

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ» за 2025 год.

1. Общие сведения о деятельности организации

Полное наименование организации:

Общество с ограниченной ответственностью «АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ»

Сокращенное наименование организации:

ООО «АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ»

Организационно-правовая форма:

общество с ограниченной ответственностью

Юридический адрес:

125430, Москва г, Митинская ул., дом № 16, этаж 3, помещение 1, комната 8

ИНН/КПП:

7733341533/773301001

Свидетельство о государственной регистрации

1197746369237

Лицензии:

Отсутствуют

Информация об основных видах экономической деятельности

Основной вид деятельности Общества:

ОКВЭД 55.10 Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания

Дополнительно Общество зарегистрировало виды деятельности:

56.10	Деятельность ресторанов и услуги по доставке продуктов питания
64.99.11	Вложения в ценные бумаги
68.10	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
68.10.12	Подготовка к продаже собственного нежилого недвижимого имущества
68.10.21	Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества
68.10.22	Покупка и продажа собственных жилых зданий и помещений
68.10.23	Покупка и продажа земельных участков
68.20	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
68.20.1	Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом
68.20.2	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом
68.31.1	Предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
68.31.11	Предоставление посреднических услуг при купле-продаже жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
68.31.12	Предоставление посреднических услуг при купле-продаже нежилого

	недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
68.31.2	Предоставление посреднических услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
68.31.21	Предоставление посреднических услуг по аренде жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
68.31.22	Предоставление посреднических услуг по аренде нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
68.31.3	Предоставление консультационных услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
68.31.31	Предоставление консультационных услуг при купле-продаже жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
68.31.32	Предоставление консультационных услуг при купле-продаже нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
68.31.4	Предоставление консультационных услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
68.31.41	Предоставление консультационных услуг по аренде жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
68.31.42	Предоставление консультационных услуг по аренде нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
68.32	Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе
68.32.1	Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе
68.32.2	Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе
93.29	Деятельность по организации отдыха и развлечений прочая

Участники Общества:

Общество с ограниченной ответственностью «УК ЙЕС» - 100%

Исполнительный орган Общества:

- Директор

Высший орган управления:

Общее собрание участников Общества

Филиалы и представительства Общества:

Отсутствуют

Редакция Устава зарегистрирована

10.06.2019

Среднесписочная численность работающих в Обществе на 31.12.2024г.

73 человек

Среднесписочная численность работающих в Обществе на 31.12.2025 г.

79 человек

Отчетным периодом для ООО «АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ» в соответствии с законодательством РФ является период с 01.01.2025г. по 31.12.2025г.

Основа представления информации в отчетности.

Формат представления значений показателей («тыс. руб.»).

Настоящая годовая бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчетности.

Данная бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации. Ведение бухгалтерского учета и составление отчетности в сфере деятельности организации не регулируется отраслевыми стандартами. Информация, раскрытая в настоящей бухгалтерской отчетности, сформирована в порядке, установленном соответствующими федеральными стандартами бухгалтерского учета, принятыми в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

При составлении бухгалтерской отчетности организация руководствуется нормами ФСБУ 4 2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», нормами о раскрытии информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других положениях и стандартах по бухгалтерскому учету.

Состав бухгалтерской отчетности определен частями 1-3 статьи 14 Федеральным законом «О бухгалтерском учете» и разделом II Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4 2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного Приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н.

Бухгалтерская отчетность Общества состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и приложений к ним.

Приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах состоят из отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Бухгалтерская отчетность рассматривается исключительно как единое целое, совокупность, комплект взаимосвязанных форм, составляющих ее.

Учетная политика организации должна обеспечивать (п. 6 ПБУ 1/2008):

- полноту отражения в бухгалтерском учете всех фактов хозяйственной деятельности (требование полноты);
- своевременное отражение фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности (требование своевременности);
- большую готовность к признанию в бухгалтерском учете расходов и обязательств, чем возможных доходов и активов, не допуская создания скрытых резервов (требование осмотрительности);
- отражение в бухгалтерском учете фактов хозяйственной деятельности исходя не столько из их правовой формы, сколько из их экономического содержания и условий хозяйствования (требование приоритета содержания перед формой);
- тождество данных аналитического учета оборотам и остаткам по счетам синтетического учета на последний календарный день каждого месяца (требование непротиворечивости);
- рациональное ведение бухгалтерского учета, исходя из условий хозяйствования и величины организации, а также исходя из соотношения затрат на формирование информации о конкретном объекте бухгалтерского учета и полезности (ценности) этой информации (требование рациональности).

Учетная политика Общества утверждена приказом Генерального директора Общества БН от 31.12.2024.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:

Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и,

следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

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

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

учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмоторительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности;

информация, представленная в бухгалтерской отчетности, сформирована на основании требований российского законодательства о бухгалтерском учете и учетной политике организации. Каких-либо отступлений и нарушений правил ведения учета допущено не было;

Обществом приняты следующие требования к Документообороту и к бумажным носителям, содержащим первичные учетные документы:

первичный учетный документ составляется на бумажном носителе и (или) в виде электронного документа, подписанного электронной подписью.

Если первичный учетный документ составлен на бумажном носителе, содержащем также какой-либо иной документ (информацию), то:

а) оформление этого первичного учетного документа должно позволять идентифицировать его;

б) содержащийся на бумажном носителе иной документ (информация) не должен создавать препятствия для однозначного понимания обязательных и дополнительных (при наличии) реквизитов первичного учетного документа и принятия его к бухгалтерскому учету.

Обществом утвержден и соблюдается график документооборота.

Информация считается существенной, если ее пропуск или искажение могут оказать влияние на экономические решения, принимаемые пользователями на основе бухгалтерской отчетности.

Информация признается существенной исходя из ее величины, характера и потенциального влияния на экономические решения, принимаемые пользователями на основе бухгалтерской отчетности (п. 10 ФСБУ 4/2023).

Критерий существенности при составлении отчетности: 5% от соответствующего показателя отчетности. Общество признает существенной сумму, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5%.

Общество отражает показатели в отчетности с учетом их существенности.

Но как минимум, раскрываются показатели, обеспечивающие представление о финансовом положении Общества на отчетную дату: нематериальных активов; основных средств; инвестиционной недвижимости; отложенных налоговых активов; финансовых вложений; запасов; долгосрочных активов к продаже; налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям; дебиторской задолженности; денежных средств и денежных эквивалентов; капитала ; заемных средств; кредиторской задолженности; отложенных налоговых обязательств; оценочных обязательств.

Общество при составлении Отчетности руководствуется положениями о том, что:

бухгалтерская отчетность не должна содержать указание на отсутствие информации (в том числе показателей), подлежащей раскрытию в соответствии с федеральными стандартами (подп. "б" п. 66 ФСБУ 4/2023).

