

# **ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ» ЗА 2025 ГОД**

## **1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

Полное наименование общества: Акционерное общество «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ».  
Сокращенное и фирменное наименование общества: АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ».  
Местонахождение: РФ, 101000, город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Красносельский, пер Милютинский, дом 13, строение 1, этаж 5, помещение/комната I/20  
Банковские реквизиты: р/с 40702810300000004413 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва  
к/с 30101810600000000232, БИК 044525232  
+7 (499) 290-00-00; факс. +7 (499) 116-10-03  
Идентификационный номер налогоплательщика: 7708797121  
Код причины постановки на учет: 770801001  
Регистрационный номер: 1137746850977  
Дата государственной регистрации: 17.09.2013  
Наименование регистрирующего органа: МИФНС № 46 по г. Москве  
Коды идентификации по общероссийским классификаторам: ОКПО 18125860, ОКТМО 45378000000;  
ОКФС 16, ОКОПФ 12267, ОКОГУ 4210014  
ОКВЭД 68.32 - Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе  
Уставный капитал Общества составляет 3 367,56 тыс. руб.  
АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ» создано в результате реорганизации ПАО «МГТС-Недвижимость» в форме выделения на основании Решения единственного акционера АО «МГТС-Недвижимость» № 11/13 от 05.07.2013г.

**Основными видами деятельности АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ» являются:**

- ОКВЭД 68.32 - управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;
- ОКВЭД 69.20 - деятельность по оказанию услуг в области бухгалтерского учета, по проведению финансового аудита, по налоговому консультированию;
- ОКВЭД 70.22 - консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- ОКВЭД 82.99 - деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки.

### **Лицензируемые виды деятельности**

Деятельность по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений. Регистрационный номер 77-Б/04242 от 18.10.2016г. Срок действия- бессрочно. Выдавший лицензию орган: ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ДЕЛАМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ, ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ И ЛИКВИДАЦИИ ПОСЛЕДСТВИЙ СТИХИЙНЫХ БЕДСТВИЙ ПО Г.МОСКВЕ

### **Дочерние и зависимые общества**

По состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. дочерние и зависимые общества отсутствуют.

### **Сведения о конечном бенефициаре Общества:**

Непосредственной материнской компанией Группы является АО «ГК «Эталон», которое, в свою очередь, находится под контролем Etalon Group PLC. По состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г. контролирующим лицом Группы связанных сторон, в которую входит Общество, является компания Etalon Group PLC. В структуре акционеров Etalon Group PLC крупнейшим пакетом акций в 48.8% от выпущенных владеет ПАО АФК «Система» и ее дочерняя компания. В июле 2025 года состоялось завершение процесса редомициляции Etalon Group PLC в Россию и изменение ее названия на МКПАО «Эталон Групп».

По состоянию на 31.12.2025 г. и на 31.12.2024 г. у Общества отсутствуют участники-физические лица (включая косвенное и не прямое владение), владеющие более чем 25% долевого капитала и/или голосующих прав в отношении Общества.

Полный перечень связанных сторон, включая зависимые компании опубликован на сайте <http://www.e-disclosure.ru> в рамках раскрытий по компаниям МКПАО «Эталон Групп», АО «Эталон-Финанс».

Все остальные компании Группы относятся к прочим связанным сторонам, за исключением перечисленных выше дочерних и зависимых компаний.

**Сведения об обособленных подразделениях:** у Обществ отсутствуют обособленные подразделения.

Общество действует в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Уставом Общества.

Генеральный директор АО «Бизнес-Недвижимость»:  
Кучеренко А.О. (с 30.05.2023 по н. в.)

Состав Совета Директоров Компании на 31.12.2025 г. состоит из 4 членов.

Состав Правления Компании на 31.12.2025 г. состоит из 4 членов -правление расформировано 22.10.2025 г.

Ревизионная комиссия избрана в составе 3 членов.

Среднесписочная численность работающих в Обществе за 2024 и 2025 годы составила 93 и 66 человек соответственно.

Сведения об аудиторе:

ЗАО «Аудит – Гарантия – М»

Юридический адрес: 101000 г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, Кривоколенный пер., д.5, стр.4

Является членом саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество». Регистрационный номер записи, внесённый в реестр аудиторов и аудиторских организаций ОРНЗ 12006055078.

08.10.2025 г. Обществом с ЗАО «Аудит-Гарантия-М» заключен договор № 03-01-59 на проведение аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности организации.

### **1.1. Основа подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована согласно действующим в РФ правилам бухгалтерского учета и отчетности, и составлена в соответствии с Федеральным стандартом.

При ведении бухгалтерского учета Общество руководствовалось федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральными стандартами бухгалтерского учета (включая приравненные к федеральным стандартам действующие положения по бухгалтерскому учету и иными действующими нормативными актами по бухгалтерскому учету).

### **1.2. Учетная политика**

Настоящая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики. Изменения в настоящую учетную политику не вносились.

### **1.3. Оборотные и внеоборотные активы и обязательства**

Активы, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе оборотных, предполагаются к использованию в производственной и иной деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты. Обязательства, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе краткосрочных, предполагаются к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

### **1.4. Учет основных средств**

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общество на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

В первоначальную стоимость основных средств включаются фактические затраты на доставку объектов и доведение их до состояния, пригодного к использованию.

В случаях, предусмотренных п. 2 ст. 170 НК РФ, суммы НДС, предъявленные при покупке основных средств, учитываются в составе их первоначальной стоимости в порядке раздельного учета НДС.

Активы стоимостью, превышающей 100 000 (Сто тысяч) руб., в отношении которых выполняются одновременно условия, предусмотренные п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н), принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств.

Активы, характеризующиеся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н), но имеющих стоимость ниже установленного лимита, с учетом существенности информации о таких активах, отражаются на счетах учета «Материалы» с последующим отражением в составе расходов периода, в котором они были понесены. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав основных средств, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет на сч. МЦ.04.

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления Обществом за плату во временное владение и пользование с целью получения дохода, отражаются в составе доходных вложений в материальные ценности.

Изменение первоначальной стоимости объекта основных средств, по которой он был принят к учету, происходит в случае улучшения состояния объекта, которое характеризуется продлением срока его полезного использования и/ или повышением производительности сверх первоначально рассчитанных нормативных показателей. Следовательно, такие затраты приводят к получению Обществом дополнительных будущих экономических выгод от использования объекта основных средств.

Общество начисляет амортизацию основных средств линейным способом исходя из сроков полезного использования каждой группы основных средств, которые рассчитываются на основе следующих факторов:

- ожидаемый срок использования объекта;
- ожидаемый физический износ объекта, который зависит от факторов производства и эксплуатации объекта;
- моральный износ объекта в силу перемен или улучшений в производственном процессе или изменений рыночного спроса на продукт или услуги, предоставляемые данным объектом;
- юридические и другие ограничения на использование объекта, такие, например, как срок окончания соответствующего договора аренды.

Переоценка основных средств не проводится.

### 1.5. Учет нематериальных активов

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной на дату принятия их к бухгалтерскому учету.

Срок полезного использования определяется при принятии объекта к бухгалтерскому учету исходя из:

- срока действия прав Общества на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации (в том числе, срока действия патента, свидетельства, лицензионного (авторского) договора по переданным исключительным правам);
- ожидаемого срока использования актива, в течение которого Общество предполагает получать экономические выгоды, определяемого на основе экспертного заключения технического специалиста.

