

# ПОЯСНЕНИЯ к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Европейский» за 2025 год

## Раздел 1. Общие сведения

### Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «Европейский», именуемое в дальнейшем Общество, сменило наименование с ООО «Киевская площадь 1» на основании Протокола внеочередного общего собрания акционеров № 28 от 14.12.2023.

Ранее Общество с ограниченной ответственностью «Киевская площадь 1» было создано путем преобразования в результате реорганизации ЗАО «Киевская площадь 1» на основании Протокола внеочередного общего собрания акционеров № 6 от 30.09.2014.

В свою очередь ЗАО «Киевская площадь 1» было создано путем выделения в результате реорганизации ЗАО «Киевская площадь» на основании Протокола внеочередного общего собрания акционеров № 30 от 06.08.2013. Закрытое Акционерное Общество «Киевская площадь 1» было зарегистрировано МИФНС № 46 по г. Москве за основным государственным номером 5137746008208 и было выдано свидетельство серии 77 № 015559684 от 30.10.2013.

После реорганизации Общество с ограниченной ответственностью «Киевская площадь 1» зарегистрировано МИФНС № 46 по г. Москве за основным государственным номером 1157746119486 и выдано свидетельство серии 77 № 016957051 от 19.02.2015.

Сокращенное наименование Общества - ООО «Европейский».

С 27.12.2023 Общество с ограниченной ответственностью «Европейский» (ОГРН 1157746119486, ИНН/КПП 7730051748/ 773001001) сменило наименование с ООО «Киевская площадь 1». В связи с изменением наименования юридического лица изменены печать и фирменный бланк Общества. Остальные реквизиты, в том числе ОГРН, ИНН, местонахождение, остались без изменений.

Общество с ограниченной ответственностью «Киевская площадь 1» (ОГРН 1157746119486, ИНН/КПП 7730051748/ 773001001) с 19.02.2015 является правопреемником ЗАО «Киевская площадь 1».

Общество не имеет филиалов/представительств.

Обособленные подразделения отсутствуют.

Дочерних и зависимых обществ нет.

В 2025 г. Общество в своей деятельности руководствуется:

- Уставом в редакции №2, утвержденным Решением внеочередного общего собрания участников «Киевская площадь 1», принятого 14.12.2023 (протокол № 28 от 14.12.2023).

Место нахождения Общества: 121059, г. Москва, площадь Киевского вокзала, дом 2.

Общество состоит на учете в инспекции ФНС № 30 г. Москвы.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет Генеральный директор Общества:

С 30 ноября 2023 года по настоящее время генеральным директором Общества на основании Решения Заседания Совета Директоров Общества от 29.11.2023 (протокол №25) является Староверов Дмитрий Александрович.

Уставный капитал Общества составляет 1 010 тыс. руб. Уставный капитал полностью оплачен. Дивиденды в 2025 г. не начислялись и не выплачивались.

Согласно выписке из списка участников по состоянию на 31.12.2025 участниками Общества являются:

Участник	Размер доли участника в Уставном капитале Общества (в процентах)	Номинальная стоимость долей (в тыс. руб.)
Гражданин РФ Нисанов Давид Мардахаевич	36,5	368,65
Гражданин РФ Илиев Роман Лазирович	36,5	368,65

Физические лица (с долей владения менее 20%)	27	272,7
<b>ИТОГО:</b>	<b>100</b>	<b>1 010</b>

### **Организационная структура**

Организационная структура Общества представлена следующим образом:

- Дирекция
- Административный отдел
- Бухгалтерия
- Информационно-аналитический отдел
- Отдел аренды
- Отдел рекламы
- Пресс-служба
- Руководство
- Секретариат
- Служба персонала
- Служба режима и контроля
- Служба эксплуатации
- Юридический отдел
- Департамент коммуникаций
- Отдел проверки и контроля
- Отдел по работе с финансовыми институтами

Среднесписочная численность сотрудников Общества по состоянию:

- на 31.12.2025 составила 679 человек;
- на 31.12.2024 составила 710 человек;
- на 31.12.2023 составила 729 человек.

### **Основа составления отчетности**

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 34н, а также Положения по учетной политике, утвержденного приказом Общества от 28.12.2024 г.

Бухгалтерский учет ведется бухгалтерской службой Общества с применением программы «1С:Предприятие 8.3», с использованием рабочего Плана счетов, разработанного Обществом на основании типового Плана счетов, утвержденного Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 г. № 94н.

Активы и обязательства оцениваются в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств и нематериальных активов, которые показываются в отчетности по балансовой стоимости.

В бухгалтерской отчетности дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Дебиторская и кредиторская задолженность, а также задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их погашения после отчетной даты.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности и если без знания о них заинтересованным пользователям невозможна оценка финансового положения Общества или финансовых результатов его деятельности.

Для Общества главным принципом является принцип существенности хозяйственной операции, а также то, каким образом информация о хозяйственных операциях используется для принятия решений пользователями бухгалтерской отчетности Общества.

### **Расчетные счета в банках**

Общество имеет в АО Банк ГПБ 1 расчетный счет и 4 валютных счета.

### **Деятельность Общества**

Свою деятельность Общество ведет в собственном и частично арендованном помещении по адресу: г. Москва, пл. Киевского вокзала, д.2, «Европейский» ТРЦ.

Основным видом деятельности Общества является: Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

Наряду с основным видом деятельности Общество ведет иные виды деятельности, не противоречащие законодательству РФ.

### **Активы и обязательства в иностранных валютах**

Пересчет стоимости активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, производится по правилам, установленным Положением о бухгалтерском учете «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006), утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 27.11.2006 № 154н.

Операций в иностранной валюте в 2025 году не было.

Величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях, отражена в составе прочих доходов в сумме 35 тыс. руб. и в составе прочих расходов в сумме 86 тыс. руб.

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на день совершения операции.

Валютные обязательства отражены в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действующих на 31.12.2025 по курсу ЦБ РФ за 1 доллар США 75,7327 руб., за 1 евро 92,0938 руб., за 1 китайский юань 11,1592 руб. (курс ЦБ РФ на 31.12.2024 за 1 доллар США 101,6797 руб., за 1 евро 106,1028 руб., за 1 китайский юань 13,4272 руб., на 31.12.2023 за 1 доллар США 89,6883 руб., за 1 евро 99,1919 руб., за 1 китайский юань 12,5762 руб.).

## **Раздел 2. Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности**

### **Общие положения.**

Основными правилами ведения бухгалтерского учета предусмотрено, что Общество должно обеспечивать соблюдение в течение года принятой Учетной политики отражения хозяйственных операций и оценке имущества, определенной исходя из условий хозяйствования и правил, приведенных в Положении по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности от 29.07.1998 № 34н, Планом счетов РФ и другими действующими нормативными документами.

Учетная политика разработана в соответствии с требованиями финансового и налогового законодательства РФ и обеспечивает единство методологии при ведении и организации бухгалтерского учета.

### **Запасы.**

Бухгалтерский учет запасов осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Запасы» ФСБУ 5/2019 и Учетной политикой.

К запасам относятся активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла Общества, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев:

- материалы, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции и детали, топливо, запасные части, предназначенные для использования при выполнении работ, оказании услуг;
- инвентарь и хозяйственные принадлежности, специальная оснастка и специальная одежда, малоценное оборудование и запасы, другие аналогичные объекты, используемые при выполнении работ, оказании услуг;
- товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности.

Единицей учета запасов является номенклатурный номер.

Метод списания материалов: по способу ФИФО (по себестоимости первых по времени приобретения материалов).

Учет товаров ведется по покупным ценам, используя только счет 41 «Товары».