часть долгосрочного обязательства, подлежащая погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, а также обязательство, которое должно было быть погашено в течение 12 месяцев после отчетной даты, но в отношении которого в период между отчетной датой и датой составления бухгалтерской отчетности заключено соглашение о реструктуризации долга между организацией и кредитором на период, превышающий 12 месяцев после отчетной даты, представляются как краткосрочные обязательства (п. 19 ФСБУ 4/2023);

информация об отдельных объектах бухгалтерского учета, обладающих сходными признаками, может объединяться и приводиться общей суммой с детализацией в пояснениях, если информация о каждом из этих объектов в отдельности незначительна, но существенна их общая сумма, либо представление общей суммы необходимо в связи с раскрытием другой информации в бухгалтерской отчетности. В данном случае в наименование общей суммы включается слово «прочие» (например, прочие внеоборотные активы) (п. 69 ФСБУ 4/2023);

в формах бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета о целевом использовании средств, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств в составе представляемой бухгалтерской отчетности по каждому показателю, помимо его наименования, указывается код в соответствии с приложением № 10 к Стандарту ФСБУ 4/2023.

Бухгалтерский учет в организации осуществляется бухгалтерией материнской компании ООО «УК ЙЕС» под руководством главного бухгалтера.

2. Основные положения учетной политики, применяемой для подготовки бухгалтерской отчетности (информация об учетной политике)

НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ: Активы, не имеющие материальную форму, используемые ООО «АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ» в течение отчетного периода, отражаются в бухгалтерском учете в составе нематериальных активов. Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом. Начисление амортизации производится с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания НМА. Амортизация начисляется ежемесячно. НМА переоценке не подлежат.

ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА: Активы, используемые ООО «АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ» в течение отчетного периода, имеющие стоимость не более 100 тыс. руб. за единицу, отражаются в бухгалтерском учете в составе МПЗ.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Начисление амортизации производится с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания ОС. Амортизация начисляется ежемесячно. Основные средства переоценке не подлежат. Организация не образует резерв на ремонт основных средств. Незначительные расходы по ремонту учитываются на счетах учета затрат по содержанию данных объектов в том отчетном периоде, к которому они относятся. Расходы по капитальному ремонту, а также unplanned, приводящие к улучшению нормативных показателей функционирования объекта, капитализируются. По состоянию на 31 декабря 2025 года обесценение основных средств в бухгалтерском учете не производилось, т.к. признаки обесценения (резкое снижение рыночной стоимости, существенный износ, порча объекта, простой) не выявлены.

МАТЕРИАЛЫ. Материалы учитываются и показываются в отчетности по фактической стоимости. При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по методу ФИФО.

ЗАТРАТЫ НА РЕАЛИЗАЦИЮ: Учет затрат на реализацию ведется с подразделением на расходы по обычным видам деятельности и прочие. Для учета расходов общество применяет счета бухгалтерского учета: 20 «Производственные расходы», 26 «Общехозяйственные расходы», 41 «Товары», 91.02 «Прочие расходы».

ВЫРУЧКА: Выручка от реализации товаров (работ, услуг), от реализации иного имущества и прочие доходы признаются по мере предъявления покупателям (заказчикам) расчетных документов за отгруженные товары, выполненные работы и оказанные услуги исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

3. Инвентаризация имущества и обязательств, проведенной перед составлением годовой финансовой (бухгалтерской) отчетности

На основании приказа руководителя Организации № бн от 04.12.2025г. в целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Организация провела инвентаризацию имущества, в том числе материалов, незавершенного производства, товаров, готовой продукции и полуфабрикатов, основных средств, денежных средств, финансовых вложений, заемных средств и других источников финансирования, дебиторской и кредиторской задолженности, отложенных налоговых активов и обязательств, доходов будущих периодов, оценочных обязательства по выплате отпускных; объектов бухгалтерского учета которые подлежат отражению в бухгалтерском учете на забалансовых счетах и (или) информация о которых подлежит раскрытию в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

При проведении инвентаризации фактическое наличие выявлялось по всем активам и обязательствам, являющимся объектами этой инвентаризации, путем установления их действительного существования, оценки их состояния и обоснованности нахождения у экономического субъекта.

В Обществе была сформирована рабочая инвентаризационная комиссия и утвержден ее состав приказом об инвентаризации.

Проведенная в Обществе инвентаризация подтвердила достоверность данных об остатках по счетам бухучета.

Расхождений между фактическим наличием объектов и данными регистров бухгалтерского учета не выявлено.

4. Существенные статьи Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах

4.1. Раскрытие существенных показателей бухгалтерского баланса

4.1.1. Раскрытие информации в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы»

В течение 2025 года по счетам учета НМА в ООО «АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ» движения не было

Стоимостной лимит в целях неприменения ФСБУ 14/2022

ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы" не применяется в отношении следующих активов, характеризующихся признаками нематериальных активов, но имеющих стоимость ниже стоимостного лимита, установленного организацией, в связи с несущественностью информации о таких активах:

Стоимостной лимит в целях неприменения ФСБУ 14/2022: 100 тыс.руб.

Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором завершены капитальные вложения, связанные с приобретением, созданием этих активов.

Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 24/2011 «Учет затрат на освоение природных ресурсов».

В 2025году у Общества отсутствует деятельность по освоению природных ресурсов

4.1.2. Основные средства (строка 1150 бухгалтерского баланса)

В основной производственной деятельности ООО «АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ» использовало собственное имущество, а также имущество, полученное на основании заключаемых договоров аренды помещений, машин и механизмов.

Стоимость основных средств на конец отчетного периода составила:

код строки	Наименование	Сумма, тыс., руб. на 31.12.2025	Сумма, тыс., руб. на 31.12.2024
1150	Основные средства, в т.ч.	6 892	9150
	<i>Основные средства в организации</i>	6 892	9150
1150	Права пользования активами	29 560	-

По состоянию на 31.12.2025г. учтены объекты основных средств, которые включены в следующие группы ОС:

Группа учета ОС	На 31.12.2025г.		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Офисное оборудование	3 243	2 905	338
Другие виды основных средств	42 995	6 880	36 115
Итого	46 238	9 786	36 453

Из которых:

Объект ОС	Остаточная стоимость по состоянию на 31.12.2025, руб.
ПК HP 260 G4 260P1ES, 00-000404	3
ПК HP 260 G4 260P1ES 1, 00-000405	3

ПК HP 260 G4 260P1ES 2, 00-000406	3
ПК HP 260 G4 260P1ES 3, 00-000407	3
ПК HP 260 G4 260P1ES 4, 00-000408	3
ПК HP 260 G4 260P1ES 5, 00-000409	3
ПК HP 260 G4 260P1ES 6, 00-000410	3
ПК HP 260 G4 260P1ES 7, 00-000411	3
ПК HP 260 G4 260P1ES 8, 00-000412	3
ПК HP 260 G4 260P1ES 9, 00-000413	3
ПК HP 260 G4 260P1ES 10, 00-000414	3
ПК HP 260 G4 260P1ES 11, 00-000415	3
ПК HP 260 G4 260P1ES 12, 00-000416	3
ПК HP 260 G4 260P1ES 13, 00-000417	3
ПК HP 260 G4 260P1ES 14, 00-000418	3
ПК HP 260 G4 260P1ES 15, 00-000419	3
ПК HP 260 G4 260P1ES 16, 00-000420	3
МФУ HP LaserJet MFP M428DW, 00-000466	147
Сервер HPE Proliant DL20 Gen11 (P65395-B21), 00-000542	139
Маркиза "Пергола", 00-000459	2 380
Стойка ресепции индивидуального изготовления, 00-000461	252
Комплекс декоративных многолетних растений, 00-000468	1 333
Комплект мебели для ресторана, 00-000469	2 400
Система трековых светильников, 00-000470	190
Комплекс парковочных мест Технопарк дог.ПНД-ЦФО-23-2483 от 01.07.2023, 00-000507	8 689
Офис Митино по дог. № 10/06/19-1-8 от 10.06.2019, 00-000510	1 071