#### Срок полезного использования нематериальных активов

Группы нематериальных активов	Сроки полезного использования нематериальных активов (число лет)
Изобретения, промышленные образцы, полезные модели	15-20
Товарный знак, знака обслуживания, наименование места происхождения товаров	7-10
Лицензии (кроме лицензий на пользование недрами)	15-20

Прочие	15-20
--------	-------

При отсутствии заключения специалиста или информации о сроке полезного использования в документах на приобретение актив применяются следующие общие сроки амортизации (при условии, что актив не имеет неопределенного срока полезного использования):

- программное обеспечение – 2 года;
- товарные знаки (знаки обслуживания) – 10 лет;
- прочие НМА -2 года.

Срок полезного использования нематериального актива ежегодно проверяется Обществом на необходимость его уточнения. В случае если оценка срока полезного использования значительно отличается от предыдущих расчетов, данный срок и амортизационные отчисления корректируется за текущий и последующие периоды. Минимально возможный срок, до которого возможен пересмотр, составляет 3 месяца. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности как изменения в оценочных значениях.

Нематериальные активы, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, считаются нематериальными активами с неопределенным сроком полезного использования. В отношении нематериального актива с неопределенным сроком полезного использования Общество ежегодно тестирует наличие факторов, свидетельствующих о невозможности надежно определить срок полезного использования данного актива.

Нематериальные активы первоначально принимаются к учету по себестоимости на основании акта о приеме-передаче НМА. Организацией не признается в составе НМА активы, удовлетворяющие признакам НМА с первоначальной стоимостью, которая не превышает 60 000,00 руб.

Нематериальные активы со сроком полезного использования менее 12 месяцев и первоначальной стоимостью менее 60 000 руб., признаются расходами периода, в котором завершены капитальные вложения, связанные с приобретением, созданием этих активов.

Единицей бухгалтерского учета нематериальных активов является инвентарный объект.

Амортизация нематериальных активов производится линейным способом, исходя из первоначальной стоимости нематериальных активов и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока их полезного использования. Амортизация по нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования не начисляется.

#### **1.6. Учет финансовых вложений**

Финансовые вложения принимаются к учету по их первоначальной стоимости в порядке, установленном ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Для целей последующей оценки финансовые вложения подразделяются на две группы:

- финансовые вложения, по которым можно определить их текущую рыночную стоимость;
- финансовые вложения, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется.

Финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в отчетности на конец периода по текущей рыночной стоимости.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости. В случае, когда на отчетную дату текущая рыночная стоимость финансовых вложений не определяется, хотя определялась ранее, финансовое вложение отражается в отчетности по последней определенной текущей рыночной стоимости.

Общество прекращает признание финансового вложения и отражает в отчете о финансовых результатах (в составе прибылей и убытков) финансовый результат от его выбытия, равный разнице между стоимостью полученного возмещения, исходя из условий договора, и балансовой стоимостью актива.

На конец каждого отчетного года, Общество анализирует, существуют ли признаки обесценения финансовых активов, за исключением финансовых активов, оцениваемых по текущей рыночной стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка.

В случае, если наблюдается устойчивое снижение стоимости финансовых вложений, Общество создает резерв под обесценение финансовых вложений в сумме, равной разности между учетной и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Общество классифицирует финансовые вложения как краткосрочные, если срок возврата определяется моментом востребования, а также если предполагает их выбытие в течение 12 месяцев после отчетной даты.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по котором не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из оценки по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Первоначальная стоимостью выбывающего финансового вложения учитывается в составе прочих расходов.

### **1.7. Учет запасов**

Фактической себестоимостью запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

Запасы, изготовленные Обществом, принимаются к бухгалтерскому учету, исходя из фактических затрат, связанных с производством данных запасов.

Учет отпуска запасов в производство (реализации, иного выбытия) ведется по методу средневзвешенной себестоимости по скользящей оценке.

Стоимость оборудования к установке, комплектующих и материалов, которые будут использованы для строительства или модернизации объектов основных средств отражаются в бухгалтерской отчетности в составе внеоборотных активов.

### **1.8. Учет денежных средств и денежных эквивалентов**

Высоликвидные финансовые активы, предназначенные для погашения возникающих обязательств, связанных с текущей операционной деятельностью, а не для целей инвестирования, отражаются в составе строки «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

Условием, указывающим на операционный (не инвестиционный) характер финансовых активов, хотя и не являющимся достаточным для квалификации их в качестве эквивалентов денежных средств, является срок погашения в момент первоначального признания, не превышающий трех месяцев.

### **1.9. Учет доходов**

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

- (а) доходы от обычных видов деятельности;
- (б) прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности относятся доходы связанные с осуществлением деятельности по техническому обслуживанию и эксплуатации объектов недвижимости, выполнение прочих работ, оказание посреднических, агентских услуг, услуг единоличного исполнительного органа.

К прочим доходам относятся:

- доходы от восстановления ранее признанного резерва под обесценение активов (в том числе финансовых вложения, дебиторской задолженности);
- доходы, связанные с отражением результатов инвентаризации;

- доходы, связанные с возмещением причиненных Обществу убытков, суммы штрафов/пеней, причитающихся к получению;
- доходы в виде процентов по договорам займа и иным аналогичным договорам (иным долговым обязательствам, включая ценные бумаги);
- доход от участия в уставных капиталах других организаций;
- доходы от продажи собственных основных средств;
- доходы от уступки прав требования долга;
- другие.

### **1.10. Учет расходов**

Общество выделяет следующие основные виды расходов (по функции затрат):

- прямые расходы;
- управленческие расходы;
- прочие расходы;

Прямые расходы Общество включают в себя (но не ограничиваются) следующие виды расходов:

- расходы на приобретение сырья и материалов для производственных нужд;
- расходы на оплату труда производственного персонала;
- страховые взносы от заработной платы производственного персонала;
- расходы на содержание зданий и сооружений (коммунальные услуги, горячее/холодное водоснабжение, водоотведение, сброс загрязняющих веществ, электроснабжение, вывоз снега и ТБО, услуги связи, охрана зданий/помещений, аренда земельного участка, услуги видеонаблюдения, оценка объектов независимым оценщиком, технический учет и техническая инвентаризация объектов, техническое обслуживание и ремонт инженерных сетей, лифтов, кондиционеров, узлов учета тепла);
- амортизацию основных средств (в том числе предоставляемых в аренду);
- расходы на аренду производственных ресурсов;
- прочие прямые расходы.

К управленческим расходам относятся следующие расходы:

- расходы на оплату труда административного персонала;
- страховые взносы от заработной платы административного персонала;
- расходы на приобретение сырья и материалов для управленческих нужд;
- нотариальные услуги;
- имущественные налоги;
- услуги аудиторских компаний;
- аренда офиса;
- программное обеспечение;
- прочие управленческие расходы.

