалтерской (финансовой) отчетности по состоянию на 31 декабря 2025 г.

13. Налоги

Налог на добавленную стоимость

Налог на добавленную стоимость (НДС) по реализованным материальным ценностям (в том числе переданным безвозмездно), выполненным работам, оказанным услугам начисляется на дату фактического выполнения работ, оказания услуг, реализации материальных ценностей.

Деятельность, Общества облагается НДС по ставке 20%. Операции, облагаемые НДС по пониженным ставкам (10%, 0%), в отчетном периоде отсутствовали.

Наименование	2025 год	2024 год
НДС по полученной оплате, частичной оплате в счет предстоящего оказания услуг по ставке 20%	12 957	9 929
НДС по приобретенным ценностям, предъявленный к вычету	13 377	15 736
НДС по возвращенным авансам, принятый к вычету	—	—
НДС по приобретенным ценностям	—	—

Налог на прибыль

Информация об отложенных налогах:

Баланс временных разниц	Сальдо 31 декабря 2023 г.	Изменения 2024 г.	Сальдо 31 декабря 2024 г.	Изменения 2025 г.	Сальдо 31 декабря 2025 г.
Основные средства	(51)	381	330	565	895
Нематериальные активы	—	—	—	(1)	(1)
Оценочные обязательства	592	62	654	238	892
Расходы будущих периодов	—	311	311	(285)	26
Дебиторская задолженность	—	—	—	251	251
Убытки прошлых лет	831 639	13 185	844 824	(11 677)	833 147
Итого временные разницы	832 180	13 939	846 119	(10 909)	835 210
Применимая ставка налога	20%	20%	25%	25%	25%
Итого ОНА/ОНО по временным разницам [1]	166 436	2 788	211 530	(2 728)	208 802
Изменения применяемых налоговых ставок (до 25%) [2]	—	42 306	—	—	—
Итого отложенный налог на прибыль [3] = [1] + [2]	166 436	45 094	211 530	(2 728)	208 802

Взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения приведена в таблице ниже:

		За 2025 г.	За 2024 г.
Прибыль (убыток) до налогообложения	[1]	17 929	(19 661)
Ставка налога на прибыль, %	[2]	25%	20%
Сумма условного расхода (дохода) по налогу на прибыль	[3] = [1] * [2]	4 482	(3 932)
Постоянный налоговый расход (доход)	[4]	1 194	1 144
По расходам, не учитываемым для целей налогообложения		1 194	1 153
По доходам, не учитываемым для целей налогообложения.		-	(9)
Пересчет отложенных налогов за счет изменения ставки налога на прибыль (до 25%)	[5]	-	(42 306)
Расход (доход) по налогу на прибыль	[6] = [3] + [4] + [5]	5 676	(45 094)

В соответствии с Федеральным законом от 12 июля 2024 г. № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» с 1 января 2025 г. базовая налоговая ставка выросла до 25%. Величина отложенных налоговых активов и обязательств была пересчитана по новой ставке на дату, предшествующую дате начала применения измененных ставок с отнесением возникшей в результате пересчета разницы на счет учета прибылей и убытков и добавочного капитала в части операций, не включенных в бухгалтерскую прибыль (убыток), но формирующих налоговую базу по налогу на прибыль в другом или в других отчетных.

По состоянию на отчетную дату Общество представляет отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства развернуто, п. 19 ПБУ 18/02 «Учет расходов по налогу на прибыль».