Помещение 12-Н 77:02:0018001:1493 (137,2), 00-000544	8 489
Пом 1099 77:05:0002007:6959 (68,2) Аренда УК ЙЕС, 00-000545	4 995
Пом 1102 77:05:0002007:6963 (256,2) Аренда УК ЙЕС, 00-000546	6 316

Стоимостной лимит в целях неприменения ФСБУ 6/2020

ФСБУ 6/2020 "Основные средства" не применяется в отношении следующих активов, характеризующихся признаками основных средств, но имеющих стоимость ниже стоимостного лимита, установленного организацией, в связи с несущественностью информации о таких активах:

стоимостной лимит в целях неприменения ФСБУ 6/2020: 100 тыс.руб.

4.1.3. Инвестиционная недвижимость (строка 1160 бухгалтерского баланса)

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств - инвестиционная недвижимость. По состоянию на 31.12.2025 – показатель отсутствует.

Раскрытие информации в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Учет аренды»

п. 46 ФСБУ 25/2018 содержит требования о раскрытии информации о правах пользования активом по аналогии с раскрытием информации об основных средствах и инвестиционной недвижимости.

Данные о правах пользования активами (ППА)

В качестве права пользования активом признаны предметы аренды офисных и нежилых помещений, а также комплекс парковочных мест.

- 1) Общество получило в пользование комплекс парковочных мест по договору аренды с ООО «Пионер-Недвижимость» по адресу г. Москва, пр. Андропова, д.10. Срок аренды - 01.12.2027, ставка дисконтирования применена в размере 16 %. Сумма начисленного процентного расхода составила за 2025 год 1 582 тыс. руб.
- 2) Общество получило в пользование офисные помещения по договорам аренды: - с ООО «УК ЙЕС», срок аренды 01.12.2027 г., ставка дисконтирования 16 % Сумма начисленного процентного расхода по объектам, составила за 2025 год 195 тыс. руб.
- 3) Общество получило в пользование нежилые помещения по договорам аренды: - с ООО «УК ЙЕС», срок аренды 01.10.2030 г., ставка дисконтирования 14 % Сумма начисленного процентного расхода по объектам, составила за 2025 год 153 тыс. руб.
- 4) Общество получило в пользование нежилые помещения по договорам аренды: - с ООО «УК ЙЕС», срок аренды 01.10.2030 г., ставка дисконтирования 14 % Сумма начисленного процентного расхода по объектам, составила за 2025 год 182 тыс. руб.

- 5) Общество получило в пользование нежилые помещения по договорам аренды:
- с ООО «УК ЙЕС», срок аренды 01.10.2030 г., ставка дисконтирования 14 %
Сумма начисленного процентного расхода по объектам, составила за 2025 год 260 тыс. руб.

Капитальные вложения.

Раскрытие информации в соответствии с ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

По состоянию на 31.12.2025г. все капитальные вложения (сч.08) приняты к учету в качестве объектов основных средств. Информация по учету капитальных вложений раскрыта в табличной форме Пояснений к отчетности 2.2 Незавершенные капитальные вложения.

4.1.5. Отложенные налоговые активы (строка 1180 бухгалтерского баланса)

В бухгалтерском балансе на начало и конец отчетного периода по стр. 1180 отражены «Отложенные налоговые активы» в связи с расхождениями между данными бухгалтерского и налогового учета.

Показатель	Сумма, тыс. руб.		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Отложенные налоговые активы стр.1180 ББ	11 433	-	-
Арендные обязательства	9 601	-	-
Оценочные обязательства и резервы	1 383	-	-
Основные средства	449	-	-

4.1.6. Прочие внеоборотные активы (стр. 1190 Бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31.12.2025 показатель отсутствует.

4.1.7 Материально-производственные запасы (строка 1210 Бухгалтерского баланса)

Раскрытие информации в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы»

В составе МПЗ по состоянию на 31.12.2025 Обществом отражены:

Запасы Наименование	Строка ББ	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2025 г.
Материалы	1210	44 294
Всего:		44 294

В составе материалов Обществом отражены:

Наименование	На 31.12.2025, тыс. руб.	На 31.12.2024, тыс. руб.
10.01. Сырье и материалы	44 181	29 417
10.06. Прочие материалы	1	130
10.10. Специальная оснастка и специальная одежда на складе	112	71
Итого	44 294	29 618

Способы расчета себестоимости запасов

№ п/п	Группа запасов (вид)	Способы расчета себестоимости запасов на начало прошлого периода	Способы расчета себестоимости запасов на начало отчетного периода	Способы расчета себестоимости запасов на конец отчетного периода
1	Материалы	ФИФО	ФИФО	ФИФО

Информация о резерве под обесценение запасов

На момент составления бухгалтерской отчетности отсутствует информация о необходимости резерва под обесценение запасов в дальнейшем и о его влиянии на бухгалтерскую отчетность за будущие периоды.

4.1.9. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (НДС по приобретенным ценностям) (строка 1220 бухгалтерского баланса)

При ведении учета применительно к НДС по приобретенным ценностям Обществом обеспечивается сопоставимость данных бухгалтерского учета, налоговых деклараций и Книг покупок. Также регулярно проводится контроль за наличием правильно оформленных первичных документов счетов-фактур, УПД.

Данные в тыс. руб.	сальдо на 31.12.2025	сальдо на 31.12.2024
Данные бухучета: счет №19 Налог на добавленную стоимость	74	415
Данные Баланса строка 1220	74	415

4.1.10. Дебиторская задолженность (строка 1230 бухгалтерского баланса)

Информация по разделу Дебиторская задолженность дополняется таблицами составляемыми в соответствии с образцами табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В составе показателя «Дебиторская задолженность» по строке 1230 бухгалтерского баланса отражена сумма авансов, выданных по предстоящим расчетам за товары, работы и услуги, уплаченных другим организациям в соответствии с условиями договоров, суммы расчетов с покупателями и заказчиками, переплата налогов.

тыс. руб.

счет	Наименование	Сальдо на 31.12.2025
60.02	Авансы выданные	18 046
62.01	Расчеты с покупателями и заказчиками	55 361
71	Расчеты с персоналом по прочим операциям	45
70	Расчеты по оплате труда	83
76.09	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	86
68,69	Расчеты по налогам и сборам	63 985
76	Прочее	6 573
Итого		144 179

Дебиторская задолженность в сумме 144 179 тыс.руб. по состоянию на 31.12.25г. является краткосрочной

Ниже представлен перечень крупных дебиторов по состоянию на 31.12.2025 г.