К прочим расходам относятся:

- госпошлина, уплаченная при обращении в суд;
- убытки по результатам инвентаризации;
- убытки при продаже основных средств;
- проценты по полученным займам;
- на ведение и обслуживание расчетного счета;
- суммы созданного резерва по сомнительным долгам;
- штрафные санкции за нарушение договорных обязательств;
- признанные в текущем году убытки прошлых лет;
- суммы списанной дебиторской задолженности с истекшим сроком давности;

- списание сумм выделенного НДС;
- расходы на содержание законсервированных объектов основных средств;
- безвозмездная передача;
- штрафы, пени по налогам и сборам;
- иные расходы.

### **1.11. Учет затрат по кредитам и займам**

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н.

- долгосрочная задолженность по кредитам и займам переводится в краткосрочную в момент, когда по условиям договора займа или кредита до возврата основной суммы остается 365 дней.
- затраты по полученным кредитам и займам признаются прочими расходами текущего периода, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.
- проценты (к уплате) по кредитам и займам включаются в состав прочих расходов текущего периода.

### **1.12. Учет оценочных резервов и обязательств**

Оценочные резервы. В бухгалтерском учете начисляются следующие виды резервов:

- Резерв по сомнительным долгам Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- невозможность удержания имущества должника;
- отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.;
- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

В случае наличия информации, с высокой степенью надежности, подтверждающей отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем Общества.

Если на отчетную дату у Общества имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается.

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

Оценочные обязательства. В бухгалтерском учете начисляются следующие виды оценочных обязательств:

- прочие оценочные обязательства, удовлетворяющие критериям п.4,5 ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (далее – ПБУ 8/2010).

### **1.13. Учет расходов будущих периодов**

Учет расходов будущих периодов осуществляется на счете 97 «Расходы будущих периодов» по фактически произведенным затратам. Списание расходов будущих периодов осуществляется ежемесячно в дебет счетов учета расходов в течение срока, определенного в соответствующих документах (лицензиях, договорах и т.п.). В случае если из соответствующих документов невозможно сделать вывод о сроке, то он определяется комиссией, состав которой утверждается генеральным директором Общества.

В состав расходов будущих периодов включаются расходы на приобретение неисключительного права пользования нематериальным активом в течение нескольких отчетных периодов (в том числе расходы на лицензионное программное обеспечение).

Список статей РБП является открытым. Расходы будущих периодов списываются на счета учета затрат в бухгалтерском учете пропорционально количеству календарных дней.

Расходы на приобретение неисключительного права пользования нематериальным активом списываются на затраты в течение срока, указанного в договоре. Если в договоре срок использования не указан, списание расходов производится в течение 60 месяцев. Если в договоре указано, что он является бессрочным, расходы списываются в течение срока, который Общество установит самостоятельно, исходя из предполагаемого срока использования программного обеспечения, но не более срока действия исключительного права на программное обеспечение.

Расходы будущих периодов отражаются в бухгалтерском балансе в составе прочих оборотных активов и прочих внеоборотных активов в зависимости от ожидаемого срока полезного использования в момент приобретения соответствующего актива.

### **1.14. Учет прочих внеоборотных активов**

Прочие внеоборотные активы принимаются к учету исходя из фактически произведенных затрат на их приобретение. Списание прочих внеоборотных активов осуществляется ежемесячно в дебет счетов учета расходов в течение срока, определенного в соответствующих документах (лицензиях, договорах и т.п.). Если в договоре срок использования не указан, списание расходов производится в течение 60 месяцев. Если в договоре указано, что он является бессрочным, расходы списываются в течение срока, который Общество установит самостоятельно, исходя из предполагаемого срока использования программного обеспечения, но не более срока действия исключительного права на программное обеспечение.

Общество включает в состав прочих внеоборотных активов суммы выданных авансов по приобретению основных средств и под капитальное строительство, а также фактические затраты по приобретению строительных материалов, предназначенных для целей строительства, реконструкции или модернизации основных средств.

Дебиторская задолженность в части авансов, выданных поставщикам и подрядчикам по приобретению основных средств и под капитальное строительство, отражается в отчетности за минусом суммы НДС, подлежащей вычету (принятой к вычету) в соответствии с налоговым законодательством. Сумма НДС, независимо от уровня существенности, отражается в составе прочих оборотных активов.

### **1.15. Отложенный налог на прибыль**

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», утвержденного Приказом Минфина России от 19.11.2020г №114н ( в ред. Приказов Минфина России от 11.02.2008 N 23н, от 25.10.2010 N 132н, от 24.12.2010 N 186н, от 06.04.2015 N 57н, от 20.11.2018 N 236н) в бухгалтерском учете и отчетности отражается текущий и отложенный налог на прибыль (отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства), т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в последующих отчетных периодах.

Отложенные налоговые активы (далее – ОНА) и отложенные налоговые обязательства (далее – ОНО) рассчитываются в отношении временных разниц с использованием балансового метода.

### 1.16 Первое применение ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»

Начиная с 1 января 2025 года Общество применяет положения ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». ФСБУ 4/2023 внес ряд изменений в порядок раскрытия отдельных видов активов и обязательств, а также изменил презентацию показателей бухгалтерского баланса, как это представлено ниже:

Бухгалтерский баланс	Код строки	На 31 декабря 2024 года		
		Первоначальное значение	Изменение	Скорректированное значение
<b>Оборотные активы</b>				
Запасы	1210	164 811	(147 609)	17 202
Товары		152 650	(147 609)	5 040
Материалы		12 162	-	12 162
Долгосрочные активы к продаже	1215	-	147 609	147 609

## 2. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Движение первоначальной стоимости по основным группам нематериальных активов представлено следующим образом:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	на 31 декабря 2024г.	Поступило	Выбыло	на 31 декабря 2025г.
Товарный знак "Бизнес-Недвижимость"	433	0	0	433
Веб-сайт OfficeLess	3 774	0	3 774	0
Товарный знак OfficeLess	442	0	442	0
Переход на ФСБУ 14	8 189	0	2 217	5 962
<b>Итого</b>	<b>12 838</b>	<b>0</b>	<b>6 443</b>	<b>6 395</b>

(тыс. руб.)

Наименование показателя	на 31 декабря 2023г.	Поступило	Выбыло	На 31 декабря 2024г.
Товарный знак «Бизнес-Недвижимость»	433	0	0	433
Веб-сайт OfficeLess	3 774	0	0	3 774
Товарный знак OfficeLess	442	0	0	442
Переход на ФСБУ 14	0	8 189	0	8 189
<b>Итого</b>	<b>4 649</b>	<b>8 189</b>	<b>0</b>	<b>12 838</b>

Сумма начисленной амортизации по основным группам нематериальных активов на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 года, соответственно, представлена следующим образом:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	31 декабря		
	2025г.	2024г.	2023г.
<b>Сумма начисленной амортизации</b>			
Товарные знаки «Бизнес-Недвижимость»	407	404	401
Веб-сайт OfficeLess	0	3 774	2 416
Товарный знак OfficeLess	0	120	72
прочие	0	93	0
Переход на ФСБУ 14	129	0	0
<b>Итого</b>	<b>536</b>	<b>4 391</b>	<b>2 889</b>

По результатам проверки нематериальных активов на обесценение: признаков морально устаревания, изменения по интенсивности и способу использования нематериального актива не выявлены.

На конец 2025 года списаны нематериальные активы по акту инвентаризации в связи с их прекращением использования в основной деятельности.

Резерв под обесценение нематериальных активов на конец 2025 года не создается.