14. Доходы по обычным видам деятельности

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 ПБУ 9/99 «Доходы организации»). Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

- 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;

- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Общество в качестве арендодателя

- Объекты учета аренды классифицируются арендодателем на более раннюю из двух дат – дату, на которую предмет аренды становится доступным для использования арендатором, или дату заключения договора аренды – в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды. Данная классификация производится арендодателем по каждому договору аренды (промежуточным арендодателем – по каждому договору субаренды) с учетом требования приоритета содержания перед формой.
- Объекты учета аренды классифицируются арендодателем в качестве объектов учета операционной аренды, если экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель. Возникающий арендный доход учитывается линейным методом на протяжении срока аренды и включается в выручку в отчете о финансовых результатах ввиду своего операционного характера.
- Общество заключило договоры операционной аренды недвижимости в рамках портфеля инвестиционной недвижимости, состоящего из определенных офисных площадей. Договоры аренды не предусматривают передачу права собственности предмета аренды арендатору в конце срока аренды. Все экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет Общество. Договоры аренды включают положение о возможности пересмотра арендной платы на ежегодной основе в соответствии с преобладающими рыночными условиями.

Выручка была представлена доходом от основного вида деятельности общества: сдачей в аренду собственного недвижимого имущества, – за 2025 год составила 228 210 тыс. руб. (за 2024 год – 212 639 тыс. руб.). Переменные арендные платежи отсутствуют.

15. Расходы по обычным видам деятельности

В соответствии с п. 17 ПБУ 10/99 «*Расходы организации*» расходы подлежат признанию в бухгалтерском учете независимо от намерения получить выручку, прочие или иные доходы и от формы осуществления расхода (денежной, натуральной и иной).

В соответствии с п. 18 ПБУ 10/99 «*Расходы организации*» расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления.

Информация о себестоимости произведенных и реализованных в отчетном периоде товаров (работ, услуг) в разрезе элементов затрат представлена в Таблице 10 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Себестоимость включает расходы, связанные с оказанием услуг по содержанию основных средств, выполнением работ по ремонту основных средств, расходы на оплату труда и страховые взносы работникам, амортизацию основных средств в рамках обычной деятельности, за исключением управленческих расходов.

Себестоимость продаж была представлена следующими статьями:

Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	За отчетный период	
	2025 год	2024 год
Амортизация основных средств	38 694	57 200
Расходы на содержание здания, ремонт и коммунальные платежи	42 931	39 020
Налог на имущество	21 400	21 400
Расходы на оплату труда и страховые взносы	11 786	9 387
Прочие расходы	19 391	15 349
Итого себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	134 202	142 356

Управленческие расходы ежемесячно отражаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере.

Управленческие расходы	За отчетный период	
	2025 год	2024 год
Информационно-консультационные услуги, обучение, услуги сторонних организаций	26 115	30 914
Расходы на оплату труда и страховые взносы	3 410	2 653
Прочие расходы	5 220	4 710
Итого управленческие расходы	34 745	38 277

16. Прочие доходы и расходы

В составе прочих расходов Общества учитываются расходы, не связанные с выполнением работ, оказанием услуг, передачей имущественных прав. Выбытие внеоборотных активов и материальных ценностей в отчетном периоде не происходило.

В течение 2025 и 2024 годов были произведены и понесены следующие прочие доходы и расходы:

Прочие доходы / прочие расходы	2025 год		2024 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Проценты к уплате по договорам займа	–	41 633	–	47 569
Проценты к получению - Доходы (проценты) по депозитным вкладам	627	–	541	–
Прочие доходы и расходы				
Расходы, не учитываемые для налогообложения	–	219	–	1 062
Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам	–	17	–	3 527
Иные доходы (расходы)	–	91	46	96
Итого прочие доходы и прочие расходы	–	327	46	4 685

17. Связанные стороны

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с юридическими и физическими лицами, которые являются связанными сторонами.

К операциям со связанными сторонами, в основном, относятся операции:

- аренда имущества и предоставление имущества в аренду;
- финансовые операции, включая предоставление займов;

- услуги консалтинга по бухгалтерскому учету и финансам, IT и юридическая поддержка.

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

- Основное хозяйственное общество - компания, которая имеет более чем 50% общего количества голосов Общества;
- Другие связанные стороны - прочие общества, находящиеся под контролем основного хозяйственного общества или значительным влиянием его преобладающих обществ, принадлежат к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество;
- Основной управленческий персонал - должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества.

Вся кредиторская задолженность со связанными сторонами подлежит оплате денежными средствами. Возможен зачет встречных однородных требований по соглашению между сторонами.