Наименование	Дебиторская задолженность на 31.12.25г., в тыс. руб.
АКСИОМА ООО	10 317
Куренной Филипп Владимирович ИП	2 027
АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ АО	1 165

По результатам экспертной оценки, проведенной Организацией по состоянию на 31.12.2025 года, не установлена дебиторская задолженность, попадающая под определение «сомнительной», с низкой степенью вероятности оплаты.

Показатели дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2025 года отражены в бухгалтерском балансе без резервов по сомнительным долгам.

По результатам инвентаризации, проведенной перед годовой бухгалтерской отчетностью, не выявлена сомнительная дебиторская задолженность, вся задолженность является срочной, является надежной и будет оплачена.

4.1.11. Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (строка 1240 Бухгалтерского баланса).

Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Краткосрочная часть внеоборотных финансовых вложений представляется как оборотный актив.

Информация по разделу Финансовые вложения дополняется таблицами «Финансовые вложения» табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Показатель	Сумма, тыс. руб.		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Финансовые вложения (стр. 1240 ББ)	220 000	77 180	157 355

В составе краткосрочных финансовых вложений: займ, предоставленный другой организации - MERED DEVELOPMENT HOLDING LIMITED (МЕРЕД ДЕВЕЛОПМЕНТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД)

В отчете о финансовых результатах проценты, относящиеся к отчетному периоду, отражены в составе стр.2320 «Проценты к получению» в размере 49 288 тыс. руб.

Информация о резерве под обесценение краткосрочных финансовых вложений

На момент составления бухгалтерской отчетности отсутствует информация о необходимости резерва под обесценение краткосрочных финансовых вложений в дальнейшем и о его влиянии на бухгалтерскую отчетность за будущие периоды.

4.1.12. Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250 Бухгалтерского баланса).

Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств»

На 31.12.2024 г. остаток денежных средств составлял **18 541** тыс. руб., в том числе:

- средств на расчетных счетах 12 714 тыс. руб.;
- средств в кассе 0 тыс. руб.
- средств от поступлений по платежным картам 5 827 тыс.руб

На 31.12.2025 г. остаток денежных средств составлял **43 023** тыс. руб., в том числе:

- средств на расчетных счетах 3 842 тыс. руб.;
- средств в кассе 0 тыс. руб.
- средств от поступлений по платежным картам 4 726 тыс.руб
- средств, размещенных на краткосрочных депозитах 35 455 тыс руб

Общество не имело денежных средств, ограниченных в использовании.

Отчет о движении денежных средств является пояснением к строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса. Отчет о движении денежных средств отражает наличие, поступление и расходование денежных средств в организации в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности (п. п. 28, 29 ПБУ 4/99, п. п. 7, 14 ПБУ 23/2011).

Отчет о движении денежных средств составлен по правилам свернутого отражения денежных потоков в части, приходящейся на налог на добавленную стоимость, полученный от покупателей, уплаченный поставщикам, в бюджет и возмещенный из бюджета и отражен в разделе «Денежные потоки от текущих операций» в составе строки 4129 «Прочие платежи».

Денежные потоки организации, которые не могут быть однозначно классифицированы, отражаются в Отчете о движении денежных средств как денежные потоки от текущих операций (п. 12 ПБУ 23/2011).

Общество не имеет денежных средств, не доступных для использования самим Обществом, отсутствуют открытые в пользу других организаций аккредитивы по незавершенным на отчетную дату сделкам, арестованные счета и т.д.

Увязка сумм, представленных в отчете о движении денежных средств, с соответствующими статьями бухгалтерского баланса

Остаток денежных средств на начало и конец отчетного периода, представленный в отчете о движении денежных средств, соответствует данным по группе статей «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

Денежные средства включают денежные средства в кассе, на расчетном счете, денежные средства в пути. К денежным эквивалентам относятся депозиты до востребования.

Подходы для отделения денежных эквивалентов от финансовых вложений

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые можно легко обратить в заранее известные суммы денежных средств и которые подвержены незначительному изменению стоимости. Депозиты до востребования отнесены к денежным эквивалентам, т.к. представляют собой размещение временно свободных средств не в целях получения дохода. Срочные депозиты отнесены к финансовым вложениям независимо от их срока в связи с наличием инвестиционных целей их размещения.

4.1.13. Прочие оборотные активы (Строка 1260 Бухгалтерского баланса)

В составе Прочих оборотных активов по состоянию на 31.12.2025 Обществом отражены:

Прочие оборотные активы	Строка ББ	Сумма, тыс. руб.
Лицензии и ПО	1260	250
Всего:		250

4.1.14. Сведения о чистых активах и уставном капитале Общества.

Уставный капитал (строка 1310 Бухгалтерского баланса)

Уставный капитал Общества в размере 10 тыс. руб. полностью оплачен.

Информация о чистых активах Общества и его Уставном капитале представлена ниже в таблице в тыс. руб.

Показатель	Значение показателя					
	в тыс.руб.			в % к валюте баланса		
	На 31 декабря 2025г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024г.	На 31 декабря 2023 г.
1	2	3	4	5	6	7
1. Чистые активы	263 360	259 137	96 738	52,59	58,38	36,29
2. Уставный капитал	10	10	10			
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	263 350	259 127	96 728	52,61	58,38	36,29

Информация о долях в уставном капитале

N п/п	Показатель	Период	На начало периода	Поступление за период	Выбытие за период	На конец периода
1	Информация о долях в уставном капитале					
1.1	Общая номинальная стоимость долей участников общества в уставном капитале, тыс. руб.	2025	10	-	-	10
		2024	10	-	-	10
1.1.1	в т.ч. оплаченных участниками, тыс. руб.	2025	10	-	-	10
		2024	10	-	-	10
1.1.2	неоплаченных участниками, тыс. руб.	2025				
		2024				
2	Из общей номинальной стоимости долей в уставном капитале, указанной в п. 1 - информация о долях в уставном капитале, принадлежащих обществу					
2.1	Номинальная стоимость долей в уставном капитале, принадлежащих обществу, учтенных в общей номинальной стоимости долей, тыс. руб.	2025				
		2024				
3	Из общей номинальной стоимости долей, указанной в п. 1 - информация о долях в уставном капитале, принадлежащих дочерним обществам или иным связанным сторонам					
3.1	Номинальная стоимость долей в уставном капитале, принадлежащих дочерним обществам или иным связанным сторонам, учтенных в общей номинальной стоимости долей, тыс. руб.	2025	10	-	-	10
		2024	10	-	-	10
4	Информация о решениях об увеличении уставного капитала, принятых участниками, которые на момент составления бух. отчетности еще не были исполнены (ожидаемое в дальнейшем увеличение уставного капитала)					
4.1	Ожидаемое увеличение уставного капитала за счет имущества общества, тыс. руб.	2025				
		2024				
4.2	Ожидаемое увеличение уставного капитала за счет дополнительных вкладов его участников и вкладов третьих лиц, принимаемых в общество, тыс. руб.	2025				
		2024				
5	Информация о договорах конвертируемого займа					
5.1	Ожидаемое увеличение уставного капитала во исполнение договора конвертируемого займа,	2025				
		2024				

	тыс. руб.					
--	-----------	--	--	--	--	--

Информация о правах, предоставляемых долями в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью

Права участников общества определяются Федеральным законом "Об обществах с ограниченной ответственностью", Уставом общества с ограниченной ответственностью и договором об осуществлении прав участников общества (при его наличии).