Метод списания товаров: при реализации товаров и ином выбытии их оценка производится по себестоимости каждой единицы.

Транспортно-заготовительные расходы Общества, связанные с приобретением товаров, включаются в стоимость приобретенных товаров (счет 41 «Товары») и списываются в расходы по мере реализации товаров.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 «Материалы», формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки и т.д. стоимость таких активов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

#### **Резерв на обесценение запасов.**

В бухгалтерском балансе обесцененные запасы отражаются за минусом резерва на обесценение. Резерв создается по каждой единице запасов.

Оценке на обесценение подлежат запасы с длительным сроком хранения (более 730 дней) и существенной стоимостью (40 тыс. руб. и более).

Критериями необходимости создания резерва является снижение их стоимости в случаях:

- морального устаревания;
- потери первоначальных качеств;
- снижения рыночной стоимости и пр.

Обществом в данной сложившейся экономической ситуации и в связи с резким возрастанием стоимости запасов формирование резерва под обесценение стоимости материальных запасов не создавалось.

#### **Основные средства (ОС)**

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе запасов.

В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

Неотделимые улучшения в арендованные объекты ОС, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, увеличивают фактическую стоимость этого права пользования по аналогии с учетом реконструкции, модернизации ОС.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 01 января 2002 г. № 1, используется в качестве одного из источников информации о сроках полезного использования. В отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 25% процентов первоначальной стоимости основного средства.

В учете выделяются следующие виды однородных объектов ОС:

- здания;
- сооружения;
- машины и оборудование (кроме офисного);
- офисное оборудование;
- транспортные средства;
- производственный и хозяйственный инвентарь;
- другие виды основных средств;
- права пользования активами.

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

Виды основных средств	Группы основных средств	Сроки полезного использования
-----------------------	-------------------------	-------------------------------

		<b>объектов (число лет)</b>
Здания	Здание	31 год
	Банкетный зал	29 лет
	Торговый центр (неотделимые улучшения), Деловой и коммерческий Центр (7,8 этаж)	7 – 19 лет
Сооружения	Инженерно-строительные объекты	7 лет
Машины и оборудование (кроме офисного)	Рабочие (машины, инструмент, аппараты и другие виды оборудования, предназначенные для механического, термического и химического воздействия на предмет труда с целью изменения его формы, свойств, состояния и положения.)	3 –30 лет
	Информационные (для преобразования и хранения информации: серверы)	7 - 20 лет
Транспортные средства		3 –20 лет
Производственный и хозяйственный инвентарь		3 - 20 лет
Офисное оборудование		3 - 10 лет
Другие виды ОС		3 –21 лет
Права пользования активами	Здание ТРЦ «Европейский»	4 – 16 лет
	Земельный участок	48 лет

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости. Переоценка не производится.

Общество проводит проверку ОС на обесценение ежегодно в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Основные средства, подлежащие обесценению, по состоянию на 31.12.2025 отсутствуют.

Начисление амортизации объекта ОС начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете, заканчивается начисление амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

По всем объектам ОС амортизация начисляется линейным способом.

Ликвидационная стоимость ОС – это величина, которая была бы получена в результате выбытия ОС после вычета предполагаемых затрат на выбытие. Ликвидационная стоимость объекта ОС считается равной нулю, если:

- не ожидается поступлений от выбытия ОС в конце срока полезного использования;
- ожидаемая сумма поступлений от выбытия ОС незначительная или не может быть определена.

**Инвестиционная недвижимость.**

Инвестиционная недвижимость отражается в бухгалтерском учете на счете 01 «Основные средства» и в бухгалтерском балансе в составе строки «Основные средства».

Критерии признания инвестиционной недвижимости:

- наличие высокой вероятности поступлений от использования по соответствующему назначению;
- возможность надежного определения первоначальной стоимости объекта, в которую включаются все затраты на приобретение.

### Аренда

Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

### Учет при получении имущества в аренду

Стоимость права пользования активом принимается равной его фактической стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой Общество привлекало или могло бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на

субсчете «Арендованное имущество» к счету 01 «Основные средства», в бухгалтерском балансе отражается в составе строки «Основные средства».

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

В качестве упрощения практического характера неарендные компоненты договора аренды отдельно не выделяются. Каждый компонент аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, учитываются в качестве одного компонента аренды.

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды.
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта)

не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);

2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Если Общество принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи оно учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

#### **Учет при передаче имущества в аренду.**

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой.

При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений.

#### **Капитальные вложения**

Капитальные вложения признаются по мере осуществления фактических затрат, в отношении которых соблюдаются условия, установленные п. 6 ФСБУ 26/2020.

Общество проводит проверку капитальных вложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Прекращение признания капитальных вложений: капитальные вложения по их завершении, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, считаются основными средствами.

В случае фактического начала эксплуатации части объекта капитальных вложений до завершения капитальных вложений в целом, Общество признает объектом основных средств такую часть капитальных вложений.

Капитальные вложения становятся основными средствами в момент их ввода в эксплуатацию (п. 18 ФСБУ 26/2020). При этом вся накопленная сумма капвложений формирует первоначальную стоимость основных средств.

Капвложения списываются в том периоде, когда принято решение об их прекращении, или когда объект выбыл. Общество в этом же периоде признает доходы или расходы, исходя из разницы между двумя величинами (п. 20-22 ФСБУ 26/2020):

- Поступления от выбытия капвложений;
- Балансовая стоимость капвложений и затраты, связанные с их выбытием: демонтаж, утилизация.

При осуществлении капитальных вложений на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев, в капитальные вложения включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена Обществом при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки).

Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается в порядке, аналогичном порядку, установленному Положением по бухгалтерскому учёту «Учёт расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008).

#### **Нематериальные активы (НМА)**

С 2024г. Общество применяет ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы». По состоянию на 31.12.2025г. НМА в Обществе отсутствуют.

### **Дебиторская и кредиторская задолженность**

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных скидок и НДС.

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

Сомнительная дебиторская задолженность с высокой вероятностью непогашения отражена за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам.

При оценке дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам учитываются следующие обстоятельства:

- а) нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- б) отсутствие обеспечения долга (залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т. п.);
- в) возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

Сумма резерва по сомнительным долгам определяется по результатам проведенной на последнее число отчетного периода инвентаризации дебиторской задолженности и исчисляется следующим образом:

1. По сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней – в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности.
2. По сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) – в сумму резерва включается 50 процентов от суммы выявленной на основании инвентаризации задолженности.
3. По сомнительной задолженности со сроком возникновения до 45 дней – не увеличивает сумму создаваемого резерва.

В случае наличия информации, подтверждающей отсутствие возможности исполнения обязательства должником, резерв по сомнительным долгам создается в размере 100% независимо от периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем.

Резервы сомнительных долгов относятся на увеличение прочих расходов. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва восстанавливается и относится на прочие доходы.

В табличной форме (раздел 7.1) «Наличие и движение дебиторской задолженности» в Пояснениях 7 «Дебиторская задолженность» (Приложения к настоящим Пояснениям), данные раскрываются за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.

Аналогично представляется информация о кредиторской задолженности в разделе 8.3 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» в Пояснениях 8 «Обязательства» (Приложения к настоящим Пояснениям).

### **Финансовые вложения**

Финансовые вложения учтены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

Выбытие финансовых вложений оценивается по первоначальной стоимости каждой единицы финансовых вложений.

### **Кредиты и займы полученные**

Проценты по кредитам и займам полученным признаются в составе прочих расходов в том отчетном периоде, в котором они возникли.

Общество отражает задолженность по полученным от займодавцев займам и (или кредитам) в сумме фактически поступивших денежных средств.

Дополнительные затраты, произведенные в связи с получением займов и кредитов, подлежат единовременному включению в прочие расходы.

На 31 декабря 2025 г. ключевая ставка Центрального банка Российской Федерации составляла 16%.

### **Отложенные налоги**

Информация о постоянных и временных разницах формируется Обществом на основании первичных учетных документов. Определение величины текущего налога на прибыль в бухгалтерском учете производится на основании отраженных в нем показателей условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, постоянных налоговых доходов и постоянных налоговых расходов, отложенных налоговых активов и

обязательств. Эта величина соответствует сумме текущего налога по декларации по налогу на прибыль.

Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

#### **Признание выручки**

В составе доходов от обычных видов деятельности отражены доходы:

- от аренды;
- от оказания услуг парковки и прочих работ и услуг;
- от работ по монтажу (демонтажу, производству, размещению) рекламно-информационных материалов;
- от реализации товаров, материалов;
- агентское вознаграждение.

Выручка от продажи товаров и оказания услуг признается по мере отгрузки товаров покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и скидок, предоставленных покупателям.

#### **Признание расходов**

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Общепроизводственные расходы учитываются на счете 25 «Общепроизводственные расходы» и ежемесячно списываются в дебет счета 20 «Основное производство» в полном размере в конце месяца.

Коммерческие расходы (счет 44) ежемесячно списываются в полной сумме на счет 90 «Продажи» и отражаются по строке 2210 «Коммерческие расходы» отчета о финансовых результатах.

Управленческие расходы (счет 26) ежемесячно списываются в полной сумме на счет 90 «Продажи» и отражаются по строке 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах.

#### **Расходы будущих периодов**

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к будущим отчетным периодам, отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся. В бухгалтерском балансе расходы будущих периодов долгосрочного характера отражаются по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы», краткосрочного характера по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

#### **Оценочное обязательство на оплату отпусков**

В бухгалтерском учете Общество создает резервы по оплате отпусков.

В конце каждого месяца рассчитывается размер расходов на оплату труда и размер страховых взносов по видам начислений: оклад по дням, доплата за ночные часы, доплата за совмещение за отчетный месяц. Все цифры суммируются, и в резерв отчисляется 8% от полученной суммы.

Ежегодно по состоянию на 31 декабря производится инвентаризация резерва на оплату отпусков.

На 31.12.2025 по строке 1540 «Оценочные обязательства» раздела V «Краткосрочные обязательства» бухгалтерского баланса отражено оценочное обязательство в сумме 42 389 тыс. руб. по выплате отпускных работникам.

#### **Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств**

В отчете о движении денежных средств указываются денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций. Денежные потоки классифицируются в зависимости от характера, с которым они связаны.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно квалифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто:

- 1) НДС в составе поступлений от покупателей (заказчиков), платежей поставщикам (подрядчикам) и платежей в бюджетную систему РФ;
- 2) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;

Суммы денежных средств, направленные на оплату товаров, работ, услуг показываются за минусом НДС и возвратов денежных средств от поставщиков, суммы поступлений от продажи товаров, работ, услуг показываются за минусом НДС и возвратов денежных средств, осуществленных в адрес покупателей.

Сумма НДС свернуто = НДС в составе поступлений от покупателей/заказчиков – НДС в составе платежей поставщикам/подрядчикам – платежи по НДС в бюджет.

Сальдированная сумма НДС отражается в составе денежных потоков по текущим операциям: в случае положительного значения – по строке «Прочие поступления», в случае отрицательного значения – по строке «Прочие платежи».

В отчете о движении денежных средств итоговый поток в части НДС отражен в разделе «Денежные потоки от текущих операций» по строке 4119 «Прочие поступления».

3) возвраты покупателям и от поставщиков по ранее перечисленным денежным средствам в рамках одного отчетного периода (года).

По стр. 4111 «Поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг» указываются поступления по обычным видам деятельности, включая сдачу имущества в аренду.

По стр. 4112 «Поступления арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей» указываются поступления, если они не являются доходами по обычным видам деятельности.

По стр. 4119 «Прочие поступления» указываются возвраты денежных средств поступивших в прошлом периоде, ошибочно зачисленные средства, прочие.

По стр. 4122 «Платежи в связи с оплатой труда работников» указываются суммы, выплаченные работникам Общества, НДФЛ, сумма страховых взносов, расчеты по исполнительным листам.

По стр. 4129 «Прочие платежи» указываются суммы вознаграждения Председателю и членам совета директоров, НДФЛ с вознаграждения, платежи на Благотворительность, прочие платежи.

К денежным средствам и их эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок не более 1 месяца, и отражает их по статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

В 2025 году таких денежных эквивалентов не было.

Данные о наличии и движении денежных средств в иностранной валюте при составлении отчета о движении денежных средств пересчитываются по официальному курсу иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

Разница, возникшая в связи с пересчетом денежных потоков и остатков денежных средств и их эквивалентов, выраженных в иностранной валюте, по курсам на даты совершения операций в иностранной валюте и на отчетные даты, включается в строку отчета «Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю».

### **Налогообложение**

Общество формирует в бухгалтерском учете информацию о налоге на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц. Постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно.

Временные разницы учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла разница.

Суммы отложенного актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов по строке 1180 «Отложенные налоговые активы» и долгосрочных обязательств по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» соответственно.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных, сформированных в бухгалтерском учете Общества, и отражается в отчете о финансовых результатах по строке 2411 «Текущий налог на прибыль». При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

### **Критерии существенности для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности.**

Показатели признаются существенными для раскрытия в отчетности, составляющие 30% от соответствующего показателя бухгалтерской отчетности.

Существенной признается ошибка, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период составляет сумму по определенной статье отчетности, отношение которой к общему итогу соответствующих данных (группы статей) составляет не менее 5%.

### **Раздел 3. Анализ имущественного и финансового положения Общества** **(Раскрытие существенных показателей)**

#### **Денежные средства и денежные эквиваленты**

Состав денежных средств и денежных эквивалентов:

тыс. руб.

	31 декабря		
	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Средства в кассе	1 783	2 005	1 696
Средства на расчетных счетах	84 067	162 066	74 962
Переводы в пути	865	5 185	3 534
Средства на валютных счетах	-	-	-
Операционная касса	547	545	576
<b>Итого денежные средства</b>	<b>87 262</b>	<b>169 801</b>	<b>80 768</b>
Краткосрочные банковские депозиты (сроком размещения до одного месяца)	-	-	-
<b>Итого денежные эквиваленты</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

По состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023 существенных сумм денежных средств и их эквивалентов, которые были бы Обществу недоступны для использования, нет.

#### **Краткая характеристика деятельности Общества**

Показатель	За 2025 г. (тыс. руб.)	За 2024 г. (тыс. руб.)
Выручка от продаж	2 525 240	2 460 352
Себестоимость продаж	(1 598 245)	(1 495 817)
Коммерческие расходы	(25 336)	(10 548)
Управленческие расходы	(574 259)	(635 588)
Прибыль (убыток) от продаж	327 400	318 399
Проценты к получению	26 565	23 986
Проценты к уплате	(79 567)	(73 211)
Прочие доходы	107 385	549
Прочие расходы	(1 341 599)	(291 269)
Прибыль до налогообложения	(959 816)	(21 546)
Налог на прибыль	(76 868)	(80 347)
Прочее	0	(786)
Чистая прибыль	(1 036 684)	(102 679)

Основные факторы, повлиявшие на финансовый результат:

- увеличение дохода от платных парковок (повышение тарифа с 01.09.2024г.);
- повышение ставок на аренду площадей;
- уменьшение дохода от рекламных услуг (арендаторы оптимизировали расходы);
- увеличение расходов на рекламные (праздничные) мероприятия.