Основное хозяйственное общество

Информация об основном хозяйственном Обществе приведена в Примечании 1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Продажи связанным сторонам

Выручка Общества от выполнения работ, оказания услуг, продажи товаров и иных материальных ценностей, передачи имущественных прав связанным сторонам в отчетном периоде присутствовала.

В отчетном периоде Обществом получена выручка в рамках заключенных договоров аренды:

Наименование	2025 год	2024 год
Основное хозяйственное общество	164 199	157 621
Другие связанные стороны	64 011	55 018
Итого выручка	228 210	212 639

Закупки у связанных сторон

В отчетном периоде Обществом были приобретены услуги в рамках заключенных договоров:

Наименование	2025 год	2024 год
Основное хозяйственное общество	24 660	26 010
Другие связанные стороны	1 116	-
Итого закупки	25 776	26 010

Состояние расчетов со связанными сторонами

Наименование	Кредиторская задолженность		Дебиторская задолженность	
	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Краткосрочная задолженность				
Основное хозяйственное общество	8 208	8 208	27 831	33 707
Другие связанные стороны	2 211	-	21 604	11 671
Итого	10 419	8 208	49 435	45 378

Займы, полученные от связанных сторон

В отчетном периоде Общество не получало транши в рамках договоров займа от Основного хозяйственного общества.

Наименование	2025 год		2024 год	
	Основной долг	Проценты	Основной долг	Проценты
Краткосрочные займы				
Задолженность на 1 января	573 733	11 036	–	12 742
Получено (начислено) в отчетном году	–	41 633	–	47 569
Возвращено в отчетном году	(52 581)	(42 541)	–	(49 275)
В результате перевода краткосрочной задолженности в долгосрочную	(521 152)	–	–	–
В результате перевода долгосрочной задолженности в краткосрочную	–	–	573 733	–
Задолженность на 31 декабря	–	10 128	573 733	11 036
Долгосрочные займы				
Задолженность на 1 января	–	–	660 800	–
Получено (начислено) в отчетном году (в том числе проценты)	–	–	–	–
Возвращено в отчетном году	–	–	(87 067)	–
В результате перевода долгосрочной задолженности в краткосрочную	–	–	(573 733)	–
В результате перевода краткосрочной задолженности в долгосрочную	521 152	–	–	–
Задолженность на 31 декабря	521 152	–	–	–

Существенные денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами

Поступления и платежи по операциям со связанными сторонами в Отчете о движении денежных средств относятся к денежным потокам по текущей деятельности. Займы, предоставленные связанными сторонами, относятся к денежным потокам по финансовой деятельности.

Наименование связанной стороны	Строка ОДДС	Поступления/(платежи)	
		2025 год	2024 год
Денежные потоки от текущих операций			
Основное хозяйственное общество	4111	65 167	51 500
Другие связанные стороны	4111	57 740	57 062
Другие связанные стороны	4121	(1 116)	–
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	121 791	108 562

Вознаграждения основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу Общество относит генерального директора и главного бухгалтера. В 2025 году Общество начислило основному управленческому персоналу краткосрочные вознаграждения (заработная плата, премии) на общую сумму 118 тыс. руб. (2024 год: 105 тыс. руб.; 2023 год: 78 тыс. руб.), включая НДФЛ и страховые взносы.

18. Условные обязательства и условные активы

Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества

Условия ведения деятельности Общества

В 2025 году продолжающийся конфликт, связанный с Украиной, и вызванное этим обострение геополитической напряженности оказали влияние на экономику Российской Федерации. Европейский союз, США и ряд других стран в период конфликта, в т.ч. 2025 году, вводили новые санкции в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций, включая банки, физических лиц и определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций, включающие блокировку денежных средств на счетах в иностранных банках и блокировку выплат по еврооблигациям РФ и российских компаний. Некоторые международные компании заявили о приостановлении деятельности в России или о прекращении поставок продукции в Россию. Это привело к росту волатильности на фондовых и валютных рынках. В Российской Федерации были введены временные экономические меры ограничительного характера, включающие в том числе запрет в отношении предоставления резидентами займов нерезидентам в иностранной валюте, зачисления резидентами иностранной валюты на свои счета в зарубежных банках, ограничения осуществления выплат по ценным бумагам иностранным инвесторам, ограничения в отношении заключения сделок с лицами ряда иностранных государств. В течение 2025 года Банк России изменил ключевую ставку с 21% до 16%.

В связи с данными событиями руководство Общества провело анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества, существенного влияния обнаружено не было.

Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества положений законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

В 2025 году основные изменения в сфере налогового, таможенного и других видов законодательства связаны со сложившейся геополитической ситуацией, продиктованной в первую очередь экономическими санкциями против России рядом зарубежных стран.

Основные изменения в налоговом законодательстве направлены на обеспечение фискальной устойчивости, упрощение налогового администрирования и точечную поддержку приоритетных для Российской Федерации отраслей и технологий.

Указанные изменения, а также последние тенденции в применении и интерпретации отдельных положений российского налогового законодательства указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства в рамках проведения контрольных мероприятий. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и подходам к применению законодательства, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода не представляются возможными. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние налоговые периоды.

С 1 января 2025 г. в России была увеличена базовая ставка налога на прибыль организаций – с 20% до 25%. При этом продолжает действовать ограничение на учет убытков прошлых лет

для целей налога на прибыль в размере не более 50%. Действие данного ограничения было продлено до конца 2030 года.

28 ноября 2025 г. был подписан Федеральный закон № 425-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу законодательных актов (отдельных положений законодательных актов) Российской Федерации», вступающий в силу с 1 января 2026 г. Закон предусматривает повышение основной ставки НДС с 20% до 22%.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2025 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

Существующие и потенциальные иски против Общества

Общество не участвует в каких-либо судебных разбирательствах на конец 2025 г.

Обеспечения выданные и полученные

По состоянию на 31 декабря 2025 г., 31 декабря 2024 г., 31 декабря 2023 г. Общество не выдавало обеспечений третьим лицам по собственным обязательствам Общества, а также не получило обеспечений в форме поручительства третьих лиц перед Обществом.

19. События после отчетной даты

В январе 2026 года против Общества был подан иск о взыскании пеней за несвоевременное внесение арендных платежей по договору аренды земельного участка. Сумма иска 8 тыс. руб. Так как сумма иска незначительная, внесение корректировок не требуется.

20. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности, которым подвержено Общество

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Общество подвержено финансовым, правовым, страновым, репутационным и др. рискам.

Механизм управления рисками

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

20.1. Финансовые риски

Общество подвержено рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные

последствия в случае изменения определенных рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы риска: риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, риск изменения цен на товары и ценовых индексов и прочие ценовые риски, например, риск изменения цен на долевые инструменты. Статьи баланса Общества, подверженные рыночному риску, прежде всего, включают в себя займы, торговую и прочую дебиторскую и кредиторскую задолженность, денежные средства и депозиты.

Риск изменения процентной ставки

Активы и обязательства Общества в основном имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его активов и обязательств.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск того, что Общество понесет финансовые убытки, поскольку контрагенты не выполняют свои обязательства по предоставленным им заемным средствам или клиентскому договору (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставлении отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги).

Управление кредитным риском, обусловленным остатками средств на счетах в банках и финансовых организациях, осуществляется в соответствии с политикой Общества. Излишки средств инвестируются только в депозиты утвержденных финансовых организаций с высоким кредитным рейтингом (AAA(RU)).

Максимальная подверженность кредитному риску на 31 декабря представлена совокупной балансовой стоимостью всех видов активов, представленных ниже:

	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Дебиторская задолженность (п. 7 Пояснений)	53 310	47 576	89 360
Денежные средства и их эквиваленты (п. 8 Пояснений)	2 469	3 832	357
Прочие оборотные активы (п. 6 Пояснений)	609	805	1 049
Итого	56 388	52 213	90 766

Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность работодателям по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др.

Целью Общества является поддержание баланса между непрерывностью финансирования и гибкостью путем использования отсрочек по платежам, займов от связанных сторон.

Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения. Общество проанализировало концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой. В настоящее время Общество полагает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования, а также имеет как

задействованные, так и незадействованные кредитные ресурсы, которые позволят удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

Ниже представлена обобщенная информация о недисконтированных потоках денежных средств исходя из контрактных сроков погашения финансовых обязательств, включая ожидаемые платежи по процентам и исключая влияние возможных взаимозачетов. Ожидается, что платежи, включенные в анализ, не произойдут значительно раньше или в суммах, значительно отличающихся от представленных.

Год, закончившийся 31 декабря 2025 г.	По требованию	Менее 1 месяца	Менее 3-х месяцев	3-12 месяцев	1-3 лет	Более 3 лет	Итого
Заемные средства (п. 10 Пояснений)	–	–	10 128	119 605	521 152	–	650 885
Кредиторская задолженность (п. 11 Пояснений)	–	–	10 715	15 580	–	–	26 295
Оценочные обязательства (п. 12 Пояснений)	–	–	–	892	–	–	892
Итого	–	–	20 843	136 077	521 152	–	678 072

Год, закончившийся 31 декабря 2024 г.	По требованию	Менее 1 месяца	Менее 3-х месяцев	3-12 месяцев	1-3 лет	Более 3 лет	Итого
Заемные средства (п. 10 Пояснений)	–	–	–	628 751	–	–	628 751
Кредиторская задолженность (п. 11 Пояснений)	–	–	–	23 860	–	–	23 860
Оценочные обязательства (п. 12 Пояснений)	–	–	–	653	–	–	653
Итого	–	–	–	653 264	–	–	653 264

Год, закончившийся 31 декабря 2023 г.	По требованию	Менее 1 месяца	Менее 3-х месяцев	3-12 месяцев	1-3 лет	Более 3 лет	Итого
Заемные средства (п. 10 Пояснений)	–	–	–	12 742	660 800	–	673 542
Кредиторская задолженность (п. 11 Пояснений)	–	–	–	15 702	–	–	15 702
Оценочные обязательства (п. 12 Пояснений)	–	–	–	592	–	–	592
Итого	–	–	–	29 036	660 800	–	689 836

20.2. Правовые риски

Риски, связанные с изменением валютного регулирования

Внутренний рынок

Риски, связанные с возможностью изменения валютного регулирования, в настоящее время рассматриваются Обществом, как несущественные.

Внешний рынок

Правовые риски, связанные с изменением валютного регулирования на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с незначительным объемом операций Общества на внешнем рынке.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Внутренний рынок

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

Внешний рынок

Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с незначительным объемом соответствующих операций Общества.

20.3. Страновые и региональные риски

Общество осуществляет основную деятельность в Центральном федеральном округе Российской Федерации, для которого характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

Правительство Российской Федерации предпринимает меры для обеспечения ликвидности и рефинансирования зарубежных займов российских банков и компаний. Однако сохраняется неопределенность относительно возможности доступа к источникам капитала, а также стоимости капитала для Общества и его контрагентов, что может повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества. Нестабильность на рынках капитала может привести к существенному ухудшению ликвидности в банковском секторе и ужесточению условий кредитования в России.

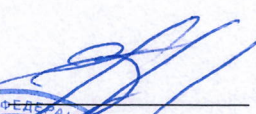
В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество осуществляет свою деятельность, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Риски, связанные с географическими особенностями региона, в котором Общество осуществляет свою деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, оцениваются как несущественные.

20.4. Репутационные риски

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве производимой и реализуемой Обществом продукции (работ, услуг), соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ (услуг), а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

Генеральный директор ООО «ИНВЕСТКАПИТАЛ»


Кобзарь В.М.

31 марта 2026 г.

