

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ИНТЕРПРОДРЕСУРС»**

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ
РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 ГОД**

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «Интерпродресурс» (далее «Общество») зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы России №9 по г. Москве 19 июня 2023 г., ИНН 7713282047, КПП 770901001, включено в Единый государственный реестр юридических лиц по месту нахождения за номером 1037739380678, зарегистрировано по адресу: 105120, г. Москва, пер 2-й Сыромятнический, д. 1, помещ. 1/1.

Общество является коммерческой организацией.

По состоянию на начало отчетного периода и на отчетную дату участниками Общества являются:

Наименование участника	Доля владения			
	на 31.12.2025		на 31.12.2024	
	тыс. рублей	%	тыс. рублей	%
Самонов Александр Васильевич (ИНН 770404121678) с 25.12.2017	0,00	0	252 000	100
Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» с 04.12.2025	252 000	100		
ИТОГО	252 000	100	252 000	100

Дочерних и зависимых компаний Общество не имеет.

В 2012 году Общество закончило строительство административно-делового комплекса по адресу: г. Москва, 2-й Сыромятнический пер., дом 1.

Объект введен в эксплуатацию 01.03.2012 г. Акт о результатах реализации инвестиционного проекта согласно инвестиционному контракту от 08.06.2007 №12-117385-5001-0012-0001-07 был подписан 30.06.2014.

25.07.2014 получено свидетельство о государственной регистрации права на объект от 25.07.2014 77-АР №679793 (кадастровый номер №77:01:0003001:2848).

В 2025 году Общество осуществляло основную деятельность, связанную с передачей в аренду офисных площадей и площадей для предприятий общественного питания.

Основным видом деятельности Общества, согласно его Уставу, является «Управление недвижимым имуществом»

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2025 г. составила 5 чел., среднесписочная численность 1 чел., на 31 декабря 2024 составила 6 чел., среднесписочная численность 1 чел.

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляет Генеральный директор.

Единственным акционером Общества является ЗПИФ «ВИМ Недвижимость» (далее – «единственный участник»), доля в уставном капитале единственного участника в размере 100% находится в составе имущества Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «ВИМ Недвижимость» (далее – «Фонд»), доверительное управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью ВИМ Сбережения, зарегистрированное за основным государственным

регистрационным номером 1037739380678.

По имеющейся у Общества информации, Общество не имеет бенефициарных владельцев в смысле определения Федерального закона № 115-ФЗ от 07 августа 2001 года «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», под которыми понимаются физические лица, которые в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеют (имеют преобладающее участие более 25 процентов в капитале) Обществом, либо имеют возможность контролировать действия Общества.

Высший орган управления Обществом – общее собрание участников.

Состав членов исполнительного органа:

Генеральный директор: с 23.12.2025 г. по настоящее время Ганеев Сергей Михайлович.

Аудитор Общества - ООО «Прогрессия» - является членом саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) Номер в реестре аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов: Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» 11206054416 от 03.10.2012.

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Прогрессия».

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Прогрессия».

ООО «Прогрессия» внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 08 апреля 2009 г. за основным государственным номером 1097847101439, свидетельство серии 78 №008137302.

Информация о курсах валют

Наименование показателя	На 31.12.2025, руб.	На 31.12.2024, руб.	На 31.12.2023, руб.
Курс доллара США	78,2267	101,6797	89,6883
Евро	92,0938	106,1028	99,1919

2. Раскрытие применяемых способов ведения учета

2.1. Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учёте» и Федерального стандарта бухгалтерского учёта 4/2023 (ФСБУ 4/2023) и федеральными стандартами бухгалтерского учета. Организация не допускала при формировании бухгалтерской отчетности отступления от этих правил.

При оценке существенности показателей, подлежащих отдельному представлению в бухгалтерской (финансовой) отчетности, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет более 5%.

Под итогом соответствующих данных понимается:

- ✓ в «Бухгалтерском балансе» - валюта баланса и/или отдельная статья;
- ✓ в «Отчете о финансовых результатах» - общая сумма доходов или общая сумма расходов.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, при утверждении новых способов учета, изменении учетной политики, оценки последствий ошибок и в иных аналогичных случаях, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу любой статьи (строки) формы бухгалтерской отчетности составляет более 10%.

Изменение Учетной политики на 2026 год планируется в соответствии в действующим

законодательством.

2.2. Учет и оценка нематериальных активов (строка 1110)

Учет нематериальных активов ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы", утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н.

Учет капитальных вложений в НМА ведется в соответствии с ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 50 000 руб. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости.

Срок полезного использования объектов НМА устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования.

Организация установила сроки полезного использования нематериальных активов, представленные в таблицах 1 и 2.

Таблица 1

2025		тыс. руб			
Наименование показателя	Код	Балансовая стоимость без учета обесценения на отчетную дату	Установленные сроки полезного использования объектов основных средств (число лет)*	Способ начисления амортизации	Ликвидационная стоимость на отчетную дату
Нематериальные активы - всего		182	X	X	X
в том числе:					0
Web-сайт delta-plaza.com		174	60	линейный	
Товарный знак Delta Plaza		8	108	линейный	0

Таблица 2

2022		тыс. руб			
Наименование показателя	Код	Балансовая стоимость без учета обесценения на отчетную дату	Установленные сроки полезного использования объектов основных средств (число лет)*	Способ начисления амортизации	Ликвидационная стоимость на отчетную дату
Нематериальные активы - всего		250	X	X	X
в том числе:					0
Web-сайт delta-plaza.com		232	60	линейный	
Товарный знак Delta Plaza		18	180	линейный	0

Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания. Все группы НМА амортизируются линейным способом.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ

14/2022 "Нематериальные активы" и ФСБУ 26/2020 (применительно к капитальным вложениям в НМА) ретроспективно.

2.3. Учёт и оценка основных средств

Учет основных средств и капитальных вложений ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

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 объектом ОС, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Расходы на модернизацию, достройку, дооборудование, реконструкцию, техническое перевооружение ОС независимо от величины затрат, частоты проведения и длительности проведения данных работ, увеличивают первоначальную стоимость ОС в момент завершения таких капитальных вложений.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из:

а) ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;

б) ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;

в) ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;

г) планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, срок их фактического использования на дату принятия к учету не учитывается.

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

инвестиционная недвижимость;

здания;

сооружения;

машины и оборудование (кроме офисного);

офисное оборудование;

транспортные средства;

другие виды основных средств.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

Амортизация начисляется ежемесячно линейным способом.