Пересмотр сроков полезного использования по объектам нематериальных активов в соответствии с ФСБУ 14/2022 на 31.12.2025 без изменений.

### 3. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

#### 3.1. Движение первоначальной стоимости по основным группам основных средств представлено следующим образом:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	на 31.12.2024	Поступило	Выбыло	на 31.12.2025г
Сооружения и передаточные устройства	72 578	0	72 578	0
Машины и оборудование (кроме офисного)	81 230	0	76 285	4 945
Офисное оборудование	10 264	466	112	10 618
Транспортные средства	3 669	0	0	3 669
Производственный хозяйственный инвентарь	376	0	376	0
Другие виды основных средств	9 362	0	9 362	0
<b>Итого</b>	<b>177 479</b>	<b>466</b>	<b>158 713</b>	<b>19 232</b>

(тыс. руб.)

Наименование показателя	на 31.12.2023г	Поступило	Выбыло	на 31.12.2024г.
Сооружения и передаточные устройства	72 578	0	0	72 578
Машины и оборудование (кроме офисного)	81 627	0	397	81 230
Офисное оборудование	6 649	4 100	485	10 264
Транспортные средства	3 669	0	0	3 669
Производственный хозяйственный инвентарь	376	0	0	376
Многолетние насаждения	142	0	142	0
Другие виды основных средств	9 362	0	0	9 362
<b>Итого</b>	<b>174 403</b>	<b>4 100</b>	<b>1 024</b>	<b>177 479</b>

Сумма начисленной амортизации по основным группам основных средств на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов представлена следующим образом:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31.12.2025г	на 31.12.2024г	на 31.12.2023г
<b>Сумма начисленной амортизации</b>	<b>0</b>	<b>33 770</b>	<b>23 177</b>
Сооружения и передаточные устройства			
Машины и оборудование (кроме офисного)	2 118	36 724	26 495
Транспортные средства	1 251	734	216
Офисное оборудование	4016	2 405	1 292
Производственный и хозяйственный инвентарь	0	222	148
Многолетние насаждения	0	0	40
Другие виды основных средств	0	4 663	3 633
<b>Итого</b>	<b>7 385</b>	<b>78 518</b>	<b>55 000</b>

#### 3.2. Движение первоначальной стоимости по основным группам доходных вложений в материальные ценности представлено следующим образом:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	на 31.12.2024г.	Поступило	Выбыло	на 31.12.2025г.
Здания	11 541 096	21 310	6 647 577	4 914 829
Сооружения	91 090	0	27 011	64 079
Машины и оборудование (кроме офисного)	272 782	87 560	149 129	211 213
Производственный и хозяйственный инвентарь	20 359	15 470	20 094	15 735
Многолетние насаждения	104	0	0	104
Земельные участки	56 022	0	0	56 022
Другие виды основных средств	29 664	0	6 707	22 957
<b>Итого</b>	<b>12 011 117</b>	<b>124 340</b>	<b>6 850 518</b>	<b>5 284 939</b>

(тыс. руб.)

Наименование показателя	на 31.12.2023г.	Поступило	Выбыло	на 31.12.2024г.
Здания	11 209 791	531 461	200 156	11 541 096
Сооружения	91 090	0	0	91 090
Машины и оборудование (кроме офисного)	272 232	550	0	272 782
Производственный и хозяйственный инвентарь	20 359	0	0	20 359
Многолетние насаждения	104	0	0	104
Земельные участки	56 022	0	0	56 022
Другие виды основных средств	12 511	17 393	240	29 664
<b>Итого</b>	<b>11 662 109</b>	<b>549 404</b>	<b>200 396</b>	<b>12 011 117</b>

Сумма начисленной амортизации по основным группам доходных вложений в материальные ценности на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов представлена следующим образом:

(тыс.руб.)

Наименование показателя	на 31.12.2025г.	на 31.12.2024г.	на 31.12.2023г.
<b>Сумма начисленной амортизации</b>			
Здания	787 182	1 874 714	1 565 383
Сооружения	39 817	42 637	33 038
Машины и оборудование (кроме офисного)	99 796	157 259	120 540
Производственный и хозяйственный инвентарь	265	11 067	7 505
Многолетние насаждения	104	96	88
Другие виды основных средств	8 143	11 572	6 876
<b>Итого</b>	<b>935 307</b>	<b>2 097 345</b>	<b>1 733 429</b>

Увеличение первоначальной стоимости объектов основных средств в результате модернизации в 2025 году составило 21 309 тыс. руб.

Движение по обесценению основных средств представлено следующим образом:

Наименование показателя	на 31.12.2025г.	на 31.12.2024г.	на 31.12.2023г.
<i>по основным группам доходных вложений в материальные ценности</i>			
Здания	225 788	257 434	281 074
Машины и оборудование (кроме офисного)	0	456	0
Другие виды основных средств	0	226	0
<b>Итого:</b>	<b>225 788</b>	<b>258 116</b>	<b>281 074</b>

По строке 1160 «Инвестиционная недвижимость» отражена стоимость основных средств за вычетом стоимости объектов, предназначенных для последующей продажи по состоянию на 31.12.2025 в сумме 1 953 тыс. руб., на 31.12.2024 в сумме 147 609 тыс. руб.

Обществом на 31.12.2025 был проведен анализ наличия/отсутствия признаков возможного обесценения внеоборотных активов согласно IAS 36 и Учетной политики (основных средств, доходных вложений, незавершенного строительства/ не введенных приобретенных объектов). Признаки обесценения не выявлены. Пересмотр сроков полезного использования по объектам основных средств в соответствии с ФСБУ 6/2020 на 31.12.2025 без изменений.

По состоянию на 31.12.2025 г. по договорам ипотеки (залога имущества), в залоге у банков находятся учитываемые в составе доходных вложений в материальные ценности общая балансовая стоимость которых на 31.12.2025 г. составляет 1 068 760 тыс. руб.

### 3.3. Арендованные объекты основных средств на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов представлены следующим образом:

Наименование показателя	31 декабря		
	2025г.	2024г.	2023г.
Полученные в аренду основные средства, учитываемые за балансом			
в том числе аренда земельных участков	41 501	86 168	64 829
в том числе аренда недвижимого имущества	40	40	10 715
<b>Итого</b>	<b>41 541</b>	<b>86 208</b>	<b>98 232</b>

## 4. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

### ДОЛГОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Долгосрочные финансовые вложения на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов представлены следующим образом:

Финансовые вложения	31 декабря		
	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Инвестиции в дочерние общества	4 984 880	592 779	1 835 423
Инвестиции в другие общества	0	0	53 724
Паи	60 000	60 000	2 418 174
Займы выданные долгосрочные	2 138	0	446 236
<b>ИТОГО</b>	<b>5 047 018</b>	<b>652 779</b>	<b>4 753 557</b>

### Резерв под обесценение долгосрочных финансовых вложений

Данные о резерве под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2025, 2024, 2023 годов представлены следующим образом:

Наименование показателя	(тыс. руб.)		
	на 31.12.2025г.	на 31.12.2024г.	на 31.12.2023г.
<b>Итого</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>80</b>

По состоянию на 31.12.2025 обществом проведена проверка наличия/отсутствия признаков возможного обесценения долгосрочных финансовых вложений.

По результатам проверки признаков обесценения долгосрочных финансовых вложений не выявлено. Резерв под обесценение долгосрочных финансовых вложений на 31.12.2025 год не создается.