Участники общества вправе:

- участвовать в управлении делами общества в порядке, установленном Федеральным законом "Об обществах с ограниченной ответственностью" и уставом общества;
- получать информацию о деятельности общества и знакомиться с его документами бухгалтерского учета и иной документацией в установленном его уставом порядке;
- принимать участие в распределении прибыли пропорционально их долям в уставном капитале;
- продать или осуществить отчуждение иным образом своей доли или части доли в уставном капитале общества одному или нескольким участникам данного общества либо другому лицу в порядке, предусмотренном Федеральным законом "Об обществах с ограниченной ответственностью" и уставом общества;
- выйти из общества путем отчуждения своей доли обществу, если такая возможность предусмотрена уставом общества, или потребовать приобретения обществом доли в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом "Об обществах с ограниченной ответственностью";
- получить в случае ликвидации общества часть имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, или его стоимость;
- иные права, предусмотренные Федеральным законом "Об обществах с ограниченной ответственностью".

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) (код строки 1360 Бухгалтерского баланса)

Значение показателя Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) по состоянию на 31.12.2025 г. равно Значению показателя Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) по состоянию на 31.12.2024 г. плюс поступление Чистой прибыли отчетного года минус распределение прибыли.

Информация о дивидендах

В 2025 году участнику Общества были начислены и выплачены дивиденды в размере 330 000 тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	Период	Начисление, тыс. руб.	Выплата, тыс. руб.	Примечания
1	Сумма дивидендов, всего, тыс. руб.	2025	330 000	330 000	
		2024	150 000	150 000	
2	Сумма дивидендов в расчете на 1 рубль уставного капитала, руб. и коп.	2025	33 000,00	33 000,00	
		2024	15 000,00	15 000,00	

4.1.15. Отложенные налоговые обязательства (строка 1420 Бухгалтерского баланса).

В бухгалтерском балансе на начало и конец отчетного периода по стр. 1420 отражены «Отложенные налоговые обязательства» в связи с расхождениями между данными бухгалтерского и налогового учета.

Показатель	Сумма, тыс. руб.		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Отложенные налоговые обязательства ст. 1420 ББ	9 507	-	-
В т.ч. основные средства	7 390	-	-
проценты по обязательствам	2 117	-	-

4.1.16. Краткосрочная кредиторская задолженность (строка 1520 бухгалтерского баланса)

Показатель строки 1520 бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2025 представляет собой (в тыс.руб.):

Счет	Наименование	Сальдо на 31.12.2025
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	39 787
62.02	Авансы полученные(без НДС 76 АВ)	34 977
70	Расчеты по оплате труда	16 567
69	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	5 261
68	Расчеты по налогам и сборам	33 397
76	Расчеты с прочими контрагентами	61 506
Итого		191 495

Данная кредиторская задолженность является краткосрочной.

Данные о наличии и движении кредиторской задолженностей в 2025 году по группам представлены в Пояснении, составленном по утвержденным образцам.

По состоянию на 31.12.2025г. перечень наиболее существенных кредиторов:

Наименование	Кредиторская задолженность на 31.12.25г., в тыс. руб.
УК ЙЕС ООО	8 838
ООО "ЙЕС АЙ ТИ КОНСАЛТИНГ"	7 473
СЛАДКИЙ МИР ООО	5 481
Барашенков Андрей Викторович ИП	4 392
УК БОТАНИКА ООО	3 117

4.1.17. Краткосрочные оценочные обязательства (строка 1540 Бухгалтерского баланса).

Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений»

Общество признает оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы в соответствии с порядком, установленным ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Аналитический учет оценочных обязательств ведется по группам оценочных обязательств, однородных по характеру и порождаемой ими неопределенности. Правильность расчета и обоснованность сумм оценочных обязательств подлежат инвентаризации, проводимой в конце отчетного года.

Общество признает оценочными значениями величины резерва по сомнительным долгам, резерва под снижение стоимости материально-производственных запасов, других оценочных резервов, сроки полезного использования основных средств, нематериальных активов и иных амортизируемых активов, оценка ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования амортизируемых активов и др.

В 2025 году в бухгалтерском учете не начислялся резерв по сомнительным долгам по результатам инвентаризации в связи с тем, что задолженность не является сомнительной.

В строке баланса 1540 на 31.12.2025г. сумма оценочных обязательств отражена в сумме 5 531 тыс. руб., в т.ч.:

- сумма начисленного резерва на оплату отпуска на конец отчетного периода 2025г. составляет 5 531 тыс.руб. с учетом страховых взносов.

По состоянию на 31.12.25г. Общество провело тестирования материально - производственных запасов на предмет их обесценения. Были протестированы ТМЦ, числящиеся на балансе Организации по состоянию на 31.12.25г. на счетах 10 «Материалы», 41 «Товары», 43 «Готовая продукция».

В результате проведения анализа рыночных цен на материалы, готовую продукцию, товары, числящиеся на балансе Общества комиссией не выявлены отклонения стоимости материально-производственных запасов от рыночных цен, и не присутствуют признаки обесценения материально-производственных запасов на 31.12.2025г., необходимости создать резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов нет.

Других условных активов и обязательств, которые повлияют на показатели отчетности за периоды, следующие за отчетным, нет.

Информация о краткосрочных оценочных обязательствах

Информация об изменении оценочных значений по краткосрочным оценочным обязательствам

Изменение суммы краткосрочных оценочных обязательств раскрыто в Разделе 8.3 пояснений бух. отчетности. Эти изменения оказали влияние на бухгалтерскую отчетность отчетного периода. *На момент составления бух. отчетности отсутствует информация о необходимости либо отсутствии необходимости иных изменений краткосрочных оценочных обязательств в дальнейшем и о их влиянии на бухгалтерскую отчетность за будущие периоды.*

4.2. Раскрытие существенных показателей Отчета о финансовых результатах

4.2.1. Выручка (строка 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах)

«Доходы от участия в других организациях» (строка 2310 отчета о финансовых результатах)

«Проценты к получению» (строка 2320 отчета о финансовых результатах)

«Прочие доходы» (строка 2340 отчета о финансовых результатах)

Раскрытие информации в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 №32н

Выручка по обычным видам деятельности за 2025г. составила 1 744 288 тыс. рублей, в том числе:

Выручка	2025 год	Процент от итога (Структура по видам деятельности)	2024 год	Процент от итога (Структура по видам деятельности)
Выручка от сдачи в аренду и управления недвижимостью	1 744 288	100	1 451 479	100
Итого (без НДС)	1 744 288		1 451 479	
Итого в процентах		100		100

В период за 2025г произошло увеличение выручки на 20,17%.