Объекты ОС, выведенные из эксплуатации, по которым принято решение о ликвидации (демонтаже), списываются с бухгалтерского учета. Остаточная стоимость таких ОС относится на прочие расходы организации. До момента фактической ликвидации (демонтажа) данное имущество в целях обеспечения его сохранности учитывается за балансом.

Разница между суммой балансовой стоимости списываемого объекта ОС и затрат на его выбытие, с одной стороны, и поступлениями от выбытия этого объекта, с другой стороны, признается доходом или расходом в составе прибыли (убытка) периода, в котором списывается объект ОС.

Наличие и движение используемых в деятельности основных средств представлено в Таблице 4.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Капитальные вложения на приобретение основных средства в 2025г. не производились.
Капитальные вложения на приобретение основных средства в 2024г. не производились.
Переоценка основных средств Обществом производилась по состоянию на 31.12.2025г.

2.4. Учет запасов (сырья и материалов) (строка 1210)

Бухгалтерский учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019, утвержденным приказом Минфина РФ от 15.11.2019г. №180н.

Материалы в бухгалтерской отчетности оценены в сумме фактических затрат по их приобретению с учетом транспортно-заготовительных расходов.

Стоимость товаров, принимаемых к учету, формируется с учетом всех расходов, связанных с приобретением, включая транспортные расходы, заготовительные расходы, и таможенные пошлины.

Способы оценки выбытия материально-производственных запасов в отчетном и предшествующем периоде не изменялись (по средней себестоимости).

Общество не применяет пункта 2 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд.

2.5. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с ПБУ19/02 "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н.

Дополнительные затраты, связанные с приобретением финансовых вложений, произведенные до постановки их на учёт, включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений.

Последующая оценка всех финансовых вложений производится в порядке, установленном ПБУ 19/02 для финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется.

Переоценка финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, не производится.

Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются в учете на отчетную дату по первоначальной стоимости за вычетом резерва под снижение стоимости финансовых вложений. Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Резерв под обесценение финансовых вложений на 31 декабря 2025 года не создавался в связи с отсутствием признаков обесценения финансовых вложений.

Разделение финансовых вложений на долгосрочные и краткосрочные производится исходя из срока их погашения по действующим на отчетную дату договорам. Реклассификация долгосрочных финансовых вложений в краткосрочные производится, когда срок погашения истекает в течение 365 дней после отчетной даты в соответствии с условиями соответствующих договоров.

Выбытие финансовых вложений производится по первоначальной стоимости.

Стоимость выбывающих финансовых вложений равна для всех групп финансовых активов Общества их первоначальной стоимости. Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов. В бухгалтерском балансе проценты по выданным займам и другие права требования в связи с доходами по финансовым вложениям отражаются по строке 1230 «Дебиторская задолженность».

Организация проверяет финансовые вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов" в случае, если балансовая стоимость финансовых вложений превышает рыночную более, чем на 10%. Проверка проводится один раз в год на 31 декабря отчетного года

Доходы и расходы по операциям с финансовыми вложениями в отчетном периоде отсутствуют. Организация за отчетный период и период предшествующий отчетному не заключала договора производного финансового инструмента (ПФИ).

2.6. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам Организации относятся:

открытые в кредитных организациях депозиты на срок не более 90 дней (в том числе, депозиты до востребования);

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;
- поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;

2.7. Прочие оборотные активы

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (расходы на краткосрочные права, сроком ≤ 12 месяцев, другие виды расходов), относятся к расходам будущих периодов. Эти расходы списываются равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

2.8. Резервы по сомнительным долгам

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показывается в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена.

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям.

2.9. Оценочные обязательства

Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков по состоянию на конец каждого месяца и на 31 декабря отчетного года определяется исходя из числа дней неиспользованного отпуска работников по состоянию на отчетную дату.

Если на отчетную дату величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам по данным бухгалтерского учета меньше, чем величина оценочного обязательства, определенная по приведенной формуле, оценочное обязательство увеличивается на разницу между этими величинами. Доначисленная сумма оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности.

Если на отчетную дату величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам по данным бухгалтерского учета больше, чем величина оценочного обязательства, определенная по приведенной формуле, то оценочное обязательство уменьшается на разницу между этими величинами. Списанная сумма оценочного обязательства относится на прочие доходы.

Организация признает оценочные обязательства по предстоящей выплате вознаграждений работникам ежемесячно. Величина оценочного обязательства, признаваемого в бухгалтерском учете на отчетную дату, определяется в следующем порядке: (Среднедневной заработок работника X количество неиспользованных дней отпуск) + страховые взносы, исчисленные с данных начислений.

2.10. Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам

Вся сумма начисленных в отчетном периоде процентов по кредитам и займам признается прочими

расходами организации.

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.

2.11. Доходы

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Выручка признается в бухгалтерском учете согласно ПБУ 9/99 «Доходы организации». Выручка в бухгалтерском учете признаётся по начислению.

2.12. Расходы

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности.

Бухгалтерский учет затрат на производство ведется с подразделением затрат на прямые и косвенные. Затраты признаются в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими.

2.13. Расчеты по налогу на прибыль

Общество применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль».

Информация о постоянных и временных разнице формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

Способ определения величины текущего налога на прибыль: на основании данных бухгалтерского учета. Учет расчетов по налогу на прибыль ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц.

Временные разницы по состоянию на отчетную дату определяются как разницы между балансовой стоимостью активов (обязательств) и их стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

В бухгалтерском балансе отражается развернутая сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства.

2.14. Изменение в учетной политике

Обществом утверждена новая редакция учетной политики, вступившая в действие с 01.01.2025 года. В учетной политике учтены положения ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская отчетность организаций», которые применяются Обществом в 01.01.2025 г. и ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», которые применяются Обществом с 01.04.2025 г.

Изменений учетной политики, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение Общества и финансовые результаты его деятельности, применяемые начиная с бухгалтерской отчетности 2025 года не было.

2.15. Корректировки и прочие изменения в учете, относящиеся к предыдущим периодам

В связи с изменением учетной политики в 2025 году, объекты ОС входящие в группу «Инвестиционная недвижимость» учитывается по переоцененной стоимости и отражается по строке 1160 «Инвестиционная недвижимость».

3. Расшифровка показателей бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2025

3.1. Нематериальные активы (стр.1110)

Наличие и движение используемых в деятельности нематериальных активов представлено в Таблице 3.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на отчетные даты 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 первоначальная стоимость

нематериальных активов, созданных самой Организацией, отсутствуют.