## 5. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие внеоборотные активы на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов представлены следующим образом:

	31 декабря		
	2025г.	2024г.	2023г.
<b>Прочие внеоборотные активы</b>			
Незавершенные капитальные вложения	903 313	700 655	679 257
Авансы, выданные на приобретение основных средств и услуг капитального характера	88 705	91 874	109 021
Расчеты по долгосрочным договорам	832	153 575	12 304
<b>Итого</b>	<b>992 850</b>	<b>947 026</b>	<b>803 254</b>

В бухгалтерском учете резерв под авансы, оплаченные на незавершенные капитальные вложения не начислялся.

Движение по обесценению прочих внеоборотных активов представлено следующим образом:

Наименование показателя	на 31.12.2025г.	на 31.12.2024г.	на 31.12.2023г.
<i>по основным группам вложений во внеоборотные активы</i>			
Здания	0	5 527	0
Машины и оборудование (кроме офисного)	16 554	11 976	0
Другие виды основных средств	8 719	5 454	0
<b>Итого:</b>	<b>25 273</b>	<b>22 957</b>	<b>0</b>

## 6. ЗАПАСЫ

Запасы Общества по состоянию на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов представлены следующим образом:  
(тыс. руб.)

	31 декабря		
	2025г.	2024г.	2023г.
Товары	5 040	5 040	15 441
Материалы	8 715	12 162	44 414
<b>Итого</b>	<b>13 755</b>	<b>17 202</b>	<b>59 855</b>

По состоянию на 31 декабря 2025, 2024 годов в Обществе создан резерв под обесценение товаров в сумме 5 879 тыс.руб.

## 7. ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ К ПРОДАЖЕ

	31 декабря		
	2025г.	2024г.	2023г.
Здания	1 953	147 609	0
<b>Итого</b>	<b>1 953</b>	<b>147 609</b>	<b>0</b>

## 8. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Дебиторская задолженность на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 представлена следующим образом:

	31 декабря		
	2025г.	2024г.	2023г.
<b>Дебиторская задолженность</b>			
Покупатели и заказчики	178 141	184 570	232 176
Авансы выданные	92 857	79 597	119 644
Расчеты по налогам и сборам	49 209	19 788	11 586

Расчеты по претензиям	43 970	85 133	38 632
Проценты по займам выданным	191	16 557	206 026
Прочие	86 406	36 480	6 518 814
<b>Итого</b>	<b>450 774</b>	<b>422 125</b>	<b>7 126 878</b>

Резервы по сомнительным долгам на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов представлены следующим образом:

(тыс. руб.)

	31 декабря		
	2025г.	2024г.	2023г.
<b>Дебиторская задолженность</b>			
Покупатели и заказчики	80 705	49 259	72 463
Расчеты по претензиям	22 237	80 722	34 807
Прочие	6 149	2 679	19 221
<b>Итого</b>	<b>109 091</b>	<b>132 660</b>	<b>126 491</b>

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность по строке 1230 отражена за вычетом резервов по сомнительным долгам.

## 9. КРАТКОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Краткосрочные финансовые вложения на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов представлены следующим образом:

Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)

(тыс. руб.)

	31 декабря		
	2025г.	2024г.	2023г.
Инвестиции в дочерние общества	0	47 762 061	47 701 080
Инвестиции в другие общества	0	53 724	0
Паи	0	3 458 124	0
Займы выданные, срок которых не превышает 12 месяцев после отчетной даты	5 000	1927 334	1 280 743
<b>Итого</b>	<b>5 000</b>	<b>53 201 294</b>	<b>48 981 823</b>

В бухгалтерском балансе сумма финансовых вложений по строке 12401 «Займы выданные» отражена за вычетом начисленного резерва под обесценение финансовых вложений в сумме 48 173 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2023г.

По состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024 годов резервы под обесценение финансовых вложений не начислялись.

## 10. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства и денежные эквиваленты на 31 декабря 2025, 2024, и 2023 годов представлены следующим образом:

(тыс. руб.)

	31 декабря		
	2025г.	2024г.	2023г.
<b>Денежные средства и денежные эквиваленты</b>			
Денежные средства на расчетных счетах	19 856	214 700	10 498

Денежные средства на депозитных счетах	50 000	255 000	36 000
<b>Итого</b>	<b>69 856</b>	<b>469 700</b>	<b>46 498</b>

## 11. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие оборотные активы на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов представлены следующим образом:  
(тыс. руб.)

	31 декабря		
	2025г.	2024г.	2023г.
<b>Прочие оборотные активы</b>			
НДС с авансов, оплаченный поставщику	12 323	11 357	14 947
Расходы, не включенные в себестоимость	1 842	2 200	7 230
<b>Итого</b>	<b>14 165</b>	<b>13 557</b>	<b>22 177</b>

В данном разделе отражены расходы будущих периодов со сроком списания менее одного календарного года.

## 12. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал Общества по состоянию на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов представлен следующим образом:

Категория акций	Номинал, руб.	Кол-во акций, шт.			Номинальная стоимость (тыс. руб.)		
		2025г.	2024г.	2023г.	2025г.	2024г.	2023г.
Обыкновенная именная акция	1	3 367 563	3 367 563	3 324 968	3 368	3 368	3 325
<b>Итого</b>		<b>3 367 563</b>	<b>3 367 563</b>	<b>3 324 968</b>	<b>3 368</b>	<b>3 368</b>	<b>3 325</b>

## 13. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

### Заемные средства долгосрочные

Задолженность по кредитам, включая проценты, по состоянию на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов представлена следующим образом:

(тыс. руб.)

	Срок погашения	На		
		31.12.2025г.	31.12.2024г.	31.12.2023г.
Биржевые процентные бездокументарные облигации 001P- 2-й выпуск	18 декабря 2026	0	0	2 700 000
Кредиты банков	31 августа 2027	1 260 025	1 733 795	338 200
Займы	31 декабря 2027	800 000	0	0
Проценты по долгосрочным займам		48 197	0	0
<b>Итого</b>		<b>2 108 222</b>	<b>1 733 795</b>	<b>3 038 200</b>

### Заемные средства краткосрочные

Задолженность по займам по состоянию на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 года представлена ниже.

(тыс. руб.)

Срок погашения	31 декабря		
	2025г.	2024г.	2023г.
Биржевые процентные бездокументарные облигации 001P- 2-й выпуск (выбыли 27.02.2025 по реорганизации)	0	2 700 000	0
Биржевые процентные бездокументарные облигации 001P- 1-й выпуск	0	0	2 400 000

Проценты по долговым ценным бумагам	В течение 12 мес. после отчетной даты	0	8 789	32 611
Займы	В течение 12 мес. после отчетной даты	1 583 100	746 788	149 000
Проценты по займам	В течение 12 мес. после отчетной даты	102 623	74 494	7 368
		<b>1 686 066</b>	<b>3 530 071</b>	<b>2 588 979</b>

#### 14. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Краткосрочная кредиторская задолженность на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов представлена следующим образом:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	31 декабря		
	2025г.	2024г.	2023г.
<b>Кредиторская задолженность</b>			
Расчеты с покупателями и заказчиками	254 445	651 367	320 396
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	109 661	252 113	266 160
Расчеты по налогам и сборам	204 901	289 160	171 667
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	790 616	11 281	12 206
<b>Итого</b>	<b>1 359 623</b>	<b>1 203 921</b>	<b>770 429</b>

Кредиторская задолженность по авансам, полученным отражается в бухгалтерском балансе за минусом сумм налога на добавленную стоимость, подлежащего уплате (уплаченного) в бюджет в соответствии с налоговым законодательством РФ.