За 2025г. выручка составила 1 744 288 тыс. руб., в абсолютном выражении на 292 809 тыс. руб. произошло увеличение объемов по сравнению с 2024 г.

По строке 2320 «Проценты к получению» организация в 2025 году учитывала начисление процентов по займам, вкладам. Всего было начислено за 2025 год 49 288 тыс. руб., что соответствует строке 2320 отчета о финансовом результате.

Прочие доходы» (строка 2340 отчета о финансовых результатах)

По строке 2340 отчета о финансовых результатах «Прочие доходы» организация в 2025 учитывала штрафы, полученные от арендаторов, изменения в стоимости предметов аренды, исправительные записи по операциям прошлых лет, оприходование излишков и проч. Всего было начислено за 2025 год – 585 тыс.руб.

**4.2.2. Себестоимость продаж (строка 2120 отчета о финансовых результатах),
Коммерческие расходы (строка 2210 отчета о финансовых результатах),
Управленческие расходы (строка 2220 отчета о финансовых результатах),
Проценты к уплате (строка 2330 отчета о финансовых результатах),
Прочие расходы (строка 2350 отчета о финансовых результатах).
Раскрытие информации в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету
«Расходы организации» ПБУ 10/99**

За 2025 г. себестоимость продаж Общества составила 1 185 201 тыс. руб., на 155 699 тыс. руб. больше по сравнению с 2024 г.

Статьи затрат	тыс.руб. За отчетный 2025 год
Себестоимость реализованных товаров	252 867
Расходы на уборку МОП	3 711
Расходы на Текущий ремонт МОП, расходные и общестроительные ТМЦ	164
Расходы на ТО оборудования отеля (лифты, АППЗ, СКУД, ОС, Видео, Вентиляция, Телекс, ИТП, АК)	1 542
Расходы на услуги и ТМЦ для ремонта апартаментов, мебели, расходные материалы	228
Расходы на оборудование апартаментов	5
Расходы на мебель апартаментов	4
Расходы за счет ущерба	11
Расходы по реновации	11

Расходы по собственникам апартаментов по прямой аренде	605 635
Расходы по собственникам паркинга	1 448
Расходы по собственникам коммерч. недвижимости	218
Расходы на уборку апартаментов отеля и коммерческих помещений	113
Расходы на услуги прачечной/химчистки	2 062
Расходы на организацию питания гостей	6 286
ВГО КУ в эксплуатацию	79 296
ВГО расходы по услугам УК	116 862
Расходы на мобильную связь	280
Оплата труда	88 583
Взносы	17 340
Резерв на отпуск, взносы с резерва на отпуск	2 839
Прочие расходы	1 727
Расходы на ребрендинг	1 289
Списание и демонтаж основных средств НМА	24
Амортизация ОС и НМА, прочих активов	2 468
Оплата больничного	188
Итого	1 185 201

За 2025 г. коммерческие расходы Общества составили 40 497 тыс. руб.

Коммерческие расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» и в полном объеме признаются в составе расходов в периоде их возникновения.

тыс.руб.	
Статьи затрат	За отчетный 2025 год
Оплата труда	29 084
Взносы	5 553
Резерв на отпуск, взносы с резерва на отпуск	1 104
Расходы на рекламу, маркетинг (продвижение)	3 539
Расходы на брендированную продукцию	354
Расходы на PR проекты	129
Расходы на рекламу, маркетинг (прочее)	639
Оплата больничного	95
Итого	40 497

За 2025 г. управленческие расходы Общества составили 97 082 тыс. руб

тыс.руб.	
Статьи затрат	За отчетный 2025 год
Расходы на охранные услуги	3 372
Расходы на регистрацию сведений для УФМС	123
Расходы на содержание офиса (канцтовары, хозтовары, вода)	3 128
Расходы на консультационные услуги	763
Расходы на обслуживание ПО	238
Расходы на обслуживание оргтехники	475
Расходы на приобретение компьютеров, оргтехники..	777
Расходы на приобретение оборудования и инвентаря	1 336
Расходы на аренду офиса	8 194
Расходы на представительские расходы	280

Расходы на телефон (местный, междугородний)	34
Расходы на почтовые услуги (в т.ч. Курьерские услуги)	194
Расходы на интернет (офис)	377
Оплата труда	56 061
Взносы	9 593
Резерв на отпуск, взносы с резерва на отпуск	1 589
Расходы на обучение и аттестацию сотрудников	3 374
Расходы на командировочные расходы	1 498
Расходы на корпоративные мероприятия (вкл. НГ подарки, ДР)	2 563
Расходы по охране труда	294
Прочие расходы на персонал	207
Расходы на добровольное медицинское страхование	2 208
Прочие расходы	32
Оплата больничного	372
Итого	97 082

Коммерческие расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» и в полном объеме признаются в составе расходов в периоде их возникновения.

По строке 2330 «Проценты к уплате» организация в 2025 году учитывала процентные расходы по аренде. Всего было включено в расходы за 2025 год 3 702 тыс. руб., что соответствует строке 2330 отчета о финансовых результатах.

Прочие расходы (строка 2350 отчета о финансовых результатах).

Прочие расходы	2025 год	2024 год
Убытки прошлых лет, учтенные в текущем году	162	108
РКО	16 228	14 901
Прочие операционные расходы	4 938	175
Итого	21 328	15 184

Всего было включено в прочие расходы за 2025 год 21 328 тыс. руб., что соответствует строке 2350 отчета о финансовых результатах.

Активы, обязательства, доходы, расходы, выраженные в иностранной валюте

Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»

По состоянию на 31.12.2025г. у организации отсутствуют активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте

4.2.3. Текущий налог на прибыль (строка 2411 отчета о финансовых результатах). Отложенный налог на прибыль (строка 2412 отчета о финансовых результатах). Раскрытие информации в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02

В соответствии с ПБУ 18/02 Организация использует следующий способ определения величины текущего налога на прибыль:

На основе налоговой декларации по налогу на прибыль. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Налог на прибыль сформирован как сумма между отложенным налогом на прибыль и текущим налогом на прибыль.

Более подробно информация представлена в нижеуказанной таблице:

		Руб.
Код*	Показатель	Сумма
	Порядок расчета	
А	Прибыль до налогообложения	446 351 501,47
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода	-
	Сальдо на начало периода по дебету счета 09	
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода	-
	Сальдо на начало периода по кредиту счета 77	
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода**	11 432 618,55
	Сальдо на конец периода по дебету счета 09	
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода**	9 506 702,05
	Сальдо на конец периода по кредиту счета 77	
1	Отложенный налог на начало периода	-
	(Б) - (В)	
2	Отложенный налог на конец периода	1 925 916,50
	(Г) - (Д)	
3	Отложенный налог за отчетный период	1 925 916,50
	(2) - (1)	
3А	Эффект изменения временных разниц***	1 630 939,74
3Б	Эффект изменения ставки текущего налога***	294 976,73
3В	Эффект изменения ставки будущего налога***	-
4	Текущий налог на прибыль	-114 054 081,00
	Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 99.02.Т (со знаком "минус")	
5	Расход по налогу за отчетный период	-112 128 164,50
	(3) + (4)	
6	Условный расход по налогу	-111 587 875,37
	- (А) * 25%	
7	Постоянный налоговый расход	-835 265,86
	(5) - (6) - (3Б) - (3В)	
8	Чистая прибыль	334 223 336,97
	(А) + (5)	

4.2.4. Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций) (строка 2420 отчета о финансовых результатах)

Раскрытие Информации по прекращаемой деятельности в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по прекращаемой деятельности» (ПБУ 16/02), утвержденному Приказом Минфина России от 02.07.2002 № 66н».