**Структура доходов, связанных с осуществлением основных видов деятельности Общества:**

Вид дохода	2025 г. Сумма тыс. руб. без НДС	2024 г. Сумма тыс. руб. без НДС
Сдача площадей в аренду	2 149 418	2 075 383

Оказание рекламных услуг	181 732	232 163
Услуги платной парковки в здании Торгового центра	152 578	111 764
Прочие виды доходов	41 512	41 042
<b>Итого</b>	<b>2 525 240</b>	<b>2 460 352</b>

Расходы, связанные с получением доходов составили в 2025 году:

- от сдачи площадей в аренду в сумме 1 394 934 тыс. руб.;
- от оказания рекламных услуг в сумме 111 988 тыс. руб.

**Структура прочих доходов и расходов:**

Вид дохода/расхода	2025 г. Сумма, тыс. руб., без НДС		2024 г. Сумма, тыс. руб., без НДС	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Отчисления в оценочные резервы	46 338	0	0	(36 787)
Благотворительная помощь	0	(1 164 552)	0	0
Штрафы, пени, неустойки к получению	0	(662)	0	(12)
Расходы на услуги банков	0	(3 211)	0	(2 297)
Прибыли (убытки) прошлых лет	60 591	(0)	139	(70)
Расходы и ликвидация внеоборотных активов	0	(1 312)	0	(16 595)
Материальная помощь мобилизованным на СВО	0	(6 415)	0	0
Возмещение убытков к получению	0	0	400	0
Курсовые разницы	0	(51)	0	(3 376)
Налоги и сборы	0	0	0	(7)
Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	0	0	10	0
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно для собственных нужд	0	0	0	(2 395)
Излишки при инвентаризации	91	0	0	0
Прочие	365	(165 395)	0	(229 730)
<b>ИТОГО</b>	<b>107 385</b>	<b>(1 341 599)</b>	<b>549</b>	<b>(291 269)</b>

**Кредиты и займы**

Задолженность Общества по полученным кредитам и займам характеризуется следующими показателями.

**Долгосрочные займы:**

тыс. руб.

Организация, у которой получены займы	Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2025		Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2024		Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2023	
	задолженность	проценты	задолженность	проценты	задолженность	проценты
Займы полученные у юридических лиц	14 560	32	726 118	61 982	688 618	24 922
Займы полученные у физических лиц			293 634	36 405	293 634	36 276
<b>Итого</b>	<b>14 560</b>	<b>32</b>	<b>1 019 752</b>	<b>98 387</b>	<b>982 252</b>	<b>61 198</b>

**Краткосрочные займы**

Виды полученных заемных средств	Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2025		Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2024		Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2023	
	задолженность	проценты	задолженность	проценты	задолженность	проценты
Займы полученные у юридических лиц	761 118	83 746	14 560	31	0	34 702
Займы полученные у физического лица	293 634	36 535	0	0	0	0
Итого	1 054 752	120 281	14 560	31	0	34 702

Информация по долгосрочным и краткосрочным займам, а также по начисленным процентам раскрыта в таблице ниже.

Общая сумма движения долгосрочных/краткосрочных займов составила:

Показатель	Займы (тыс. руб.)
Получено в 2025 году	50 000
Погашено в 2025 году	15 000
Начислено процентов в 2025 году	8 979
Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов и займов в 2025 году	0
Получено в 2024 году	100 000
Погашено в 2024 году	53 505
Начислено процентов в 2024 году	8 083
Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов и займов в 2024 году	0
Получено в 2023 году	0
Погашено в 2023 году	0
Начислено процентов в 2023 году	1 371
Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов и займов в 2023 году	0

Общая сумма полученных заемных средств (займов) в течение 2025 г. составила 50 000 тыс. руб., общая сумма погашенных заемных средств (займов) и выплаченных по ним процентов в течение 2025 г. составила 15 000 тыс. руб. (юридическое лицо), в том числе:

- сумма погашенных заемных средств – 15 000 тыс. руб.;
- сумма выплаченных процентов – 0 тыс. руб.

В 2025 г. вся сумма начисленных процентов (8 979 тыс. руб.) по договорам займа отражена в составе прочих расходов.

В 2024 г. вся сумма начисленных процентов (8 083 тыс. руб.) по договорам займа отражена в составе прочих расходов.

В 2023 г. вся сумма начисленных процентов (1 371 тыс. руб.) по договорам займа отражена в составе прочих расходов.

Неполученные Обществом займы (кредиты) по состоянию на 31.12.2025 отсутствовали.

Неполученные Обществом займы (кредиты) по состоянию на 31.12.2024 отсутствовали.

Неполученные Обществом займы (кредиты) по состоянию на 31.12.2023 отсутствовали.

#### **Дебиторская задолженность**

Информация раскрывается в табличных формах 7.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 7.2 «Просроченная дебиторская задолженность» Пояснений 7 «Дебиторская задолженность» (Приложения к настоящим Пояснениям).

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

Дебиторская задолженность по статье 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса показана за минусом резервов по сомнительным долгам, которые составили 120 817 тыс. руб., 180 733 тыс. руб., 150 946 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023 соответственно.

#### **Кредиторская задолженность**

Информация раскрывается в табличных формах 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» и 8.2 «Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)» (Приложения к настоящим Пояснениям).

#### **Нематериальные активы**

Информация по разделу «Нематериальные активы» дополняется таблицами:

- 3.1 «Наличие и движение нематериальных активов»;
- 3.2 «Нематериальные активы, созданные организацией»;
- 3.3 «Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы»;
- 3.4 «Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав»;
- 3.5 «Капитальные вложения в нематериальные активы»;
- 3.6 «Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах» Пояснений 3 «Нематериальные активы» (Приложения к настоящим Пояснениям).

По состоянию на 31.12.2025 и на 31.12.2024 у Общества отсутствовали нематериальные активы.

В 2025 году нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования у Общества отсутствовали.

Переоценка нематериальных активов не производилась.

Способ определения амортизации и сроки полезного использования нематериальных активов по состоянию на отчетную дату не пересматривались.

#### **Прочие внеоборотные активы**

В составе прочих внеоборотных активов учтены расходы будущих периодов в сумме 1 996 тыс. руб., 2 001 тыс. руб., 923 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023 соответственно.

#### **Прочие оборотные активы**

По строке 1260 «Прочие оборотные активы» бухгалтерского баланса отражены:

- расходы будущих периодов в сумме 846 тыс. руб., 318 тыс. руб., 319 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023 соответственно.

- НДС с авансов, выданных поставщикам в сумме 5 453 тыс. руб., 99 135 тыс. руб., 71 072 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023 соответственно.

- прочие выданные авансы в сумме 0 тыс. руб., 408 тыс. руб., 0 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023 соответственно.

### ***Краткая характеристика инвестиционной деятельности Общества***

#### **Основные средства**

В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

Основные производственные фонды Общества представлены собственным и арендованным имуществом.

В результате выбытия основных средств в 2025г. получен убыток в сумме 1 312 тыс. руб., в том числе:

- убыток в сумме 8 тыс. руб. от продажи основных средств;
- убыток в сумме 1 304 тыс. руб. - списание объекта основных средств (Система видеонаблюдения, система распознавания лиц в ТРЦ Европейский).

Переоценка основных средств в 2025 г. не проводилась.

На 31.12.2025 отсутствуют признаки обесценения основных средств.

Стоимость арендованных основных средств, по которой Общество отразило их на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства», по состоянию на 31.12.2025 составляет 3 596 327 тыс. руб.,

в том числе:

- стоимость арендованных помещений площадью 49 828,4 кв. м. – 262 066 тыс. руб.;
- стоимость арендованных земельных участков – 3 333 955 тыс. руб.