#### 15. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Движение оценочных обязательств за 2025, 2024 и 2023 годы представлено следующим образом:

(тыс.руб.)

	Резервы на премию	Резерв на отпуск	Резервы по искам предъявленным	Итого
<b>Баланс на 31 декабря 2023 года</b>	<b>132 610</b>	<b>23 334</b>	<b>31 879</b>	<b>187 824</b>
Создание резервов	86 677	36 939	5 409	143 561
Использование резервов	(132 610)	(33 787)	(7 822)	(144 111)
Восстановление резервов				
<b>Баланс на 31 декабря 2024 года</b>	<b>86 677</b>	<b>26 486</b>	<b>21 872</b>	<b>135 035</b>
Создание резервов	83 774	30 998	631	241 720
Использование резервов	(86 677)	(46 275)	(17 570)	(186 956)
Восстановление резервов				
<b>Баланс на 31 декабря 2025 года</b>	<b>83 774</b>	<b>11 209</b>	<b>4 933</b>	<b>99 916</b>

#### 16. ПРОЧИЕ ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Прочие долгосрочные обязательства на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов представлены следующим образом:

(тыс. руб.)

Прочие долгосрочные обязательства	31 декабря		
	2025г.	2024г.	2023г.
	0	1 282 631	1 301 319

<b>Итого</b>	<b>0</b>	<b>1 282 631</b>	<b>1 301 319</b>
--------------	----------	------------------	------------------

В прочие обязательства по строке 1450 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса: по состоянию на 31.12.2024г. и 31.12.2023г. включена задолженность по договорам купли-продажи объектов недвижимости в сумме рассрочки оплаты на срок свыше 12 месяцев после отчетной даты.

## 17. ВЫРУЧКА

Выручка в разрезе ключевых видов деятельности за 2025 и 2024 годы представлена следующим образом: (тыс. руб.)

	2025г.	2024г.
<b>Выручка</b>		
Доходы от сдачи в аренду объектов недвижимости	2 222 612	3 223 491
Доходы от продажи объектов недвижимости	931 804	150 000
Прочие доходы	93 409	37 120
<b>Итого</b>	<b>3 247 826</b>	<b>3 410 611</b>

## 18. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ

Доходы от участия в других организациях и проценты к получению за 2025 и 2024 годы представлены следующим образом:

	2025г.	2024г.
<b>Доходы от участия в других организациях</b>		
Доходы по паям	1 471 737	0
Дивиденды полученные	37 655	71 554
<b>Итого</b>	<b>1 509 392</b>	<b>71 554</b>
<b>Проценты к получению</b>		
Проценты за пользование банком денежными средствами	66 191	24 844
Проценты по выданным займам	65 156	186 884
Проценты к получению	98	0
<b>Итого</b>	<b>131 445</b>	<b>212 364</b>

Прочие доходы за 2025 и 2024 годы представлены следующим образом:

	2025г.	2024г.
<b>Прочие доходы</b>		
Восстановление резервов по оценочным обязательствам	7 294	6 245
Доходы прошлых периодов	16 034	123 720
Выбытие и реализация основных средств	0	136 927
Доходы по дооценке ОС	0	26 783
Восстановлен резерв по сомнительным долгам	23 536	0
Прочие	10 393	11 931
<b>Итого</b>	<b>57 257</b>	<b>305 606</b>

## 19. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

Проценты к уплате за 2025 и 2024 годы представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)	
	2025г.	2024г.
<b>Проценты к уплате</b>		
Проценты по полученным займам	(53 014)	(194 093)
Проценты по облигациям	(47 143)	(412 902)
Проценты по кредитам	(531 406)	(262 358)
<b>Итого</b>	<b>(631 563)</b>	<b>(869 353)</b>

Прочие расходы за 2025 и 2024 годы представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)	
	2025г.	2024г.
<b>Прочие расходы</b>		
Расходы на содержание объектов ОС, в том числе законсервированных	0	(23 575)
Амортизация ОС	0	(21 691)
Расходы прошлых периодов	(36 991)	(57 258)
Создан резерв по сомнительным долгам	0	(24 214)
Восстановлен НДС за счет собственных средств	(79 060)	0
Возмещение понесенных расходов	0	(81 691)
Комиссия банка	(7 618)	(19 460)
Реализация права требования до наступления срока платежа	0	(13 727)
Прочие расходы, не принимаемые в НУ	(839 284)	0
Прочие	(237 350)	(47 765)
<b>Итого:</b>	<b>(1 200 303)</b>	<b>(289 381)</b>

## 20. РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат за 2025 и 2024 годы представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)	
	2025г.	2024г.
<b>Расходы по обычным видам деятельности</b>		
Материальные затраты	(133 772)	(491 312)
Расходы на оплату труда	(266 552)	(394 614)
Отчисления на социальные нужды	(68 807)	(59 758)
Амортизация	(165 826)	(212 764)
Прочие затраты	(1 169 767)	(1 384 799)
<b>Итого</b>	<b>(1 804 724)</b>	<b>(2 543 247)</b>

## 21. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

Налог на прибыль за 2025г. и 2024г. представлен следующим образом:

	2025г.	2024г.
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>1 309 330</b>	<b>298 154</b>
<b>Отложенный налоговый актив на начало периода:</b>		
доходные вложения в материальные ценности	144 529	120 978
товары	1 470	0
материалы	9 145	6 924
основные средства	84 167	8 443
оценочные обязательства и резервы	33 759	37 565
расходы будущих периодов	7 626	21 645

резервы сомнительных долгов	20 009	10 053
нематериальные активы	23	0
убытки прошлых лет	18 478	0
<b>Итого</b>	<b>319 205</b>	<b>205 609</b>
<b>Отложенное налоговое обязательство на начало периода:</b>		
доходные вложения в материальные ценности	1 054 210	837 698
материалы	0	73
основные средства	2 864	2 166
товары	5	4
внеоборотные активы	55	44
нематериальные активы	2 054	1 638
<b>Итого</b>	<b>1 059 189</b>	<b>841 623</b>
<b>Отложенный налоговый актив на конец периода:</b>		
внеоборотные активы	4	0
доходные вложения в материальные ценности	25 879	115 624
нематериальные активы	589	18
материалы	161	7 316
основные средства	62 821	84 167
оценочные обязательства и резервы	24 979	27 007
расходы будущих периодов	6 566	6 101
резервы сомнительных долгов	13 989	16 007
товары	1 470	1 176
убытки прошлых лет	0	12 952
<b>Итого</b>	<b>136 456</b>	<b>253 534</b>
<b>Отложенное налоговое обязательство на конец периода:</b>		
нематериальные активы	2 054	1 644
доходные вложения в материальные ценности	441 530	843 368
материалы	31	0
основные средства	1 956	2 291
товары	5	4
внеоборотные активы	0	44
<b>Итого</b>	<b>445 576</b>	<b>847 351</b>
Отложенный налог на начало периода	(739 984)	(636 015)
Отложенный налог на конец периода	(309 120)	(593 817)
Отложенный налог за период	430 864	42 198
Текущий налог на прибыль:	(192 658)	(33 606)
Доход (расход) по налогу на прибыль:	238 206	8 592
Прочее	(4 636)	(155 440)
Постоянный налоговый доход (расход):	(81 126)	68 223
Условный доход (расход) по налогу на прибыль	327 332	(59 631)
Чистая прибыль (убыток)	1 542 900	151 306

## 22. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УЧЕННЫЕ НА ЗАБАЛАНСОВЫХ СЧЕТАХ

Наименование	Номер счета	Комментарий	Сальдо на 31.12.2025	Сальдо на 31.12.2024
ПАО МГТС	009	Залоговая стоимость объектов недвижимости, приобретенных по ДКП №D19S001430068 от 14.02.2019г.	0	1 299 441 106,90
АО «МГТС-Недвижимость»	009	Залоговая стоимость объектов недвижимости, приобретенных по ДКП №D19S001430160 от 25.02.2019г.	0	92 049 600,00
СБЕРБАНК ПАО	009	По ДС №2 от 01.06.2023 по Дог.Поручительства №8972/П1	1 00 000 000,00	1 00 000 000,00
СБЕРБАНК ПАО	009	По ДС №4 от 20.11.2024 по Дог.Поручительства №8972/П1	1 125 037 738,19	1 125 037 738,19
СБЕРБАНК ПАО	009	По ДС №2 от 20.11.2024 по Дог.Поручительства №8972/П1	1 125 037 738,19	1 125 037 738,19
СБЕРБАНК ПАО	009	По ДС №4 от 24.10.2024 к по Договору залога инвестиционных паев №8972/ЗПИФ1 от 04.06.2021	4 267 109 276,79	4 267 109 276,79
СОВКОМБАНК ПАО	009	Договор ипотеки (залога недвижимости) №ДИ-01/КЛ-2424-КС/00-2424/20 от 14.12.2023 к кредитному договору КЛ-2424-КС/00-2424/20 от 02.07.2020 СОВКОМБАНК	1 700 000 000,00	1 700 000 000,00
<b>ИТОГО</b>			<b>8 317 184 753,17</b>	<b>9 708 675 460,07</b>

## 23. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Для целей бухгалтерской (финансовой) отчетности под связанными сторонами понимаются юридические и физические лица, способные оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние.

Связанными сторонами Общества являются АО «Бизнес-Недвижимость», Общества, которые контролируются или на которые оказывается значительное влияние со стороны ПАО АФК «Система».

Перечень связанных сторон не приводится в Пояснениях, а операции с ними приводятся в ограниченном объеме на основании п. 16 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах».

### 23.1. Операции со связанными сторонами

#### 1. Процентный расход по займам полученным

	(тыс. руб.)	
	2025г.	2024г.
Дочерние общества	0	30 672
Прочие связанные стороны	151 164	168 703
<b>Итого</b>	<b>151 164</b>	<b>199 375</b>

#### 2. Процентный доход по займам выданным

	(тыс. руб.)	
	2025г.	2024г.
Дочерние общества	194	139 156
Связанные стороны	0	118 652
<b>Итого</b>	<b>194</b>	<b>257 808</b>

#### 3. Приобретение оборудования, товаров, услуг и работ (без НДС)

Наименование контрагента	(тыс. руб.)	
	2025	2024
Дочерние Общества	56 615	470 255
Прочие связанные стороны	2 961 432	342 038
<b>Итого</b>	<b>3 018 047</b>	<b>812 293</b>

#### 4. Выплаты совету директоров

Вознаграждения независимому члену совета директоров за 2024 годы составили 2 214 тыс. руб., за 2025г. выплат не было.

Страховые вознаграждения во внебюджетные фонды и взносы на страхование от несчастных случаев в производстве и профессиональных заболеваний с указанных вознаграждений за 2024 годы составили 664 тыс. руб.

Вознаграждения ключевому управленческому персоналу за 2025 и 2024 годы являлось краткосрочны и составляло 38 530 тыс. руб., 87 199 тыс. руб., соответственно.

Страховые вознаграждения во внебюджетные фонды и взносы на страхование от несчастных случаев в производстве и профессиональных заболеваний с указанных вознаграждений за 2025 и 2024 годы составляло 6 686 тыс. руб., 14 056 тыс. руб., соответственно.

Сумма резерва отпусков по итогам работы за 2025 и 2024 годы (в том числе страховые взносы) составляло 4 162 тыс. руб., 5 298 тыс. руб., соответственно.

Сумма резерва на выплату премий по итогам работы за 2025 и 2024 годы (в том числе страховые взносы) составляло 18 418 тыс. руб., 40 126 тыс. руб., соответственно.

#### 5. Реализация оборудования, товаров, работ и услуг (без НДС)

(тыс. руб.)

Наименование	Вид операции	2025г.	2024г.
Дочерние общества	Реализация товаров, работ услуг	62 123	49 778
Прочие связанные стороны	Реализация товаров, работ услуг	1 051 722	887 175
<b>Итого</b>		<b>1 113 845</b>	<b>936 954</b>

#### 6. Денежные потоки со связанными сторонами

(тыс. руб.)

	2025г.	2024г.
<b>Движение денежных средств по текущей деятельности</b>		
от продажи продукции, товаров, работ и услуг 4111	0	12 992
поступление от арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных платежей 4112	597 857	101
прочие поступления 4119	65 842	217 320
на оплату товаров, работ, услуг 4121	(487 890)	(320 297)
процентов по долговым обязательствам 4123	2 340	(1 093)
прочие платежи 4129	(6 531)	(39 682)
<b>Движение денежных средств по инвестиционной деятельности</b>		
от продажи акций других организаций (долей участия) 4212		
от возврата предоставленных займов и продажи долговых ценных бумаг 4213	200 000	7 858 566
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях 4214	44 031	64 208 392,40
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов 4221	0	(422 425,83)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия) 4222	(1 406 760)	
на приобретение долговых ценных бумаг, предоставление займов другим лицам 4223	(213 938)	(211 300)
<b>Движение денежных средств по финансовой деятельности</b>		
получение заемных средств 4311	3 174 000	0

вклады собственников, участников	3 092 000	3 584 922
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников 4322	0	
погашение заемных средств 4323	(790 900)	(7 850)
Платежи собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходов из состава участников	(2 957 900)	(2 614 666)
Денежных вкладов дочерним организациям	0	(6 468 954)

## 7. Дебиторская задолженность

(тыс. руб.)

Наименование	Вид операции	31 декабря	
		2025г.	2024г.
Дочерние Общества	Реализация товаров, работ, услуг	5 511	7 993
	Поступление товаров, работ, услуг	0	18
	Прочие	0	14 440 496
Связанные стороны	Реализация товаров, работ, услуг	70 213	67 596
	Поступление товаров, работ, услуг	5 394	4 307
	Прочие	65 561	1 952 095
<b>ИТОГО</b>		<b>146 679</b>	<b>16 472 505</b>

## 8. Кредиторская задолженность

(тыс. руб.)