Общество в отчетном периоде не осуществляло из-за отсутствия объекта учета аналитический учет доходов и расходов по прекращаемой деятельности для формирования финансового результата от такой деятельности

В отчете о финансовых результатах Обществом показан финансовый результат, без отражения доходов и расходов по прекращаемой деятельности.

Решения о прекращении деятельности (части деятельности) учредителем Организации и исполнительным органом Общества не принимались (в соответствии с ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности»).

4.3 Раскрытие информации, не раскрываемой в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала, отчете о движении денежных средств, но подлежащей раскрытию в бухгалтерской отчетности в соответствии с федеральными стандартами

4.3.1 Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 2/2008

Информация, подлежащая раскрытию в соответствии с ПБУ 2/2008, отсутствует.

4.3.2 Забалансовые счета

В отчетном периоде Обществом отражены следующие активы и обязательства по состоянию на 31.12.2025 г. на забалансовых счетах:

- МЦ, Материальные ценности в эксплуатации - 10 152 тыс. руб
- НЕ, Доходы и расходы, не учитываемые в целях налогообложения – 235 тыс.руб

4.3.3 Информация, связанная с признанными в бухгалтерском балансе активами

На начало и конец отчетного периода передача в залог имущества Организации не осуществлялась. У Организации отсутствуют залоговые обязательства.

4.3.4 Операции с физическими лицами

20.08.2024 Обществом заключен договор по предоставлению займа сотруднику Василевичу О.В. на сумму 130 тыс.руб. Процентная ставка по договору займа составляет 12% годовых. Проценты по займу начисляются и удерживаются ежемесячно, учитываются в составе прочих доходов, отражены по стр. 2320 Отчета о финансовых результатах.

Иных операций с физическими лицами не проводилось, кроме операций по выплате заработной платы.

4.3.5 Информация о связанных сторонах

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

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для коммерческой организации) ФИО аффилированного лица
1	АРЕНДА АПАРТАМЕНТОВ ООО
2	ЙЕС-МОСКВА ООО
3	"ЙЕС АЙ ТИ КОНСАЛТИНГ" ООО
4.	УК БОТАНИКА ООО
5.	УК ТЕХНОПАРК ООО
6.	УК ЙЕС ООО
7.	УК ЭЛЕМЕНТ ООО

Конечным бенефициаром ООО «АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ» является Максимов Леонид Владиславович. Директором ООО «АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ» является Вааль Анна Сергеевна.

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде

тыс. рублей

	Реализация товаров, работ, услуг	Поступления от реализации товаров, работ, услуг	Приобретение товаров, работ, услуг	Оплата приобретенных товаров, работ, услуг
АРЕНДА АПАРТАМЕНТОВ ООО	30	30	11	15
ЙЕС-МОСКВА ООО			34 139	34 146
ЙЕС АЙ ТИ КОНСАЛТИНГ ООО			35 408	28 594
УК БОТАНИКА ООО			32 273	31 702
УК ТЕХНОПАРК ООО			30 650	30 153
УК ЙЕС ООО			113 864	129 535
УК ЭЛЕМЕНТ ООО	-	-	-	-

Состояние взаиморасчетов со связанными сторонами на конец отчетного периода

тыс. рублей

Связанная сторона	Сальдо расчетов со СС на конец отчетного периода			
	Стр.1230 (Дебиторская задолженность)	Стр.1520 (Кредиторская задолженность)	Стр.1410 (Долгосрочные земные средства)	Стр.1510 (Краткосрочные земные средства)
АРЕНДА АПАРТАМЕНТОВ ООО	-	-	-	-
ЙЕС-МОСКВА ООО		2 957	-	-
ЙЕС АЙ ТИ КОНСАЛТИНГ ООО		7 473	-	-
УК БОТАНИКА ООО		3 117	-	-
УК ТЕХНОПАРК ООО		2 837	-	-
УК ЙЕС ООО		9 530		
УК ЭЛЕМЕНТ ООО	-	-	-	-

В 2025 году операций с бенефициаром не было.

Контролирующие и контролируемые юридические и физические лица у Общества, помимо приведенных выше, отсутствуют.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат (п. 12 ПБУ 11/2008):

Единоличным исполнительным органом ООО «АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ» является директор - Вааль Анна Сергеевна.

В состав основного управленческого персонала входят:

- Директор
- Директор по правовым вопросам
- Директор по персоналу

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат (п. 12 ПБУ 11/2008):

- краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты составили 44 805 тыс. руб. Взносы, начисленные на вознаграждение ключевого управленческого персонала, составили 7 120 тыс. руб.

Виды выплат	Сумма, тыс. руб.
Оплата труда (нач)	13856
Оплата отпускных(нач)	912
Премии (нач)	30 037
НДФЛ (удерж)	6 377
Страховые взносы	7 120

- долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты – не предполагается.

4.3.6 Соблюдение требований Федерального закона №273-ФЗ от 25.12.2008 «О противодействии коррупции»). Федерального закона 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

Принцип нетерпимости к мошенничеству и коррупции является важным элементом корпоративной культуры и корпоративной этики и означает полное неприятие мошенничества и коррупции при осуществлении взаимоотношения сотрудников с контрагентами и с третьими лицами.

Общество заявляет о полном неприятии мошенничества и коррупции, пропагандирует культуру честного, ответственного и этичного поведения своих сотрудников.

Основные принципы корпоративного поведения:

обеспечение высокого уровня деловой этики в отношениях с участниками, инвесторами, сотрудниками, контрагентами;

обеспечение предупреждения мошенничества и коррупции как внутри Общества, так и в отношениях с третьими лицами;

соблюдение высоких стандартов социальной ответственности в деятельности Общества.

В процессе исполнения трудовых обязанностей сотрудники Общества обязаны избегать любые конфликты интересов.

Общество соблюдает требования Федерального закона 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" при осуществлении своей деятельности, указании и раскрытии информации о бенефициарных владельцах и др.

4.3.7 Корректировка показателей бухгалтерской отчетности за предшествующие периоды.

Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 22/2010 "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности"

Корректировка показателей бухгалтерской отчетности за предшествующие периоды в отчетном периоде не производилась.