- стоимость производственного оборудования – 306 тыс. руб.

Арендованные основные средства учитываются по балансовой стоимости Арендодателя.

Арендованные земельные участки учитываются по кадастровой стоимости Арендодателя.

Стоимость арендованных основных средств, предоставленных за плату во временное пользование, на 31.12.2025 составила сумму 262 066 тыс. руб.

Информация по разделу «Основные средства» дополняется таблицами:

4.1 «Наличие и движение основных средств»

4.2 «Наличие и движение прав пользования активами»

4.3 «Амортизируемые и неамортизируемые основные средства»

4.4 «Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования»

4.5 «Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) Пояснений 4 «Основные средства» (Приложения к настоящим Пояснениям).

В бухгалтерском балансе в составе основных средств отражены:

- авансы, выданные для приобретения основных средств в сумме 3 430 тыс. руб., 1 572 тыс. руб., 12 255 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 соответственно.

- авансы поставщикам по договорам капитального строительства в сумме 0 тыс. руб., 0 тыс. руб., 5 051 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 соответственно.

Права пользования активом (ППА) отражены в составе основных средств в сумме 292 156 тыс. руб., 497 607 тыс. руб., 584 110 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 соответственно.

#### **Капитальные вложения**

Информация по разделу «Капитальные вложения» дополняется таблицами:

3.5 «Капитальные вложения в нематериальные активы» Пояснений 3. Нематериальные активы;

4.5 «Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) Пояснений 4 «Основные средства»;

4.6 «Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость» Пояснений 4 «Основные средства» (Приложения к настоящим Пояснениям).

Балансовая стоимость капитальных вложений в инвестиционную недвижимость составила сумму 0 тыс. руб. и 0 тыс. руб. на начало и конец отчетного периода соответственно. Балансовая стоимость капитальных вложений в объекты основных средств, отличные от инвестиционной недвижимости, составила сумму 65 тыс. руб. и 0 тыс. руб. на начало и конец отчетного периода соответственно.

На 31.12.2025 отсутствуют признаки обесценения капитальных вложений.

#### **Вложения в уставные капиталы других организаций.**

По состоянию на 31.12.2025 Общество не участвует в уставных капиталах других организаций.

#### **Финансовые вложения.**

В составе долгосрочных финансовых вложений Общества отражены выданные займы.

Контрагент	Валюта выданного займа	Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2025 тыс. руб.		Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2024 тыс. руб.		Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2023 тыс. руб.	
		Основной долг	Проценты	Основной долг	Проценты	Основной долг	Проценты
Юридические лица	Руб.	119 200	256 460	116 625	769 483	202 625	282 257

В составе краткосрочных финансовых вложений Общества отражены выданные займы.

Контрагент	Валюта выданного займа	Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2025 тыс. руб.		Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2024 тыс. руб.		Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2023 тыс. руб.	
		Основной	Проценты	Основной	Проценты	Основной	Проценты

		долг		долг		долг	
Юридические лица	Руб.	0	0	82 000	60 425	16 000	537 479

### Условные обязательства

Информация по разделу «Условные обязательства» раскрыта в **Пояснениях 9. Условные обязательства** (Приложения к настоящим Пояснениям).

Обществом были выданы следующие обеспечения в форме поручительства третьему лицу по обязательствам другой организации:

тыс. руб.

Поручительство перед организацией	Сумма поручительства (ссудная задолженность)			
	по договору	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
АО «Газпромбанк»	1 000 000	-		250 000
АО «Газпромбанк»	10 000 000	-		8 383 785
ООО «Баланс Эссет Менеджмент»	8 000 000	-	8 000 000	-

Поручительство перед организацией	Сумма задолженности по процентам		
	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
АО «Газпромбанк»	-	-	7 071
АО «Газпромбанк»	-	-	89 092

### Процедуры правового характера:

Общество в течение 2025 года - выступало одной из сторон в нескольких судебных разбирательствах, возникших в ходе обычной хозяйственной деятельности. В настоящее время претензии или иски к Обществу отсутствуют.

### Налог на прибыль

Сумма налога на прибыль, определенная исходя из бухгалтерского убытка (сумма условного дохода по налогу на прибыль) за отчетный год составила 239 954 тыс. руб. (за 2024 год сумма условного дохода по налогу на прибыль 4 309 тыс. руб.).

Налоговая ставка по налогу на прибыль в 2025 г. составляла 25 %, в 2024 г. – 20%.

В отчетном году сумма постоянного налогового расхода, повлиявшего на корректировку условного дохода по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета (текущего налога на прибыль) составила 316 819 тыс. руб. (сумма постоянного налогового расхода за 2023 г. – 84 656 тыс. руб.).

Постоянные разницы связаны с различиями в признании расходов для целей бухгалтерского и налогового учета. Информация о постоянных и временных разницах формируется Обществом на основании первичных учетных документов. Определение величины текущего налога на прибыль в бухгалтерском учете производится на основании отраженных в нем показателей условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, постоянного налогового дохода и постоянного налогового расхода, отложенных налоговых активов и обязательств. Эта величина соответствует сумме текущего налога по декларации по налогу на прибыль.

Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

Общая сумма отложенных налоговых активов, повлиявших на корректировку условного дохода по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета, составила 23 245 тыс. руб., в том числе:

Вид отложенного налогового актива	тыс. руб.			
	Сальдо на 01.01.2025	Начислено	Погашено	Сальдо на 31.12.2025
Материалы	1 402	348	527	1 223
Нематериальные активы	93	0	19	74
Основные средства	5 462	3 147	3	8 606
Оценочные обязательства и резервы	7 989	731	0	8 720
Расходы будущих периодов	306	11	124	194
Арендные обязательства	447 504	4 953	31 762	420 695
<b>Итого</b>	<b>462 757</b>	<b>9 190</b>	<b>32 435</b>	<b>439 512</b>

Общая сумма отложенных налоговых обязательств, повлиявших на корректировку условного дохода по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета составила (44 370) тыс. руб., в том числе:

Вид отложенного налогового обязательства	тыс. руб.			
	Сальдо на 01.01.2025	Начислено	Погашено	Сальдо на 31.12.2025
Доходы будущих периодов	93	92	0	1
Основные средства	354 697	73 330	4 771	286 138
Проценты по обязательствам	288 252	6 513	30 794	312 533
<b>Итого</b>	<b>643 042</b>	<b>79 935</b>	<b>35 565</b>	<b>598 672</b>

В годовой бухгалтерской отчетности (в отчете о финансовых результатах) Общество по стр. 2410 «Налог на прибыль» отразило данные о налоге на прибыль с подразделением на текущий налог на прибыль (стр. 2411) и отложенный налог на прибыль (стр. 2412).

Текущий налог на прибыль за 2025 г. составил 97 989 тыс. руб.

В составе отложенного налога на прибыль по стр.2412 «Отложенный налог на прибыль» были отражены свернуто обороты по отложенным налоговым активам и отложенным налоговым обязательствам за 2025г., которые в сумме составили 21 121 тыс. руб.

Аналогичным образом были представлены сопоставимые данные за 2024 г. по стр. 2410 «Налог на прибыль», 2411 «Текущий налог на прибыль» и 2412 «Отложенный налог на прибыль».

#### **Раздел 4. Применение ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»**

##### **Общество в качестве арендодателя**

Общество (Арендодатель) осуществляет деятельность по передаче в аренду собственного и арендованного имущества.

Общество заключило договоры операционной аренды помещений ТРЦ «Европейский». Данные договоры заключены на сроки от 11 месяцев до 15 лет. Все договоры аренды включают положение о возможности пересмотра арендной платы в сторону повышения в соответствии с преобладающими рыночными условиями.

Объекты основных средств, являющиеся предметом операционной аренды:

Объект учета операционной аренды по группам	тыс. руб.
	Балансовая стоимость объектов аренды на 31.12.2025
Помещения, переданные в аренду	783 039
Оборудование, переданное в аренду	563
<b>Итого:</b>	<b>783 602</b>

##### **Общество в качестве арендатора**

Обществом (Арендатор) были заключены договоры на аренду земельного участка и на аренду нежилых помещений.

Общество отразило в бухгалтерском балансе объекты аренды в составе стр. 1150 «Основные средства» как право пользования активами (ППА) (стр. «Права пользования активами»).

Обязательства по аренде отражены в бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2025 по стр. 1450 «Прочие обязательства» (стр. «Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)» в сумме 331 191 тыс. руб., а также задолженность по оплате арендной платы по стр. 1520 «Обязательство по аренде» в сумме 302 423 тыс. руб.

Сумма процентов, начисленная на задолженность по арендным платежам в 2025 году, составила 57 672 тыс. руб.

Общество в отчетном периоде арендовало нежилое помещение и оборудование, которые на основании положений ФСБУ 25/2018 Общество не признает в качестве права пользования активом и не признает обязательства по аренде.

На основании п.п.11,12 ФСБУ 25/2018 Общество не признает в качестве права пользования активом и не признает обязательства по аренде по данным договорам (рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб., договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа; предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду).

Кроме того, по договорам с ежемесячным изменением арендной платы и невозможностью расчета ППА принято решение не рассчитывать и не отражать в бухгалтерской отчетности ППА и обязательство по аренде в соответствии с положениями ФСБУ 25/2018.

В таблице раскрыта информация о заключенных Обществом договорах аренды нежилых помещений и оборудования:

Раскрываемая информация на основании п.п.45, 46 ФСБУ 25/2018	Арендодатель – юридическое лицо			Арендодатель – физическое лицо (ИП)
	Договор № 415/21-03 от 01.04.2021 (оборудование)	Договор №7-3/761-Т от 01.11.2013 (оборудование)	Договор №52388/ДА1 от 26.05.2014 (оборудование)	Договору субаренды № 7/1 от 01.10.2020 (нежилое помещение)
Срок аренды на дату предоставления предмета аренды	01.04.2021 по 31.12.2025	01.11.2013 по 31.12.2025	26.05.2014 по 31.12.2025	01.10.2020 по 30.09.2026
Рыночная стоимость предмета аренды тыс. руб.	менее 300 тыс. руб.	менее 300 тыс. руб.	менее 300 тыс. руб.	более 300 тыс. руб.
Переход права собственности на предмет аренды к Обществу	не предусмотрен	не предусмотрен	не предусмотрен	не предусмотрен
Право Общества на предоставление предмета аренды в субаренду	отсутствует	отсутствует	Передача оборудования в субаренду без письменного согласия Арендодателя запрещена	предусмотрено
Расходы и будущие арендные платежи тыс. руб.	826 тыс. руб.	35 тыс. руб.	188 тыс. руб.	невозможно рассчитать
Затраты Общества, понесенные в связи с поступлением предмета аренды тыс. руб.	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

Общество приняло решение в отношении вышеперечисленных договоров аренды не рассчитывать и не отражать в бухгалтерской отчетности право пользования активом (ППА) и обязательство по аренде в соответствии с положениями ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

В отчетном периоде по договорам аренды нежилого помещения и оборудования Обществом не осуществлялось:

- начисление процентов на задолженность по арендным платежам;
  - улучшений предметов аренды и затрат, связанных с произведенными улучшениями.
- Общество не имело ограничений использования предметов аренды, обусловленных договорами аренды.

#### **События после отчетной даты**

После 31 декабря 2025 г. в хозяйственной деятельности Общества не имели место факты, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества.

#### **Непрерывность деятельности**

У Общества отсутствуют факты и обстоятельства, свидетельствующие о невозможности или ставящие под сомнение способность Общества продолжать свою деятельность или исполнять свои обязательства в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом.

В сложившейся экономической и рыночной ситуации в России и для дальнейшего улучшения финансовых показателей Общества руководство активизирует выполнение антикризисного плана, который включает меры по увеличению выручки, сокращению расходов и продаже непрофильных активов.

Генеральный директор

Староверов Д.А.

«20» марта 2026 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

#### 4. Основные средства

##### 4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3а 2025 г.	3 906 412	(1 809 709)	35 420	(10 948)	9 594	(257 707)	-	-	-	-	-	3 930 884	(2 057 822)
	3а 2024 г.	3 878 246	(1 598 386)	80 581	(52 415)	35 694	(247 017)	-	-	-	-	-	3 906 412	(1 809 709)
в том числе: Здания	3а 2025 г.	3 089 981	(1 346 673)	11 819	-	-	(128 045)	-	-	-	-	-	3 101 800	(1 474 718)
	3а 2024 г.	3 066 588	(1 220 582)	23 393	-	-	(126 091)	-	-	-	-	-	3 089 981	(1 346 673)
Сооружения	3а 2025 г.	267	(245)	-	-	-	(20)	-	-	-	-	-	267	(265)
	3а 2024 г.	51 636	(31 157)	-	(51 369)	34 798	(3 886)	-	-	-	-	-	267	(245)
Машины и оборудование (кроме офисного)	3а 2025 г.	502 056	(267 402)	9 320	(3 505)	2 201	(69 749)	-	-	-	-	-	507 871	(334 950)
	3а 2024 г.	459 817	(205 503)	42 239	-	-	(61 899)	-	-	-	-	-	502 056	(267 402)
Офисное оборудование	3а 2025 г.	11 687	(8 396)	5 123	-	-	(1 877)	-	-	-	-	-	16 810	(10 273)
	3а 2024 г.	10 709	(6 999)	978	-	-	(1 397)	-	-	-	-	-	11 687	(8 396)
Транспортные средства	3а 2025 г.	73 184	(34 588)	-	(774)	724	(9 707)	-	-	-	-	-	72 410	(43 571)
	3а 2024 г.	69 480	(25 944)	4 750	(1 046)	896	(9 540)	-	-	-	-	-	73 184	(34 588)
Производственный и хозяйственный инвентарь	3а 2025 г.	65 993	(34 125)	3 852	-	-	(11 850)	-	-	-	-	-	69 845	(45 975)
	3а 2024 г.	61 632	(23 549)	4 361	-	-	(10 576)	-	-	-	-	-	65 993	(34 125)
Другие виды основных средств	3а 2025 г.	163 244	(118 280)	5 306	(6 669)	6 669	(36 459)	-	-	-	-	-	161 881	(148 070)
	3а 2024 г.	158 384	(84 652)	4 860	-	-	(33 628)	-	-	-	-	-	163 244	(118 280)
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	117 728	(34 916)	10 838	-	-	(10 401)	-	-	-	-	-	128 566	(45 317)
	3а 2024 г.	117 728	(24 326)	-	-	-	(10 590)	-	-	-	-	-	117 728	(34 916)

##### 4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	Изменения за период				На конец периода			
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	3а 2025 г.	877 727	(297 308)	10 838	(121 428)	-	(94 424)	-	-	-	767 137	(391 732)
	3а 2024 г.	877 727	(200 215)	-	-	-	(97 093)	-	-	-	877 727	(297 308)
в том числе: Здания	3а 2025 г.	555 456	(276 220)	10 838	-	-	(90 217)	-	-	-	566 294	(366 437)
	3а 2024 г.	555 456	(185 807)	-	-	-	(90 413)	-	-	-	555 456	(276 220)
Другие виды основных средств	3а 2025 г.	322 271	(21 088)	-	(121 428)	-	(4 207)	-	-	-	200 840	(25 295)
	3а 2024 г.	322 271	(14 408)	-	-	-	(6 680)	-	-	-	322 271	(21 088)