	Вид операции	на 31.12.2025		на 31.12.2024	
Дочерняя компания	Реализация товаров, работ услуг		224		1 001
	Приобретение товаров, работ, услуг		0		74 259
	Вклад в уставный капитал		30		
	Прочие		0		173 881
Прочие связанные стороны	Реализация товаров, работ услуг		27 381		27 433
	Приобретение товаров, работ, услуг		67 425		1 412 555
	Приобретение доли в уставном капитале		788 313		
	Прочие		0		647 581
<b>Итого:</b>		<b>883 373</b>	<b>2 336 709</b>		

Компания не заключала договоры с негосударственными пенсионными фондами в течение 2025, 2024 и 2023 годов.

Компания не участвовала в совместной деятельности в течение 2025, 2024 и 2023 годов.

## 24 БАЗОВАЯ И РАЗВОДНЕННАЯ ПРИБЫЛЬ

Базовая и разводненная прибыль за 2025 и 2024 годы составила:

(тыс. руб.)

	2025г.	2024г.
Базовая прибыль (убыток), тыс. руб.	1 542 900	151 306
Средневзвешенное кол-во обыкновенных акций в обращении, шт.	3 367,563	3 233,242
<b>Базовая прибыль (убыток), приходящаяся на одну акцию, руб.</b>	<b>458,17</b>	<b>46,80</b>

АО «Бизнес-Недвижимость» не имеет конвертируемых ценных бумаг, опционов и варрантов на акции или других прав, которые при осуществлении конвертации могут разводнить прибыль на акцию, соответственно у Общества нет данных для расчета разводненной прибыли на акцию.

## 25 РЕОРГАНИЗАЦИЯ АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ В ФОРМЕ ВЫДЕЛЕНИЯ

Внеочередным общим собранием акционеров АО «Бизнес-недвижимость» «2/24 от 01.01.2024 принято решение реорганизовать акционерное общество АО «Бизнес-Недвижимость» в форме выделения с созданием 4-х обществ с ограниченной ответственностью с передачей прав и обязанностей реорганизуемого общества (АО «Бизнес-Недвижимость») без прекращения последнего. Данное решение было подтверждено Внеочередным общим собранием акционеров АО «Бизнес-Недвижимость» №9/24 от 24.12.2024г.

28.02.2025 внесена запись в ЕГРЮЛ о завершении реорганизации.

27.02.2025 по передаточным актам Организацией были переданы выделенным обществам (ООО «БН-КОГ», ООО «БН-Телеком», ООО «БН-Активы», ООО «БН-Инвест») активы и обязательства.

показатель	ООО «БН-КОГ»	ООО «БН-Телеком»	ООО «БН-Активы»	ООО «БН-Инвест	Итого по активам
<b>Активы</b>					
Нематериальные активы				441 600,00	<b>441 600,00</b>
Доходные вложения в материальные ценности	436 178 197,26	2 271 944 366,27	666 051 534,03	1 170 842 494,60	<b>4 545 016 592,16</b>
Финансовые вложения	4 574 310 234,84	594 956 000,00	4 291 854 469,11	42 892 074 984,75	<b>52 353 195 688,70</b>
Основные средства	81 855 012,05				<b>81 855 012,05</b>
Дебиторская задолженность				14 145 435,87	<b>14 145 435,87</b>
Краткосрочные финансовые вложения				144 698 354,28	<b>144 698 354,28</b>
Прочие внеоборотные активы	325 213 047,60		78 193 276,20		<b>403 406 323,80</b>
<b>Всего активы</b>	<b>5 417 556 491,75</b>	<b>2 866 900 366,27</b>	<b>5 036 099 279,34</b>	<b>44 222 202 869,50</b>	<b>57 542 759 006,86</b>
Уставный капитал	100 000,00	100 000,00	100 000,00	1 000 000 000,00	<b>1 000 300 000,00</b>
Добавочный капитал	5 340 800 509,11	-1 439 185 556,25	4 227 243 922,18	43 222 202 869,50	<b>51 351 061 74,54</b>
Переоценка внеоборотных активов	76 655 982,64	45 593 023,86	184 215 492,78		<b>306 464 499,28</b>
<b>Капитал и резервы, всего</b>	<b>5 417 556 491,75</b>	<b>-1 393 492 532,39</b>	<b>4 411 559 414,96</b>	<b>44 222 202 869,50</b>	<b>52 657 826 243,82</b>
					<b>0,00</b>
<b>Обязательства</b>					
Заемные средства, долгосрочные		2 700 000 000,00	624 539 864,38		<b>3 324 539 864,38</b>
Заемные средства, краткосрочные		168 902 191,76			<b>168 902 191,76</b>
Кредиторская задолженность с поставщиками		108 859 742,11			<b>108 859 742,11</b>
Прочие обязательства (долгосрочная кредиторская задолженность)		1 282 630 964,79			<b>1 282 630 964,79</b>
<b>Обязательства, всего</b>		<b>4 260 392 898,66</b>	<b>624 539 864,38</b>	<b>44 222 202 869,50</b>	<b>4 484 932 763,04</b>
<b>Всего пассив</b>	<b>5 417 556 491,75</b>	<b>2 866 900 366,27</b>	<b>5 069 099 279,34</b>	<b>44 222 202 869,50</b>	<b>57 542 759 006,86</b>

## 26 СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В период после 31.12.2025 и до даты подписания годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025г. общество:

- продало объекты недвижимости по адресу: Советская, д.5 по договору купли-продажи, заключенному от 24.12.2025 № БН-30/2025 ООО «Теневой»
- передало объекты недвижимости в качестве вклада в имущество ООО «Специализированному Застройщику «Новочеремушинский», АПП от 17.02.2026. Переход права собственности по ЕГРН 04.03.2026 Новочеремушкинская ул, дом 25

- передало объекты недвижимости в качестве вклада в имущество ООО «Специализированному Застройщику «Сельскохозяйственная», АПП от 17.02.2026. Переход права собственности по ЕГРН 04.03.2026

- передало объекты недвижимости в качестве вклада в имущество, подлежащего передаче в оплату инвестиционных паев ООО «Управляющая компания «Аурум инвестмент» Д.У. закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Крассула Кэпитал», АПП от 03.02.2026 Переход права собственности по ЕГРН 19.02.2026 ул. Партизанская, д. 10, выписка из протокола №№01-26 от 29.01.2026

Иные факты хозяйственной деятельности, которые могут оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности организации в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год у Общества отсутствуют.

## **27. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ**

Факт возникновения пожара 21.01.2026 на объекте недвижимости по адресу: Москва, ул.Белореченская, д.3, справка №310943 от 29.01.2026.

## **28. ПРИНЦИП НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Чистая прибыль Общества по итогам 2025 года составила 1 542 900 тыс. руб.

Чистые активы на 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 положительные и составляют:

<b>Наименование показателя</b>	<b>На 31.12.2025</b>	<b>На 31.12.2024</b>	<b>На 31.12.2023</b>
<i>Чистые активы</i>	<i>5 063 075</i>	<i>56 728 675</i>	<i>62 913 357</i>

Обществу АО «Бизнес-Недвижимость» не известны какие-либо события или условия, которые выйдут за рамки периода в 12 месяцев со дня отчетной даты и которые могут обуславливать значительные сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

**Генеральный директор**

**Кучеренко А. О.**

«   » \_\_\_\_\_ 2026 г.