По состоянию на отчетные даты 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 у Организации отсутствуют НМА с полностью погашенной стоимостью.

В составе нематериальных активов отсутствуют результаты исследований и разработок, которые отвечают критериям признания в качестве объектов нематериальных активов, но использование которых в деятельности Организации отложено во времени.

Незавершенные капитальные вложения в НМА - отсутствуют

Средства индивидуализации, создаваемые организацией на 31.12.2025 имеются, а именно товарный знак стоимостью 8 тыс. руб. создан с привлечением подрядчика.

3.2. Основные средства (стр. 1150)

Наличие и движение сданных в аренду объектов недвижимости и движимого имущества представлено в Таблице 4.1 (приложение к пояснениям), вложения во внеоборотные активы – в Таблице 4.6 (приложение к пояснениям).

В связи с изменением учетной политики в 2025 году, объекты ОС входящие в группу «Инвестиционная недвижимость» учитываются по переоцененной стоимости и отражаются по строке 1160 «Инвестиционная недвижимость».

Иные основные средства учитываются по первоначальной стоимости. Дооценка или уценка объекта инвестиционной недвижимости включается в финансовый результат деятельности организации в качестве дохода или расхода периода, в котором проведена переоценка этого объекта.

Изменения элементов амортизации на 31.12.2025 в результате их проверки не производилась.

В результате изменения подхода к раскрытию информации об инвестиционной недвижимости, в бухгалтерском балансе в 2025 году, сравнительные показатели за 2024 год были скорректированы:
тыс.руб.

Код строки	Наименование строки	Сумма до корректировки	Сумма корректировки	Сумма с учетом корректировки
1150	Основные средства	-	6 266 000	6 266 000
1160	Инвестиционная недвижимость	6 266 000	6 266 000	-

Дооценка ОС была проведена года независимым оценщиком ООО «Николиерз». Согласно отчету оценки на 31 декабря 2025 год стоимость объектов ОС входящие в группу «Инвестиционная недвижимость» составляет 7 002 500 тыс. руб., на 31 декабря 2024 год составляет 6 266 000 тыс. руб.

Дооценка объекта «Инвестиционная недвижимость» в размере 736 356 тыс. руб. включена в финансовый результат деятельности организации в качестве прочего дохода 2025 г.

3.3. Запасы (строка 1210)

Наличие и движение запасов в течение 2025, 2024 годов представлено в Таблице 6.1 (приложение к пояснениям).

Материалы в бухгалтерской отчетности оценены в сумме фактических затрат по их приобретению с учетом транспортно-заготовительных расходов.

Стоимость товаров, принимаемых к учету, формируется с учетом всех расходов, связанных с приобретением, включая транспортные расходы, заготовительные расходы и таможенные пошлины.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией себестоимости каждой единицы.

На отчетные даты 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 года запасы в составе товарно-материальных

ценностей в залоге отсутствуют.

Существенные обесценения запасов в отчетном периоде отсутствовали. На 31.12.2025 г. Обществом была проведен анализ возможного снижения стоимости товарно-материальных запасов в соответствии с учетной политикой, который не выявил факторов, указывающих на необходимость создания резерва под снижение стоимости товарно-материальных запасов.

3.4. Дебиторская задолженность (строка 1230)

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами с покупателям и заказчиками, с учетом НДС.

Наличие и движение краткосрочной дебиторской задолженности представлено в Таблице 5.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность показана за минусом резерва по сомнительным долгам.

Просроченная дебиторская задолженность составляет 18 тыс. руб.

По строке 12301 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» Бухгалтерского баланса отражены авансы, выданные за вычетом сумм НДС, принятых к вычету.

В 2025 году был создан резерв по сомнительным долгам.

Показатель строки 12304 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» по состоянию на 31.12.2025 составляет 249 тыс. руб., в том числе:

- 182 тыс. руб. – задолженность арендаторов по компенсации коммунальных услуг;
- 66 тыс. руб. – гос. пошлина за регистрацию договоров и подачу искового заявления.

Показатель строки 12304 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» по состоянию на 31.12.2024 составляет 521 тыс. руб., в том числе:

- 211 тыс. руб. – задолженность арендаторов по компенсации коммунальных услуг;
- 209 тыс. руб. – задолженность по процентам по выданным займам и размещенным депозитам;
- 101 тыс. руб. – гос. пошлина за регистрацию договоров и подачу искового заявления.

3.5. Финансовые вложения (строка 1170, 1240)

В 2025 и 2024 годах выданные финансовые вложения отсутствуют.

3.6. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)

К денежным средствам для целей представления информации в бухгалтерском балансе и в отчете о движении денежных средств относятся:

- ✓ Денежные средства на счетах в кредитных учреждениях
- ✓ Касса в Обществе отсутствует

Остаток денежных средств, представленный в бухгалтерском балансе, состоит из следующих показателей в тыс. руб.:

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Расчетные счета в рублях	107	187
Депозитные счета	208 250	130 100
Итого	208 357	130 287

Информация о потоках денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств и представлена в бухгалтерском балансе Общества.

Отчет о движении денежных средств сформирован в соответствии с ПБУ «Отчет о движении денежных

средств» (ПБУ23/2011).

Поток по НДС показан свернуто по строке 4119 «Прочие поступления» за 2025 год, по строке 4129 «Прочие платежи» за 2024 год.

Поступления от контрагентов в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей показаны свернуто по строке 4129 «Прочие платежи» за 2025 и 2024 года.

Поступления от арендаторов обеспечительных платежей и выплата арендатором обеспечительных платежей показаны свернуто по строке 4114 «Поступления обеспечительные платежи арендаторов» в сумме 33 743 за 2025год, в сумме 14 949 тыс. руб. за 2024 год.

3.7. Прочие оборотные (и внеоборотные) активы (строки 1190 и 1260)

По строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» включены прочие краткосрочные активы, неисключительные права на ПО, в тыс. руб:

На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
24	61	102

По строке 1260 «Прочие оборотные активы» включены прочие краткосрочные активы, неисключительные права на ПО, в тыс. руб:

На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
693	818	454

3.8. Отложенные налоговые активы / Отложенные налоговые обязательства (строки 1180 и 1420)

Информация о движении отложенных налогов в течение 2025, 2024 года представлена в таблице:

Отложенные налоги	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			начисление/погашение	погашение/начисление	
Отложенные налоговые активы	за 2025 г.	633 681	27 466	0	661 147
	за 2024 г.	497 780	135 901	0	633 681
в том числе:	за 2025 г.	622 221	0	0	622 221
ОНА по сумме полученного убытка в налоговом учете	за 2024 г.	497 777	124 444	0	622 221
ОНА по оценочным обязательствам и резервам	за 2025 г.	7	0	0	7
	за 2024 г.	3	4	0	7
ОНА по резерву сомнительных долгов	за 2025 г.	0	4	0	4
	за 2024 г.	0	0	0	0
ОНА по убыткам прошлых лет	за 2025 г.	11 453	27462	0	38 915
	за 2024 г.	0	11 453	0	11 453
Отложенные налоговые обязательства	за 2025 г.	112 345	-263	206 686	318 769
	за 2024 г.	53 905	40 570	-2	112 345
в том числе:	за 2025 г.	112 341	-263	206 689	318 767

ОНО по основным средствам	за 2024 г.	53 898	40 569		112 341
ОНО по нематериальным активам	за 2025 г.	5	0	-3	2
	за 2024 г.	6	1	-2	5

3.9. Чистые активы (строка 1300)

Показатели чистых активов представлены в таблице:

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Чистые активы	3 333 961	2 903 164	2 681 284

За 2025 год по данным бухгалтерского учета Общество получило прибыль в размере 530 798 тыс. руб.

За 2024 год по данным бухгалтерского учета Общество получило прибыль в размере 221 880 тыс. руб.

В 2025 году Общество получило убыток за счет резкого увеличения внереализационных расходов, а именно увеличением расходов в виде процентов по кредитам, в связи с существенным ростом ставки рефинансирования в 2024 году до 23% годовых (ставка по кредиту зависит от ставки рефинансирования).

3.10. Долгосрочные обязательства (строки 1410, 1450)

Основная информация по договорам займа / кредита на 31.12.2025 г. представлена в таблице

Наименование кредитора	Номер и дата договора кредита / займа	Остаток задолженности по основному долгу на 31.12.2025 г., тыс. руб.	Процентная ставка, %	Остаток задолженности по процентам на 31.12.2025г., тыс. руб.	Дата полного погашения кредита / займа
Банк ВТБ (ПАО)	Кредитное соглашение № 03335/МР от 29.11.2019	223 456	Ключевая ставка + 2	11 662	27.07.2027 (проценты погашаются ежемесячно)
Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость»	Доп. соглашение 11 от 27.12.2022 г. к Соглашению о новации 2 от 30.09.2019 г.	761 587	10	186 746	30.06.2027
ИТОГО:		985 044		198 408	

Расходы по полученным займам (проценты, прочие расходы) отражаются в составе прочих расходов.

Недополученных денежных средств по Договорам кредитов (займов) нет.

По строке 1410 показаны долгосрочные обязательства на 31.12.2024г:

Наименование кредитора	Номер и дата договора	Остаток задолженности	Процентная ставка,	Остаток задолженности	Дата полного
------------------------	-----------------------	-----------------------	--------------------	-----------------------	--------------

	кредита / займа	ости по основному долгу на 31.12.2024 г., тыс. руб.	%	сти по процентам на 31.12.2024г., тыс. руб.	погашения кредита / займа
Банк ВТБ (ПАО)	Кредитное соглашение №02594/МР от 26.07.2018	2 544 658	Ключевая ставка + 1		24.01.2026 (проценты погашаются ежемесячно)
Банк ВТБ (ПАО)	Кредитное соглашение №03335/МР от 29.11.2019	287 304	Ключевая ставка + 2		27.07.2027 (проценты погашаются ежемесячно)
АКЦЕНТ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ Д.У. ЗПИФ комбинированным «Инвестиционные активы» ООО	Доп. соглашение 11 от 27.12.2022 г. к Соглашению о новации 2 от 30.09.2019 г.	761 587	10	160 455	30.06.2027
ИТОГО:		3 593 549		160 455	

По строке **1450** показаны долгосрочные обязательства Общества перед арендаторами по полученным обеспечительным платежам, за минусом НДС, исчисленного и уплаченного в бюджет, в том числе:

Арендатор	на 31.12.2025	на 31.12.2024
Абрамов Лазер Абрам Савиевич ИП	492	0
Аванта Солюшенс ООО	1568	0
АЙКОН ООО	2151	1 964
Алпайн Тэкс ООО	2011	0
Анкор Кадровые Решения	6804	0
БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ПАО	12 191	11 554
ВСМ-СЕРВИС ООО	18 051	0
ГИГАНТ – КОМПЬЮТЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ООО	8 936	8 431
КАНОН РУ ООО	0	2 890
КАПЕЛЛА УИ АО	2 693	0
М-СТАЛЬ ООО	8 701	9 025
МАСТЕР БЭРИНГ ООО	6 052	5 605
НУТРИЦИЯ ООО	5 854	5 471
ОРИОН ООО	555	0
ПЕЖО СИТРОЕН РУС ООО	7 151	6 781
ПИРЕЛЛИ ТАЙР РУССИЯ ООО	6 832	5 880
Плантик ООО	1407	0
ПРАКСЭА РУС ООО	2 137	2 016
Райнсет ООО	1668	0
Свотч Групп Рус ООО	15 279	14 896
Смит энд Нэфью ООО	7 796	7 796
Софи-Софт МСК ООО	108	0

СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ АСТК ООО	3 584	3 385
ТРАНСРЕСУРС ООО	21 462	19 597
УРАЛАТИ ПАО	3 465	3 124
ЦЕНТР РЕЧЕВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ ООО	11 053	10 093
ЯМАХА МЮЗИК ООО	2 507	2 327
Итого	160 506	120 835

Наличие и движение долгосрочной кредиторской задолженности представлено в Таблице 8.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

3.11. Кредиторская задолженность (строки 1510, 1520, 1550)

Наличие и движение краткосрочной кредиторской задолженности представлено в Таблице 8.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По строке 15102 Бухгалтерского баланса на 31.12.2025 отражены краткосрочные обязательства перед ПАО Банк ВТБ в сумме 2 713 540 тыс. руб., в том числе:

Наименование кредитора	Номер и дата договора кредита /займа	Остаток задолженности по основному долгу на 31.12.2025 г., тыс. руб.	Остаток задолженности по процентам на 31.12.2025, тыс. руб.	Дата погашения, график погашения
Банк ВТБ (ПАО)	Кредитное соглашение №02594/МР от 26.07.2018	2 544 508	104 901	26.01.2026
Банк ВТБ (ПАО)	Кредитное соглашение №03335/МР от 29.11.2019	63 848	283	01.01.2026-28.12.2026
		2 608 356	105 184	

По строке 15102 Бухгалтерского баланса на 31.12.2024 отражены краткосрочные обязательства перед ПАО Банк ВТБ в сумме 12 348 тыс. руб., в том числе:

Наименование кредитора	Номер и дата договора кредита /займа	Остаток задолженности по основному долгу на 31.12.2024 г., тыс. руб.	Остаток задолженности по процентам на 31.12.2024, тыс. руб.	Дата погашения, график погашения
Банк ВТБ (ПАО)	Кредитное соглашение №02594/МР от 26.07.2018	150	10 960	01.01.2025-28.12.2025
Банк ВТБ (ПАО)	Кредитное соглашение №03335/МР от 29.11.2019	0	1 238	01.01.2025-28.12.2025
		150	12 198	

По строке 15202 Бухгалтерского баланса «Расчеты с покупателями и заказчиками» отражены Авансы полученные, за вычетом НДС

По строке 1550 показаны краткосрочные обязательства Общества перед арендаторами по обеспечительным платежам, за минусом НДС, исчисленного и уплаченного в бюджет, в том числе:

Арендатор	на 31.12.2025	На 31.12.2024
Абрамов Лазер Абрам Савиевич ИП	0	459
АВАНТА Солюшенс ООО	0	2 251
АЛПАЙН ТЭКС ООО	0	1 690
БАНК АЛЕКСАНДРОВСКИЙ ПАО	730	734
БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ПАО	1 439	1 364
Геворкян Микаэл Каренович	1 984	1 942
ГИГАНТ – КОМПЬЮТЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ООО	108	116
КАНОН РУ ООО	3 165	0
Ковидиен Евразия ООО	116	0
Маттел ООО	229	279
ПЛАНТИК ООО	0	1 236
РАЙНСЕТ ООО	0	1 663
СЕМЕНОВ И ПЕВЗНЕР ООО	0	1 705
СОФИ-СОФТ МСК ООО	0	102
УК ДОМИНАНТА ООО	0	14 401
ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ СИСТЕМА ООО ТПК	0	2 225
Итого	7 770	30 168

3.12. Оценочные обязательства (строка 1540)

По строке 1540 Бухгалтерского баланса «Оценочные обязательства» отражены оценочные обязательства на оплату отпуска работникам с учетом страховых взносов.

Наличие и движение оценочных обязательств представлено в Таблице 8.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

4. Расшифровка показателей отчета о финансовых результатах (строки 2110-2350)

4.1. Расшифровка строки 2110 (Выручка) в разрезе основных составляющих арендной ставки, отдельно в разрезе оказываемых услуг

Показатели	2025 год	2024 год
Аренда по нетиповым арендаторам	23 758	215 623
Аренда по типовым арендаторам	582 602	585 532
Выручка от коммунальных сборов	26 706	26 573
Выручка от реализации мест автостоянки	31 373	28 339
Выручка по прочим основаниям	3 743	3 640
Эксплуатационный сбор по нетиповым арендаторам	3 510	3 309
Эксплуатационный сбор по типовым арендаторам	187 439	183 151
Выручка, всего:	859 133	852 107

4.2. Расшифровка строки 2120 (Себестоимость продаж) в разрезе основных статей затрат

Показатели	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Амортизация	58	58
Аренда/налог на землю	5 788	5 147
Вознаграждение за управление объектом недвижимости (переменная часть)	22 587	22 360

Вознаграждение за управление объектом недвижимости (постоянная часть)	9 987	10 800
Вознаграждение УК за управление эксплуатацией	3 525	3 205
Имущественное право	3	6
Консультационные и информационные услуги	1	311
Материальные расходы	0	265
Налог на имущество	64 096	64 096
Обслуживание сайта, интернет-реклама	4	2
Отчуждение интеллектуальных прав на проект	3	3
Программное обеспечение (ЕВИ-DBP00250)	34	37
Прочие коммерческие расходы	264	1 011
Прочие коммунальные расходы	67	61
Прочие расходы на безопасность	210	0
Прочие эксплуатационные расходы	2 280	2 569
Расходы на водоснабжение и водоотведение	1 331	1 085
Расходы на клининговые услуги	9 982	8 643
Расходы на противопожарную безопасность	1 073	1 004
Расходы на содержание систем безопасности	131	34
Расходы на текущий ремонт	38 451	6 275
Расходы на теплоэнергию	5 759	6 099
Расходы на услуги ЧОП	6 210	4410
Расходы на электроэнергию	21 379	19 987
Содержание службы эксплуатации (УК)	2 898	2 430
Содержание технического персонала	16 483	13 435
Страхование гражданской ответственности организаций и причинение вреда	2	0
Страхование имущества	1 947	1 880
ТОиР автоматических дверей, шлагбаумов и пр.	117	63
ТОиР лифтов, эскалаторов, траволаторов, автоматической парковки	1 003	1 087
ТОиР систем отопления, вентиляции и кондиционирования	594	931

ТОиР системы водоснабжения и водоотведения	149	275
ТОиР системы электроснабжения	75	98
ТОиР слаботочных систем	249	167
Юридические услуги	0	1
Итого	216 745	180 825

4.3. Расшифровка строки 2210 (Коммерческие расходы) в разрезе основных статей затрат

Показатели	2025 год	2024 год
Агентские услуги, поиск арендаторов	26 627	19 914
Коммерческие расходы, всего:	26 627	19 914

4.4. Расшифровка строки 2220 (Управленческие расходы) в разрезе основных статей затрат

Показатели	2025 год	2024 год
Амортизация	68	68
Аудиторские услуги	348	335
Вознаграждение за управление активом	57 892	61 771
Зарплата управленческого персонала (вкл. НДФЛ)	825	536
Консультационные и информационные услуги	913	190
Лицензия	3	6
Лицензия СКБ Контур	84	100
Материальные расходы	18	0
Налоги с ФОТ управленческого персонала	232	166
Нотариальные услуги	94	28
Обслуживание сайта	0	0
Обучение управленческого персонала	94	30
Прочие коммерческие расходы	11	18
Прочие операционные расходы	0	9
Прочие расходы на безопасность	18	17
Прочие управленческие расходы	11	
Юридические услуги	337	842
Итого	60 947	63 464

4.5. Прочие доходы и расходы (строки 2320 – 2350)

Показатель	За 2025 год	За 2024 год
	тыс. руб.	тыс. руб.
Прочие доходы всего	827 502	156 505
в том числе		
Проценты к получению	31 702	23 849
Реализация внеоборотных активов	5 784	
Штрафы (пени)	1 777	0
Компенсация (штраф, отступное) за расторжение договора	50 131	0
Возмещение убытков	18	479

Курсовые разницы	0	1
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	1 126	19
Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	491	3
Возмещение за регистрацию ДДА	117	805
Прочие доходы	0	21 310
Налог на имущество	0	21 142
Доход от переоценки основных средств	736 356	88 900
Страховое возмещение	400	0
Госпошлина	512	0
Прочие расходы всего	(672 560)	(617 861)
в том числе:		
Проценты к уплате	(665 070)	-610 797
Услуги банка	(49)	-38
Юридические услуги	(4 621)	-5 444
Списание выделенного НДС на прочие расходы	(70)	-19
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	(0)	-4
Штрафы, пени и неустойки	(41)	-4
Транспортный налог	(0)	-55
Прочие расходы	(2 709)	(1 499)

Курсовые разницы, доходы (расходы), связанные с реализацией основных средств, прочего имущества показаны свернуто.

4.6. Учет расчетов по налогу на прибыль (строки 2300 – 2400)

По итогам 2025 получена прибыль до налогообложения в сумме 709 755 тыс. руб., за 2024 года получена прибыль до налогообложения в сумме 126 548 тыс. руб.

Показатель	2025 год	2024 год	2023 год
Прибыль (убыток) по данным бухгалтерского учета до налогообложения	709 755	126 548	184 172
Условный доход (расход) по налогу на прибыль	(178 957)	95 332	(27 494)
Постоянное налоговое обязательство	(178 957)	95 332	23 010
Изменение отложенного налога на прибыль:	(179 222)	(8 935)	(23 011)
В том числе:			
Изменение величины отложенных налоговых активов	27 467	9 164	(5 139)
Изменение величины отложенных налоговых обязательств	(206 689)	(18 099)	(17 873)
Налоговая база по налогу на прибыль	0	0	24 277
Ставка налога, в %	25	20	20
Текущий налог на прибыль, в т. ч.	(0)	(0)	(4 855)
Чистая прибыль (убыток)	530 798	221 880	156 306
Совокупный финансовый результат	530 798	221 880	156 306

В налоговом учете в 2025 году получена убыток в сумме 109 848 тыс. руб

Отложенные налоговые активы и обязательства в бухгалтерском балансе представлены развернуто. Разница обусловлена наличием временных и постоянных разниц.

Временные разницы:

Временные разницы обусловлены различным периодом признания расходов в бухгалтерском и налоговом учете, применение различных правил признания расходов и доходов в бухгалтерском и налоговом учете.

Информация по движению временных разниц, формирующих отложенные налоговые активы и обязательства за 2025/2024 год отражена в таблице:

Временные разницы	Период	На начало периода	Изменения (начисление)	Изменения (погашение)	На конец периода
Временные разницы, формирующие Отложенные налоговые активы (ОНА)	за 2025 г.	2 534 721	109 867	(0)	2 644 588
	за 2024 г.	2 488 900	45 821	(0)	2 534 721
<i>в том числе:</i>					
Оценочные обязательства и резервы	за 2025 г.	27 601	1 590	(0)	29 191
	за 2024 г.	16 580	11 021	(0)	27 601
Расходы будущих периодов	за 2025 г.	2 488 883	0	(0)	2 488 883
	за 2024 г.	2 488 883	0	(0)	2 488 883
Убытки прошлых лет	за 2025 г.	45 810	109 848	(0)	155 658
	за 2024 г.	0	45 810	(0)	45 810
Резервы сомнительных долгов	за 2025 г.	0	17 534	(0)	17 534
	за 2024 г.	0	0	(0)	0
Доходы будущих периодов	за 2025 г.	2	0	(0)	2
	за 2024 г.	0	2	(0)	2
Временные разницы, формирующие Отложенные налоговые обязательства (ОНО)	за 2025 г.	449 381	825 695	(0)	1 275 076
	за 2024 г.	358 884	90 497	(0)	449 381
<i>в том числе:</i>					
Основные средства	за 2025 г.	449 363	825 705	(0)	1 275 069
	за 2024 г.	358 856	90 507	(0)	449 363
Нематериальные активы	за 2025 г.	18 028	0	(9833)	8 195
	за 2024 г.	27 861	0	(9833)	18 028
Арендные обязательства	за 2025 г.	0	0	(0)	0
	за 2024 г.	1 361	0	(1361)	0
Процентные обязательства	за 2025 г.	493	0	(493)	0
	за 2024 г.	0	340	(0)	340

Чистая прибыль в бухгалтерском учете за 2025 год составляет 530 798 тыс. руб., за 2024 год составляет 221 880 тыс. руб., за 2023 год – 156 306 тыс. руб.

5. Информация о связанных сторонах

Наименование участника	Доля владения			
	на 31.12.2025		на 31.12.2024	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость»	252 000	100,00	0	0,00
Самонов А.В.	0	0,00	252 000	100,00
ИТОГО:	252 000	100,00	252 000	100,00

На 31.12.2025 г. уставный капитал ООО «Интерпродресурс» составляет 252 000 тыс. руб.

На 31.12.2025 г. задолженности участника вкладам нет.

С 23.12.2025г. Генеральный директор ООО «Интерпродресурс» - Ганеев Сергей Михайлович.

В таблице представлена информация о субъектах, контролируемых или подверженных значительному влиянию ООО «Интерпродресурс»:

Перечень субъектов, контролирующих (непосредственно или через третьи юридические лица) или оказывающих значительное влияние на ООО "Интерпродресурс"

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, ОГРН/ИНН; для Ф.Л. – гражданство, ИНН при наличии (или аналогичные данные)/ реквизиты документа, удостоверяющего личность, дата и место рождения	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным
1	Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость»	123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, наб Пресненская, д. 10, стр. 1, этаж 38, помещ. 38.46	Участник Общества (100%)
2	Ганеев Сергей Михайлович	Российская Федерация, ИНН 500305320908 Паспорт РФ 46 15 № 860884, 11.11.1970 г.р., гор. Ленинск-Кузнецкий, Кемеровской обл.	Генеральный директор

6. Информация по операциям и состоянию расчетов со связанными сторонами

1. Расчеты между Обществом и участником – Самоновым Александром Васильевичем
В таблице приведены данные по начислению и выплате дивидендов

ФИО	Период	Остаток начисленных, но не выплаченных дивидендов, тыс. руб	Начислено дивидендов за, тыс. руб.	Выплачено дивидендов, тыс. руб.	Остаток начисленных, но не выплаченных дивидендов, тыс. руб
Самонов А.В.	за 2025 г.	-	100 000	100 000	-
	за 2024г.	-	-	-	-

2. Расчеты с основным управленческим персоналом:

Наименование показателя/ ФИО	Период	Оклад, тыс. руб.	Отпуск/компенсация отпуска при увольнении, тыс. руб.	Премия, тыс. руб.	Оплата по среднему заработку, тыс. руб.	Итого выплаты, тыс. руб.	Страховые взносы, уплаченные в бюджет с выплат, тыс. руб.
Ганеев С.М.	за 2025г	31	-	-	-	31	9
	за 2024г	-	-	-	-	-	-
Крюкова Е.Ю.	за 2025г	113	16	-	-	129	39
	за 2024г	240	-	-	-	240	72

Выплаты генеральному директору отражены по строке 4122 Отчета о движении денежных средств с которых Обществом оплачены страховые взносы в соответствии с законодательством РФ.

С другими связанными сторонами расчеты в 2025, 2024 года не проводились.

Резерв по сомнительным долгам в отношении задолженности со связанными сторонами по состоянию 31.12.2025 г. и 31.12.2024 не создавался.

7. Иные обстоятельства, оказавшие или способные оказать влияние на бухгалтерскую отчетность

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

Непрерывность деятельности

Общество не планирует прекращать свою деятельность.

С арендаторами заключены договоры аренды сроком до 2029 г., идет поиск новых арендаторов по договорам, срок которых истекает.

Арендованное имущество

Общество арендует Земельный участок по адресу г. Москва, 2-ой Сыромятнический пер., дом 1, площадью 4040 кв.м., договор заключен сроком до 29.07.2063, кадастровая стоимость земельного участка 348 225 тыс. руб.

Общая стоимость арендованного имущества, отраженного за балансом составляет 348 225 тыс. руб. Арендованное имущество не отражено в качестве ППА на основании (п. 4 ФСБУ 25/2018), арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды, и не формируют обязательство по аренде и право пользования активом.

События после отчетной даты

Событий после отчетного периода, которые требуют раскрытия в бухгалтерской отчетности отсутствуют.

Условные факты хозяйственной деятельности

Условных фактов хозяйственной деятельности нет.

Информация по сегментам

В деятельности Общества отчетных сегментов не выделяется. Лица, наделенные в Обществе полномочиями по принятию решений в распределении ресурсов внутри организации и оценке результатов ее деятельности, осуществляют анализ деятельности Общества в целом, как единого сегмента.

Обеспечения обязательств

По состоянию на 31.12.2024 г., 31.12.2025 г. Общество не имеет полученных обеспечений по обязательствам и платежам.

По состоянию на 31.12.2024 г. и 31.12.2025 г. Общество имеет выданные обеспечения во исполнение обязательств по Кредитному соглашению №02594/МР от 26.07.2018, Кредитному соглашению №03335/МР от 29.11.2019 с Банк ВТБ ПАО находится в залоге:

- Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003001:2848;
- Право аренды земельного участка, принадлежащее Обществу на основании договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора № М-01-045782 от «04»

декабря 2014 года, заключенного между Департаментом городского имущества города Москвы, кадастровый номер: 77:01:0003001:18;
- оборудование.

Стоимость объектов, переданных в залог, приведена в таблице:

Наименование имущества	Залоговая стоимость, тыс. руб.		Остаточная стоимость, тыс. руб.	
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Нежилое помещение	3 178 402	3 178 402	-	-
Право аренды земельного участка	215 678	215 678	-	-
Оборудование	33 992	33 992	-	-
Инвестиционная недвижимость			7 002 500	6 266 000

О государственной помощи

В течение 2024 и 2025 г Общество не получало государственной помощи.

Прекращаемая деятельность

На период составления бухгалтерской отчетности информации по прекращаемой деятельности по географическим сегментам не поступало.

Реорганизация

В 2025 году реорганизация Организации не проводилась.

Доверительное управление

Организация в отчетном периоде не передавала активы, обязательства, доходы и расходы в доверительное управление.

Организация в отчетном периоде не принимала активы, обязательства в доверительное управление.

Долгосрочные активы к продаже

У организации на отчетную дату 31.12.2025 год нет долгосрочных активов к продаже.

Аудиторское вознаграждение

Величина подлежащего выплате аудиторского вознаграждения за проведение аудита бухгалтерской отчетности за 2025год составляет (212 тысяч рублей 00 коп.).

Стоимость услуг НДС не облагается в связи с применением Исполнителем упрощенной системы налогообложения (УСН) и на основании статьи 145 Налогового кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 12.07.2024 г. №176-ФЗ.

Риски по осуществлению хозяйственной деятельности

Основным видом риска для компании является снижение денежного потока от арендных платежей. Сокращение выручки может произойти в результате ухудшения финансового положения арендаторов, а также в связи с ухудшением экономической ситуации.

Департамент по управлению рисками осуществляет регулярный мониторинг финансового положения арендаторов на основании их отчетности, а также материалов средств массовой информации. В случае

ухудшения финансового положения арендатора проводятся соответствующие мероприятия.

Осуществление контроля за уровнем риска, возникающего вследствие возможного ухудшения экономической ситуации или конъюнктуры рынка, выполняется в формате регулярного мониторинга материалов средств массовой информации, в том числе специальных ресурсов в сфере недвижимости, посещения семинаров и обмена опытом, а также путем проведения стресс-тестирования показателей компании в условиях различных кризисных сценариев. По результатам мониторинга и стресс-тестирования принимаются решения о проведении мероприятий по снижению уровня риска, если это необходимо.

Хорошо диверсифицированная клиентская база значительно снижает риски негативного влияния со стороны экономической конъюнктуры.

Генеральный директор
«05» февраля 2026 г.

Ганеев С.М.

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		Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	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.	911	(661)	-	(533)	533	(68)	-	-	-	-	-	378	(196)
	За 2024 г.	911	(593)	-	-	-	(68)	-	-	-	-	-	911	(661)
в том числе: НМА	За 2025 г.	911	(661)	-	(533)	533	(68)	-	-	-	-	-	378	(196)
	За 2024 г.	911	(593)	-	-	-	(68)	-	-	-	-	-	911	(661)
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	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	182	250	318
в том числе: Другие НМА	182	250	318
из них созданные организацией	-	-	-
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	За 2025 г.	6 279 589	(11 840)	144	(12 433)	10 948	(58)	-	736 356	-	-	-	7 003 656	(950)
	За 2024 г.	6 190 689	(11 782)	-	-	-	(58)	-	88 900	-	-	-	6 279 589	(11 840)
в том числе: Инвестиционная недвижимость	За 2025 г.	6 266 000	-	144	-	-	-	-	736 356	-	-	-	7 002 500	-
	За 2024 г.	6 177 100	-	-	-	-	-	-	88 900	-	-	-	6 266 000	-
Материальные ценности предоставленные во временное владение	За 2025 г.	312	-	-	(268)	-	-	-	-	-	-	-	43	-
	За 2024 г.	312	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	312	-
Материальные ценности в организации	За 2025 г.	12 165	(10 948)	-	(12 165)	10 948	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	12 165	(10 948)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 165	(10 948)
Другие виды основных средств	За 2025 г.	1 112	(892)	-	-	-	(58)	-	-	-	-	-	1 112	(950)
	За 2024 г.	1 112	(833)	-	-	-	(58)	-	-	-	-	-	1 112	(892)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	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	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	162	1 437	1 496
в том числе:			
Транспортные средства	-	1 216	1 216
Другие виды основных средств	162	221	279
Неамортизируемые основные средства - всего	7 002 500	6 266 000	6 177 416
в том числе:			
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
Здания	6 287 257	5 626 114	5 546 292
Сооружения	10 523	9 273	9 141
Машины и оборудование (кроме офисного)	696 676	623 416	614 708
Другие виды основных средств	8 043	7 198	7 275
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-

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					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	18 259	-	-	(18 259)	-	-	-	-	-	-
в том числе: Предоставленные займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	18 259	-	-	(18 259)	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	18 259	-	-	(18 259)	-	-	-	-	-	-

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		затраты	Изменения за период				На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	383	-	1 345	(417)	-	-	X	X	1 311	-
	За 2024 г.	363	-	1 264	(1 245)	-	-	X	X	363	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	383	-	1 345	(417)	-	-	-	-	1 311	-
	За 2024 г.	363	-	1 264	(1 245)	-	-	-	-	383	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
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)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	21 888	-	7 468	1 728	(23 783)	-	-	-	7 282	(18)
	За 2024 г.	18 913	-	18 194	-	(15 237)	-	-	-	21 888	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	2 856	-	2 321	-	(2 856)	-	-	-	2 321	-
	За 2024 г.	1 619	-	2 856	-	(1 619)	-	-	-	2 856	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	4 469	-	2 978	1 728	(4 478)	-	-	-	4 697	(18)
	За 2024 г.	4 340	-	4 469	-	(4 340)	-	-	-	4 469	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	521	-	2 154	-	(2 427)	-	-	-	249	-
	За 2024 г.	8 147	-	1 512	-	(9 137)	-	-	-	521	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	7 160	-	-	-	(7 160)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	4 807	-	2 494	-	(141)	-	-	-	7 160	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	-	-	14	-	-	-	-	-	14	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по долгосрочным кредитам	За 2025 г.	6 863	-	-	-	(6 863)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	6 863	-	-	-	-	-	6 863	-
Итого	За 2025 г.	21 888	-	7 468	1 728	(23 783)	-	-	X	7 282	(18)
	За 2024 г.	18 913	-	18 194	-	(15 237)	-	-	X	21 888	-

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	-	-	-	-	-	-

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.	3 874 689	76 386	-	-	-	(2 607 117)	1 343 958
	За 2024 г.	3 680 734	96 714	-	-	-	97 241	3 874 689
в том числе:								
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	2 831 812	-	-	-	-	(2 608 356)	223 456
	За 2024 г.	2 734 570	-	-	-	-	97 241	2 831 812
Долгосрочные займы	За 2025 г.	761 588	-	-	-	-	-	761 588
	За 2024 г.	761 588	-	-	-	-	-	761 588
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	160 455	36 714	-	-	-	1 238	198 408
	За 2024 г.	84 297	76 159	-	-	-	-	160 455
Обязательства перед арендаторами по обеспечительным платежам	За 2025 г.	120 835	39 671	-	-	-	-	160 506
	За 2024 г.	100 279	20 556	-	-	-	-	120 835
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	134 722	251 897	19	(116 528)	-	2 607 117	2 877 195
	За 2024 г.	346 949	575 163	1	(690 183)	-	(97 241)	134 722
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	11 681	11 108	19	(11 681)	-	-	11 127
	За 2024 г.	11 226	11 680	1	(11 226)	-	-	11 681
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	71 286	88 233	-	(63 699)	-	-	95 820
	За 2024 г.	73 800	14 585	-	(17 099)	-	-	71 286
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	12 198	95 848	-	(1 624)	-	(1 238)	105 184
	За 2024 г.	4 136	546 631	-	(538 569)	-	-	12 198
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	39 374	16 024	-	(39 374)	-	-	16 024
	За 2024 г.	50 282	2 267	-	(13 175)	-	-	39 374
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	-	40 652	-	-	-	-	40 652
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	31	-	-	-	-	31
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	-	2	-	-	-	-	2
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	150	-	-	(150)	-	2 608 356	2 608 356
	За 2024 г.	207 505	-	-	(110 114)	-	(97 241)	150
Итого	За 2025 г.	4 009 411	328 283	19	(116 528)	-	X	4 221 153
	За 2024 г.	4 027 683	671 877	1	(690 183)	-	X	4 009 411

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	-	-	-

в том числе:	-	-	-
--------------	---	---	---

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.	28	78	76	-	29
	За 2024 г.	17	45	31	3	28
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	28	78	76	-	29
	За 2024 г.	17	45	31	3	28

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	252 000	252 000
в том числе: Самонов Александр Васильевич	-	252 000	252 000
Выданные - всего	3 373 195	3 373 195	3 373 195
в том числе: Банк ВТБ 24 (ЗАО)	3 373 195	3 373 195	3 373 195

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	55	911
Затраты на оплату труда	826	536
Отчисления на социальные нужды	232	170
Амортизация	126	126
Прочие затраты	303 080	262 461
Итого по элементам	304 320	264 204
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	304 320	264 204

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.	-	-	-	-