##### 4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	2 248 467	2 677 121	2 957 373
в том числе:			
Здания	1 826 933	2 022 545	2 215 656
Сооружения	2	22	20 478
Машины и оборудование (кроме офисного)	172 923	234 655	254 316
Офисное оборудование	6 536	3 290	3 710
Транспортные средства	28 837	38 594	43 535
Производственный и хозяйственный инвентарь	23 869	31 867	38 082
Другие виды основных средств	189 367	346 148	381 596
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
в том числе:	-	-	-



Система СКС для системы IP видеонаблюдения в здании Европейский ТРЦ	3а 2025 г.	-	-	16	-	-	(16)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	16 428	-	-	(16 428)	-	-
Телефонная и компьютерная сеть	3а 2025 г.	-	-	762	-	-	(762)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Система сотовой связи в ТРЦ Европейский	3а 2025 г.	-	-	625	-	-	(625)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Автоматизированная Парковочная Система CardPark	3а 2025 г.	-	-	3 060	-	-	(3 060)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Реконструкция объекта незавершенного строительства "Культурно-бытовой центр" г. Санкт-Петербург	3а 2025 г.	-	-	2 149	-	-	(2 149)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	85 993	-	-	(85 993)	-	-
Система управления и контроля доступом СКУД	3а 2025 г.	-	-	249	-	-	(249)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	106	-	-	(106)	-	-
Реконструкция здания 0 этаж	3а 2025 г.	-	-	4 992	-	-	(4 992)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Объект: "Медико-профилактический центр" г.Санкт-Петербург	3а 2025 г.	-	-	374 794	-	-	(374 794)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	680	-	-	(680)	-	-
Создание многофункционального спортивного комплекса с бассейном г.Санкт-Петербург	3а 2025 г.	-	-	322 987	-	-	(322 987)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	40 968	-	-	(40 968)	-	-
Арка №3. Световые баннерные короба в группе	3а 2025 г.	-	-	2 246	-	-	(2 246)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Система вентиляции	3а 2025 г.	-	-	141	-	-	(141)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Комплекс работ по устройству Хамама	3а 2025 г.	-	-	4 851	-	-	(4 851)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Реконструкция помещения 1 этаж ТРЦ	3а 2025 г.	-	-	1 342	-	-	1 342	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Система охранной сигнализации	3а 2025 г.	-	-	249	-	-	(249)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Объект капитального строительства г.Санкт-Петербург, ул.Ситцевая	3а 2025 г.	-	-	5 000	-	-	-	(5 000)	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Реконструкция помещения 0 этаж ТРЦ	3а 2025 г.	-	-	250	-	-	(250)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Система управления системой навигации (эскалаторы)	3а 2025 г.	-	-	600	-	-	(600)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Банкетный зал	3а 2025 г.	-	-	243	-	-	(243)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Лестничный сход в зоне подземного вестибюля станции м. Киевская	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	9 414	-	13 979	-	-	(23 393)	-	-
Сити2 на территории Экспо-центра	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	6 000	-	-	-	-	(6 000)	-	-
Система коммерческого учета регулирования и диспетчеризации энергопотребления АСКУРДЭ	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	309	-	112	-	-	(421)	-	-
Система световых панелей на фасаде ТРЦ Европейский 72 шт.	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	4 032	-	12 317	-	-	(16 349)	-	-
Арка №5. Световые короба в группе.	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	1 574	-	-	(1 574)	-	-
.Экран светодиодный Ledvisual гибкий P2,5 ,	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-



## 5. Финансовые вложения

### 5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
<b>Долгосрочные финансовые вложения - всего</b>	За 2025 г.	116 625	-	50 000	(129 425)	-	-	-	82 000	119 200	-
	За 2024 г.	202 625	-	16 000	(102 000)	-	-	-	-	116 625	-
в том числе:											
Предоставленные займы	За 2025 г.	116 625	-	50 000	(129 425)	-	-	-	82 000	119 200	-
	За 2024 г.	202 625	-	16 000	(102 000)	-	-	-	-	116 625	-
<b>Краткосрочные финансовые вложения - всего</b>	За 2025 г.	82 000	-	-	-	-	-	-	(82 000)	-	-
	За 2024 г.	16 000	-	102 000	(36 000)	-	-	-	-	82 000	-
в том числе:											
Предоставленные займы	За 2025 г.	82 000	-	-	-	-	-	-	(82 000)	-	-
	За 2024 г.	16 000	-	102 000	(36 000)	-	-	-	-	82 000	-
<b>Итого</b>	За 2025 г.	198 625	-	50 000	(129 425)	-	-	-	-	119 200	-
	За 2024 г.	218 625	-	118 000	(138 000)	-	-	-	-	198 625	-

### 5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

**6. Запасы**  
**6.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Период	На начало года		Поступление и затраты	Изменения за период						На конец периода			
		фактическая себестоимость			списано				резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	
					фактическая себестоимость	выбыло в состав капитальных вложений	возврат запасов поставщикам	прочее целевое финансирование и поступления		резерв под обесценение	фактическая себестоимость			резерв под обесценение
Запасы - всего	3а 2025 г.	88 341	-	170 684	(172 135)	(1 975)	(89)	(3)	-	-	X	X	84823	-
	3а 2024 г.	94 162	-	189 853	(193 068)	(2 180)	(425)	(1)	-	-	X	X	88341	-
в том числе:														
Сырье и материалы	3а 2025 г.	83 963	-	158 520	(163 695)	(1 975)	(89)	(3)	-	-	(165 762)	-	76721	-
	3а 2024 г.	79 269	-	182 032	(174 732)	(2 180)	(425)	(1)	-	-	(177 338)	-	83963	-
Товары	3а 2025 г.	-	-	1 845	(1 845)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	1 590	(1 590)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы, выданные на приобретение запасов	3а 2025 г.	4 378	-	10 319	(6 595)	-	-	-	-	-	-	-	8 102	-
	3а 2024 г.	14 893	-	6 231	(16 746)	-	-	-	-	-	-	-	4378	-

**6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав**

Наименование показателя	на 31 декабря 2023	на 31 декабря 2024 г.	на 31 декабря 2023
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

**7. Дебиторская задолженность**

**7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)								На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило			Списано				Переклассифицировано	По условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	Начисление резерва по сомнительным долгам	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	Списание задолженности и из резерва в связи с истекшим сроком исковой давности	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	782 148	-	-	-	12 150	(554 485)	-	-	-	29 212	269 025	-
	3а 2024 г.	295 023	-	-	-	5 831	(100)	-	-	-	481 394	782 148	-
в том числе:													
Проценты по займам выданным	3а 2025 г.	782 148	-	-	-	12 150	(554 485)	-	-	-	29 212	269 025	-
	3а 2024 г.	295 023	-	-	-	5 831	(100)	-	-	-	481 394	782 148	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	1 729 205	(180 733)	1 306 036	(6 635)	-	(1 565 218)	13 623	-	52 929	(29 212)	1 440 811	(120 816)
	3а 2024 г.	1 900 283	(150 946)	471 838	(52 845)	4 340	(165 861)	-	-	23 058	(481 394)	1 729 205	(180 733)
в том числе:													
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	641 548	(58 835)	947 066	(729)	-	(719 248)	68	-	52 665	-	869 366	(6 831)
	3а 2024 г.	453 086	(25 123)	304 928	(52 766)	-	(116 466)	-	-	19 054	-	641 548	(58 835)
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	182 988	(121 898)	34 797	(5 906)	-	(33 040)	13 555	-	264	-	184 745	(113 985)
	3а 2024 г.	191 603	(125 823)	32 945	(79)	-	(41 560)	-	-	4 004	-	182 988	(121 898)
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	838 238	-	324 173	-	-	(780 944)	-	-	-	-	381 467	-
	3а 2024 г.	717 898	-	128 105	-	-	(7 765)	-	-	-	-	838 238	-
Проценты по займам выданным	3а 2025 г.	60 425	-	-	-	-	(31 213)	-	-	-	(29 212)	0	-
	3а 2024 г.	537 479	-	-	-	4 340	-	-	-	-	(481 394)	60 425	-
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	5 813	-	-	-	-	(583)	-	-	-	-	5 230	-
	3а 2024 г.	11	-	5 802	-	-	-	-	-	-	-	5 813	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	3а 2025 г.	5	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	4	-
	3а 2024 г.	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-
Расходы будущих периодов	3а 2025 г.	189	-	-	-	-	(189)	-	-	-	-	0	-
	3а 2024 г.	201	-	58	-	-	(70)	-	-	-	-	189	-
Итого	3а 2025 г.	2 511 353	(180 733)	1 306 036	(6 635)	12 150	(2 119 703)	13 623	-	52 929	0	1 709 836	(120 816)
	3а 2024 г.	2 195 306	(150 946)	471 838	(52 845)	10 171	(165 961)	-	-	23 058	0	2 511 353	(180 733)

**7.2. Просроченная дебиторская задолженность**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	157 207	47 231	208 800	88 562	191 977	43 672
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	6 831	10 840	58 835	60 495	25 123	2 640
Расчеты с покупателями и заказчиками	150 376	36 391	149 965	28 067	166 854	41 032
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами						



## 8. Обязательства

### 8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 750 333	13 562	12 652	(233 112)	-	(1 116 199)	427 236
	За 2024 г.	1 773 161	101 112	8 082	(152 134)	-	20 112	1 750 333
в том числе:								
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	89 351	3 118	-	(11 016)	-	-	81 453
	За 2024 г.	92 572	1 112	-	(4 333)	-	-	89 351
Расчеты по аренде	За 2025 г.	542 843	10 444	-	(222 096)	-	-	331 191
	За 2024 г.	637 139	-	-	(94 296)	-	-	542 843
Долгосрочные займы	За 2025 г.	1 019 752	-	-	-	-	(1 005 192)	14 560
	За 2024 г.	982 252	100 000	-	(47 940)	-	(14 560)	1 019 752
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	98 387	-	12 652	-	-	(111 007)	32
	За 2024 г.	61 198	-	8 082	(5 565)	-	34 672	98 387
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	838 336	452 787	9 243	(401 351)	(3)	1 116 199	1 788 346
	За 2024 г.	649 020	324 514	1	(115 089)	-	(20 112)	838 336
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	119 330	3 365	-	(105 024)	-	-	17 671
	За 2024 г.	27 883	98 059	-	(6 612)	-	-	119 330
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	140 061	149 649	-	(136 724)	(3)	-	152 983
	За 2024 г.	94 106	134 559	-	(88 604)	-	-	140 061
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	328	65	-	(90)	-	-	303
	За 2024 г.	503	124	-	(299)	-	-	328
Краткосрочные займы	За 2025 г.	14 560	50 000	-	(15 000)	-	1 005 192	1 054 752
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	14 560	14 560
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	31	-	9 243	-	-	111 007	120 281
	За 2024 г.	34 702	-	1	-	-	(34 672)	31
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	134 726	41 579	-	(122 023)	-	-	54 281
	За 2024 г.	131 457	22 843	-	(19 574)	-	-	134 726
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	98 657	-	-	(13 008)	-	-	85 649
	За 2024 г.	87 486	11 171	-	-	-	-	98 657
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	9 482	-	-	(9 482)	-	-	-
	За 2024 г.	9 027	455	-	-	-	-	9 482
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2025 г.	-	3	-	-	-	-	3
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по аренде	За 2025 г.	94 297	208 126	-	-	-	-	302 423
	За 2024 г.	85 879	8 418	-	-	-	-	94 297
Задолженность по арендным площадям	За 2025 г.	226 862	-	-	(226 863)	-	-	0
	За 2024 г.	177 977	48 885	-	-	-	-	226 862
Целевое финансирование	За 2025 г.	3	-	-	(3)	-	-	0
	За 2024 г.	4	-	-	(1)	-	-	3
Итого	За 2025 г.	2 588 670	466 349	21 895	(634 463)	(3)	-	2 215 582

	За 2024 г.	2 422 181	425 626	8 083	(267 223)	-	-	2 588 670
--	------------	-----------	---------	-------	-----------	---	---	-----------

### 8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	709	715	813
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	115	122	220
Расчеты с покупателями и заказчиками	594	593	593
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	-	-	-

### 8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	39 611	38 221	(35 398)	(45)	42 389
	За 2024 г.	39 052	36 564	(35 949)	(56)	39 611
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	39 611	38 221	(35 398)	(45)	42 389
	За 2024 г.	39 052	36 564	(35 949)	(56)	39 611

### 9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	-	8 000 000	8 729 949
в том числе: БАЛАНС ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ ООО	-	8 000 000	-
Газпромбанк АО	-	-	8 729 949

## 10. Расходы по обычным видам деятельности

Вид расхода	2025 г. Сумма, тыс. руб.	2024 г. Сумма, тыс. руб.
<b>Затраты, всего</b>	<b>2 197 840 511,11</b>	<b>2 141 953 349,08</b>
в том числе:		
Материальные затраты	163 463 480,01	166 814 785,00
Товары	1 845 150,44	1 590 089,36
Затраты на оплату труда	376 763 380,77	364 415 391,19
Отчисления на социальные нужды	121 736 400,29	117 776 454,71
Амортизация основных средств и НМА	350 270 703,09	342 249 693,94
Прочие затраты, в т.ч.:	1 183 761 396,51	1 146 515 434,88
<i>1. Расходы по содержанию здания:</i>	<i>666 628 991,09</i>	<i>582 619 988,61</i>
<i>-Электроэнергия</i>	<i>334 279 056,83</i>	<i>289 551 923,91</i>
<i>-Уборка помещений</i>	<i>48 750 000,03</i>	<i>66 541 666,69</i>
<i>-Техническое обслуживание оборудования и систем здания</i>	<i>59 236 124,38</i>	<i>45 336 297,85</i>
<i>-Теплоэнергия</i>	<i>43 360 286,67</i>	<i>42 272 788,56</i>
<i>-Вывоз мусора</i>	<i>17 702 845,73</i>	<i>14 971 051,24</i>
<i>-Отпуск воды</i>	<i>24 008 652,65</i>	<i>19 738 168,23</i>
<i>-Охранные услуги</i>	<i>39 662 445,84</i>	<i>32 065 202,98</i>
<i>-Услуги по ремонту здания и оборудования</i>	<i>99 629 578,96</i>	<i>72 142 889,15</i>
<i>2. Налог на имущество, транспортный налог</i>	<i>436 774 705,00</i>	<i>498 495 338,00</i>
<i>3. Аудиторские, информационно-консультационные услуги, подготовка и переподготовка кадров</i>	<i>11 116 815,08</i>	<i>9 140 915,58</i>
<i>4. Аренда земли</i>	<i>4 200 360,62</i>	<i>6 680 572,44</i>
<i>5. Аренда помещений</i>	<i>14 386 903,50</i>	<i>14 546 454,53</i>
<i>6. Прочие</i>	<i>50 653 621,22</i>	<i>35 032 165,72</i>
Изменение остатков (прирост(-), уменьшение (+): незавершенного производства, готовой продукции		2 591 500,00

## 11. Государственная помощь

### 11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

### 11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-