4.3.8 Информация о судебных и внесудебных спорах

№№	№ дела	Ответчик	Оспариваемая сумма	Краткое содержание	Экспертная оценка результата судебного разбирательства	Планируемый год завершения дела
1	2-348/2026	Бектурсункызы Бактынгүл	1 262 303, 76	Ущерб	Исковые требования удовлетворены	2026
2	2-340/2026	Терещенко Илья Павлович	53 553, 00	Ущерб	Исковые требования удовлетворены	2026
3	2-12/2026	Костылев Вячеслав Алексеевич	12 235, 11	Ущерб	Исковые требования удовлетворены	2026

№ №	№ дела	Истец	Оспариваемая сумма	Краткое содержание	Экспертная оценка результата судебного разбирательства	Планируемый год завершения дела
1	A40-335661/25	ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	1 724 692,38	Штрафные санкции	Дело прекращено, оплачены штрафные санкции	2026

4.3.9 События после отчетной даты.

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и который имел место в период между

отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год (п. 3 ПБУ 7/98).

21 февраля 2023 г. Российской Федерацией были признаны Донецкая и Луганская Народные Республики в качестве суверенных и независимых государств.

Российская Федерация начала специальную военную операцию на Украине.

Ответным событием являются антироссийские санкции со стороны ряда государств, что привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе увеличению волатильности на рынках капитала, значительному падению курса российского рубля.

По мнению руководства Общества, указанные события и последствия событий не могут оказать существенное влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств.

Руководство Общества внимательно следит за развитием ситуации.

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2025 год:

- дивиденды, рекомендованные или объявленные в установленном порядке по результатам работы за отчетный год не начислялись и не выплачивались;
- решения о реорганизации не принимались;
- приобретение предприятия как имущественного комплекса не осуществлялось;
- реконструкция или планируемая реконструкция не осуществлялась;
- решения об эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались;
- крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений не осуществлялись;
- пожар, авария, стихийное бедствие или другая чрезвычайная ситуация, в результате которой уничтожена значительная часть активов не было;
- прекращение существенной части основной деятельности, если это нельзя было предвидеть по состоянию на отчетную дату не было;
- существенное снижение стоимости основных средств, если это снижение не имело место после отчетной даты;
- новые займы Обществом не привлекались, договоры поручительства не заключались.
- не появились тенденции изменения бизнеса, операционных или географических сегментов.
- форс-мажорные обстоятельства отсутствовали.

иные факты хозяйственной деятельности организации, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2025г., отсутствуют и которые могут повлиять на непрерывность деятельности Организации.

4.3.10 Информация о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности

В 2025 г. на деятельность и бухгалтерскую отчетность Общества продолжало оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

Страновой и политический риск

Экономические перспективы Российской Федерации во многом зависят от мировой макроэкономической ситуации, эффективности экономических мер, финансовых

механизмов и кредитно-денежной политики Правительства Российской Федерации, развития налоговой, правовой, административной и политической систем.

Политическая и экономическая нестабильность, текущая ситуация с введением санкций, неопределенность и волатильность фондового и товарного рынков и другие риски оказали и могут продолжать оказывать влияние на российскую экономику.

Основные риски, связанные с нестабильной политической и экономической ситуацией в Российской Федерации, проявились в 1 квартале 2022 года в связи с проведением спецоперации на Украине и введением в отношении Российской Федерации беспрецедентных санкций.

Продолжительность и последствия введенных санкций, а также эффективность принятых мер на данный момент не ясны.

Общество не может полностью исключить риски, связанные с возможным военным конфликтом, обусловленным необходимостью обеспечения национальной безопасностью Российской Федерации.

Ввиду неопределенности и продолжительности указанных негативных событий в стране и мире Общество не может точно и надежно оценить в денежном выражении влияние данных событий на свое финансовое положение в будущем.

Общество не может оказывать влияние на геополитическую ситуацию в мире и на экономическую ситуацию в стране. Однако Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Учитывая вероятность такой позиции, Общество внимательно изучает налоговое законодательство, отслеживает его изменение и использует взвешенные и безопасные подходы к учету доходов и расходов, к отражению хозяйственных операций.

Правовой риск

Законодательный процесс в Российской Федерации является активным, и вносимые в действующее законодательство изменения могут привести к существенному преобразованию сложившихся правоотношений.

Риски, связанные с изменением политики в области лицензирования не могут оказать существенного влияния на деятельность общества, поскольку деятельностью, подлежащей обязательному лицензированию общество не занимается.

Изменение судебной практики может оказать влияние на деятельность общества. Вместе с тем данный вид риска представляется маловероятным.

Административный риск

Основные решения, относящиеся к деятельности Общества, принимает генеральный директор. Риск возникновения конфликтов интересов оценивается нами как незначительный. По мнению Общества, возможный ущерб от потери одного из топ-менеджеров можно оценить, как низкий, а вероятность потери сразу нескольких топ-менеджеров как невысокую.

Рыночные риски

Рыночные риски – риски того, что справедливая стоимость будущих денежных потоков по финансовым инструментам будет колебаться в рыночных ценах. Данные риски включают в себя валютные риски, а также риски, связанные с работой финансовых рынков

Риск, связанный с работой финансовых рынков – 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 процентных ставок, инфляционный риск.

Инфляционный риск и риск изменения процентных ставок выражается: в снижении реальной стоимости дебиторской задолженности при отсрочке или задержке платежей; увеличении % к уплате; увеличении стоимости закупаемых товаров, материалов, оборудования и услуг; более быстрое обесценение реальной покупательной способности получаемых денежных доходов, чем их номинальный рост.

По мнению Общества, валютные риски и риски изменения процентной ставки являются существенными. Руководство Общества считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

4.3.11 Информация о допущении непрерывности деятельности

Руководство Общества провело предварительную оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, в ходе которой не были выявлены события или условия, которые в отдельности или в совокупности могут вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность

Бухгалтерская отчетность составлена, исходя из допущения непрерывности деятельности. Значительная неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, отсутствуют.

В 2026 году ООО «АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ» будет продолжать осуществлять свою деятельность и не имеет намерения и потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

4.3.12 Информация об экологической деятельности организации.

Экологическая деятельность Организацией не ведется.

4.3.13 Информация о государственной помощи.

За отчетный период ООО «АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ» не получало бюджетных средств, прочей государственной помощи, грантов (в соответствии с ПБУ 13/2000 «Учет государственной помощи»).

4.3.14 Информация о совместной деятельности.

В отчетном периоде совместная деятельность с другими организациями Обществом не осуществлялась (в соответствии с ПБУ 20/03 «Информация об участии в совместной деятельности»).

4.3.17 Раскрытие информации в соответствии с ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» в части НИОКР и ТР.

В 2025 году у Общества отсутствуют операции по учету НИОКР.

4.3.19 Иная информация, необходимая пользователям бух. отчетности для принятия экономических решений, но не раскрытая в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала, отчете о движении денежных средств

В течение 2025 г. и на дату предоставления отчетности никаких крупных сделок, связанных с приобретением и выбытием основных средств Организацией не осуществлялось.

Также, после отчетной даты отсутствуют официальные публикации о каких-либо значимых действиях органов государственной власти (национализация, переоценка и т.п.).

Директор _____/Вааль А.С./
ООО «АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ»: