

**Пояснения к годовой бухгалтерской
отчетности за 2025 год
Общества с ограниченной ответственностью
«Развитие»**

ИНН 7703753177

Формат пояснительной записки:

- I. Общие сведения
- II. Учетная политика
- III. Раскрытие существенных показателей
- IV. Анализ показателей финансовой отчетности

Пояснения

к годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год Общества с ограниченной ответственностью «Развитие»

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета РФ.

Общество с ограниченной ответственностью «Развитие» (ИНН 7703753177, КПП 770201001) образовано 23 сентября 2011 года. Номер свидетельства о государственной регистрации: 011905198.

Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1117746752848 выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве 23.09.2011, серия 77 № 011905198.

В соответствии с Уставом предметом его деятельности является:

- Сдача внаем собственного недвижимого имущества;
- Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- Предоставление посреднических услуг при покупке, продаже и аренде нежилого недвижимого имущества;
- Капиталовложения в собственность;
- Капиталовложения в ценные бумаги;

А также осуществление других работ и оказание других услуг, не запрещенных и не противоречащих действующему законодательству Российской Федерации, в том числе не предусмотренных уставом.

Общество зарегистрировано по адресу: 129090, Г, Москва, вн.тер.г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ МЕЩАНСКИЙ, ул. Щепкина, дом 3, ПОДВ. ПОМ III КОМ. 1

Фактический адрес местонахождения общества: 129090, Г. Москва, вн.тер.г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ МЕЩАНСКИЙ, ул. Щепкина, дом 3, ПОДВ. ПОМ III КОМ. 1

1. Юридическими и (или) физическими лицами, способными оказывать влияние на деятельность Общества, или на деятельность которых Общество способно оказывать влияние (связанными сторонами) являются:

Акционерное общество «Аремэкс», ОГРН 1037700233020, ИНН 7714021721, КПП 772401001, адрес (место нахождения): 115201, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Нагатино-Садовники, проезд Каширский, д. 5, этаж 5, ком. 12 - Управляющий, которому на основании Решения внеочередного заседания Общего собрания участников Общества от 12.12.2025 (Протокол № б/н от 12.12.2025) были переданы полномочия Единоличного исполнительного органа Общества и заключен соответствующий Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющему от 13.12.2025 № б/н.

Акционерное общество «ПРОФИС Недвижимость», ОГРН 1247700447026, ИНН 7730325043, юридический адрес (место нахождения): 123376, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, ул. Рочдельская, д. 15, стр. 28 - Управляющая организация, которой на основании Решения единственного акционера АО «Аремэкс» от

16.10.2023 (Решение № б/н от 16.10.2023) были переданы полномочия Единоличного исполнительного органа АО «Аремэкс» и заключен соответствующий Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющему от 18.10.2023 № б/н.

Лицо, являющийся владельцем доли с правом голоса в размере 99,9% уставного капитала Общества, номинальной стоимостью 9990 руб., что соответствует 99,9% голосов от общего количества голосов при принятии решений общим собранием участников Общества: Публичное акционерное общество «Трехгорная мануфактура», ОГРН 1027700081892, ИНН/КПП 7703043089/770301001, адрес (место нахождения): 123376, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. Рочдельская, д. 15, стр. 1.

2. Общество с ограниченной ответственностью «АдлерСтрой» (ОГРН 1077759479379, ИНН 7704660006, КПП 236701001, юридический адрес (место нахождения): 354395, Краснодарский край, г. Сочи (Адлерский р-н), ул. Гастелло, д. 42, помещ. 58), в котором ООО «Развитие» владеет долей в размере 99 % уставного капитала ООО «АдлерСтрой», что соответствует 99 % голосов от общего количества голосов участников ООО «АдлерСтрой».

В составе Общества нет обособленных подразделений, выделенных на отдельный баланс. Отсутствуют филиалы и представительства.

Основным видом экономической деятельности Общества в 2025 году являлась сдача в аренду собственных нежилых помещений (код 68.20).

Уставный капитал ООО «Развитие» составляет 10 тыс. руб. (Десять тысяч) рублей

Среднесписочная численность персонала Общества по состоянию на 31.12.2025г. оставляет 0 человек (на 31.12.2024г. 0 человек).

Штатная численность персонала по состоянию на 31 декабря 2025 г. составила 0 человека (на 31.12.2024г. –0 человек).

Производственно-финансовая деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего 2025 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

1.1 Информация о связанных сторонах

Перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность Общества

№ 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	Дата наступления основания	Тип, цели операций со связанными сторонами
1	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТРЕХГОРНАЯ МАНУФАКТУРА"	ОГРН 1027700081892 ИНН 7703043089 123376, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, ул. Рочдельская, д. 15, стр. 1	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 50 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие доли Общества	06.06.2022	
2	Акционерное	ОГРН 1037700233020, ИНН	управляющая	13.12.2025	

	общество «Аремэкс»	7714021721, КПП 772401001, адрес (место нахождения): 115201, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Нагатино-Садовники, проезд Каширский, д. 5, этаж 5, ком. 12	организация		
3	Несветаева Елена Валериевна	Согласие физического лица не получено	Генеральный директор управляющей организации	19.08.2025	
4	Акционерное общество «ПРОФИС Недвижимость»	ОГРН 1247700447026, ИНН 7730325043, юридический адрес (место нахождения): 123376, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, ул. Рочдельская, д. 15, стр. 28	Управляющая организация, которой переданы полномочия Единоличного исполнительного органа Общества	16.10.2023	
5	Морозов Михаил Николаевич	Согласие физического лица не получено	Генеральный директор по эксплуатации управляющей организации	01.11.2025	

Перечень субъектов, на которые Общество оказывает влияние, либо контролируемых Обществом.

№ 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	Дата наступления основания	Тип, цели, операций со связанными сторонами

Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и Общество.

№ 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	Дата наступления основания	Тип, цели операций со связанными сторонами
1	Акционерное общество «Краснодарпечать»	ОГРН 1022301193254, ИНН 2308006009, КПП 230801001, адрес (место нахождения): 350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Рашиповская, д. 92	Лица, которые принадлежат к группе лиц, к которой принадлежит Общество	25.06.2003	
2	Акционерное общество АГЕНТСТВО "РАСПРОСТРАНЕНИЕ, ОБРАБОТКА, СБОР ПЕЧАТИ"	ОГРН 1027700191530 ИНН 7734006150 адрес (место нахождения): 123308, г. Москва, пр-кт Маршала Жукова, д. 4	Лица, которые принадлежат к группе лиц, к которой принадлежит	25.06.2003	

			Общество		
3	Открытое акционерное общество «Автоэкспедиционный комбинат № 45»	ОГРН 1027700589773, ИНН 7718018198, КПП 771801001, юридический адрес (место нахождения): 107497, г. Москва, ул. Байкальская, д. 5/7	Лица, которые принадлежат к группе лиц, к которой принадлежит Общество	31.10.2023	
4	Общество с ограниченной ответственностью «Рябиновая»	ОГРН 1087746286429, ИНН 7731587690, КПП 770401001, юридический адрес (место нахождения): 119019, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хамовники, Пречистенская набережная, д. 45/1, стр. 1, помещ. 1Ч	Лица, которые принадлежат к группе лиц, к которой принадлежит Общество	18.03.2009	
5	Общество с ограниченной ответственностью «Альянс»	ОГРН 5077746554452, ИНН 7734562366, КПП 502701001, адрес (место нахождения): 140004, Московская область, г. Люберцы, ул. Железнодорожная, д. 9А	Лица, которые принадлежат к группе лиц, к которой принадлежит Общество	11.04.2007	
6	Общество с ограниченной ответственностью «Красные Ворота»	ОГРН 1057746639708, ИНН 7708558638, КПП 770801001, адрес (место нахождения): 107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 21/1	Лица, которые принадлежат к группе лиц, к которой принадлежит Общество	12.08.2014	
7	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СОМИЗ"	ОГРН 1187746369975 ИНН 7722446982 109316, г. Москва, Остаповский проезд, д. 24, стр. 1, эт. 2, пом. I, каб. 3	Лица, которые принадлежат к группе лиц, к которой принадлежит Общество	29.11.2024	
8	Акционерное общество «Печать»	ОГРН 1025203023097, ИНН 5260046849, КПП 526001001, адрес (место нахождения): 603006, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Академика И.Н. Блохиной, д. 14	Лица, которые принадлежат к группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.04.2004	
9	Акционерное общество «Владимирская торговая фирма «Печать»	ОГРН 1023303355250, ИНН 3329009080, КПП 332901001, адрес (место нахождения): 600000, Владимирская обл., г. Владимир, ул. Ильича, д. 3	Лица, которые принадлежат к группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.12.2003	
10	Акционерное общество «Союзпечать»	ОГРН 1022601933903, ИНН 2633002150, КПП 263401001, адрес (место нахождения): 355017, Ставропольский край, г. Ставрополь, пер. Зоотехнический, д. 8А	Лица, которые принадлежат к группе лиц, к которой принадлежит Общество	30.05.2003	
11	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РОЗНИЧНАЯ ОБРАБОТКА, СОРТИРОВКА ПЕЧАТИ" РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ	ОГРН 1036212013485, ИНН 6228010906, КПП 622801001, адрес (место нахождения): 390013, Рязанская область, г. Рязань, ул. Дзержинского, д. 3	Лица, которые принадлежат к группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.12.2003	
12	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РОСТПЕЧАТЬ" РОСТОВСКОЙ	ОГРН 1026103171896, ИНН 6152000581, КПП 616301001, адрес (место нахождения): 344006, Ростовская область, г. Ростов-На-Дону, пр-кт	Лица, которые принадлежат к группе лиц, к которой	26.06.2003	

	ОБЛАСТИ	Соколова, д. 12	принадлежит Общество		
13	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИМВ-КОНСУЛЬТ"	ОГРН 1027739807589 ИНН 7719200925 127434, г. Москва, ул. Ивановская, д. 28, этаж 1, пом. 3	Лица, которые принадлежат к группе лиц, к которой принадлежит Общество	18.08.2025	
14	<i>Общество с ограниченной ответственностью «Маренго»</i>	ОГРН 1157746812288, адрес (место нахождения) 123056, г. Москва, пер. Большой Кондратьевский, д. 4, корп. 2,	Лица, которые принадлежат к группе лиц, к которой принадлежит Общество	13.05.2021	

1.2 Непрерывность деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена руководством Общества, исходя из принципа непрерывности. В отчетном периоде Общество не прекращало отдельные виды деятельности. Основные средства и иные внеоборотные активы, использование которых прекращено в связи с решением об их продаже, отсутствуют.

Однако существуют обстоятельства, которые указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, а именно:

- чистый убыток за 2023 г. составил (254 722) тыс. руб.
- чистый убыток за 2024 г. составил (14 751) тыс. руб.
- чистая прибыль за 2025 г. составил 14 649 тыс. руб.
- нераспределенный убыток на 31.12.2023 (394 928) тыс. руб., на 31.12.2024 г. составил (409 678) тыс. руб., на 31.12.2025 г. составил (395 029) тыс. руб.
- Сальдо денежных потоков от текущих операций за 2025 год составило 12 721 тыс. руб.

Общество планирует продолжать деятельность непрерывно, что подтверждают планы руководства.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Руководством Общества предпринимаются меры, направленные на улучшение финансово-экономических показателей. На ближайшую перспективу у Общества

сохраняются задачи, направленные на увеличение выручки от арендной деятельности и входящего денежного потока за счет:

- Увеличения количества сдаваемых в аренду площадей;
- Увеличения объемов дополнительных, сопутствующих аренде услуг;
- Оптимизации затрат Общества.

Информация об аудиторе Общества:

ООО «МЕТРОЭК»

Местонахождение: 119313, Москва, Ленинский пр-т, д. 95, эт. цокольный, пом. X, оф.26
Почтовый адрес: 121170, г. Москва, Кутузовский пр-т, д. 36, стр. 3, офис 206

ИНН 7736130548

ОГРН 1027700454165

Телефон: +7 (495) 984-04-80

Адрес электронной почты: info@metroec.ru

II. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА

Настоящий бухгалтерский отчет Общества подготовлен на основе следующей учетной политики.

2.1 Основа составления

Бухгалтерская отчетность за 2025 год сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности, в частности, требований:

- Федерального закона от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».
- Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н,
- Приказа Минфина России от 04.10.2023 N 157н "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность";
- Федеральных стандартов бухгалтерского учета, в том числе положения о бухгалтерском учете (далее – ПБУ), утвержденные не ранее 01.10.1998 г.;

Существенных отступлений от действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности Общество не имело.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

Существенной признается величина показателя, отношение которого к соответствующей строке Бухгалтерского баланса составляет не менее 5 %.

В целях применения норм ПБУ 22/2010 существенной признается ошибка, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками приводит к искажению строки Бухгалтерского баланса за отчетный период не менее 5 %, либо влечет искажение строки Отчета о финансовых результатах не менее чем на 10 %.

Бухгалтерская отчетность за 2025 г. подготовлена исходя из концепции подготовки бухгалтерской отчетности, разработанной в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в РФ и российскими стандартами бухгалтерского учета, а также исходя из принципа непрерывности.

2.2 Активы и обязательства в иностранных валютах

По состоянию на 31 декабря 2025 года Общество не имеет активов в иностранной валюте.

2.3 Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

На Предприятии организуется отдельный учет долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений. По финансовым вложениям, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, производится проверка на обесценение. В случае если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Предприятие образует резерв на обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений. При проверке на обесценение долевых финансовых вложений расчетная стоимость акций (долей) определяется исходя из стоимости чистых активов эмитента, приходящихся на акцию (долю), по состоянию на конец отчетного года. Данный расчет производится исходя из номинальной стоимости акций (долей). В бухгалтерской отчетности стоимость таких

финансовых вложений показывается по учетной стоимости за вычетом суммы образованного резерва под их обесценение.

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

2.4 Нематериальные активы

Общество не имеет Нематериальных активов.

2.5 Основные средства

К основным средствам Общество относит активы, характеризующиеся одновременно признаками указанными в п.4 ФСБУ 6.

Основные средства отражены по стоимости приобретения или строительства, не включая затраты на текущее обслуживание, за вычетом накопленной амортизации и накопленного обесценения.

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

Объекты стоимостью не более 100 000,00 руб. за единицу списываются на затраты по мере отпуска в производство или эксплуатацию.

Оценка сроков полезного использования объектов основных средств является предметом профессионального суждения руководства, основанного на опыте использования аналогичных активов. При определении сроков полезного использования активов руководство принимает во внимание следующие факторы: характер ожидаемого использования, оценку технологического устаревания, физический износ и среду эксплуатации активов, планов по замене.

В учете Общества выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- земельные участки;
- здания;
- сооружения;
- машины и оборудование (кроме офисного);
- компьютерная и прочая офисная техника.

Срок полезного использования зависит от намерений руководства в отношении актива и может быть меньше, чем срок его экономической службы. В таком случае, как правило, определяется ликвидационная стоимость объекта основного средства.

Ликвидационная стоимость объекта основного средства признается равной «0» если:

- Общество не ожидает поступлений от выбытия объекта по окончании срока полезного использования, в том числе от продажи извлеченных из него материальных ценностей;

- ожидаемая к поступлению сумма не может быть определена (например, в связи с большим сроком полезного использования);

- ожидаемая сумма поступлений не является существенной, если она составляет менее 5 % от стоимости объекта.

Ликвидационная и остаточная стоимость, сроки полезного использования и методы начисления амортизации активов анализируются, как минимум, ежегодно и при необходимости корректируются.

Амортизация по всем группам основных средств начисляется линейным способом.

2.5.1. Оценка Основных средств

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

В составе основных средств Общества отражены здания, сооружения, машины и оборудование, и другие соответствующие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев.

2.6 Отложенные налоговые активы и обязательства

Общество отражает в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности различие налога на бухгалтерскую прибыль (убыток), признанного в бухгалтерском учете, от налога на налогооблагаемую прибыль, сформированного в бухгалтерском учете и отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль в соответствии с требованиями ПБУ «Учет расчетов по налогу на прибыль» 18/02.

Информация о постоянных и временных разнице формируется Обществом на основании первичных учетных документов.

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

В бухгалтерской отчетности за 2025 год по строке 1180 отражены отложенные налоговые активы на сумму 148 349 тыс. руб., сформированные с суммы сомнительной дебиторской задолженности, резерва по финансовым вложениям, убытков.

В бухгалтерской отчетности по строке 1420 отражены отложенные налоговые обязательства на сумму 15 066 тыс. руб.

09, Отложенные налоговые активы	Остаток на 31.12.2025 тыс. руб.
Основные средства	392
Доходы будущих периодов	59
Финансовые вложения	69 418
Убытки прошлых лет	78 480
Итого по 09 счету	148 349

77, Отложенные налоговые обязательства	Остаток на 31.12.2025 тыс. руб.
Основные средства	15 066
Итого по 77 счету	15 066

2.7 Незавершенное строительство

Общество не осуществляло строительство в 2025 году.

2.8 Денежные средства

Общество отражает в составе денежных средств и денежных эквивалентов следующие виды активов:

- остатки денежных средств на расчетных счетах;

- денежные переводы в пути на отчетную дату;
- депозиты до востребования;
- высоколиквидные финансовые вложения, которые подвержены незначительному риску изменения стоимости и могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств. К таким вложениям общество, в частности, относит банковские депозиты на срок до трех месяцев, а также векселя Сбербанка России, используемые при расчетах за реализованные товары, выполненные работы, оказанные услуги, со сроком погашения до трех месяцев.

Денежные потоки по финансовым вложениям, приобретаемым с целью их перепродажи в краткосрочной перспективе, относятся к денежным потокам от текущих операций. Под краткосрочной перспективой понимается срок, не превышающий трех месяцев с момента приобретения финансовых вложений.

Оплата налоговых платежей, платежей на обязательное социальное страхование, таможенных платежей включается Обществом в движение денежных средств по текущей деятельности.

В отчете о движении денежных средств, суммы денежных средств, направленные на оплату товаров, работ, услуг показываются за минусом возвратов денежных средств от поставщиков, суммы поступлений от продажи продукции, товаров, работ, услуг показываются за минусом возвратов денежных средств осуществленных в адрес покупателей.

2.9 Финансовые вложения

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение. По долговым ценным бумагам, разницы между суммой фактических затрат на приобретение и номинальной стоимостью этих ценных бумаг, включается в прочие доходы и расходы равномерно в течение срока их обращения.

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их первоначальной стоимости, включая долговые ценные бумаги и предоставленные займы, организация не составляет расчет их оценки по дисконтированной стоимости.

Ежегодно, перед составлением годовой отчетности производится проверка финансовых вложений на их обесценение. При наличии признаков устойчивого существенного снижения стоимости финансовых вложений, организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений, общая сумма которого относится на прочие расходы. Расчетная стоимость таких финансовых активов определяется на основании доступной Обществу информации.

Если по результатам проверки на обесценение выяснилось, что стоимость ранее обесцененных финансовых вложений возросла, а также в случае их выбытия ранее созданный резерв нужно восстановить.

При выбытии финансовых вложений в ценные бумаги, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, они оцениваются способом средней первоначальной стоимости данного вида ценных бумаг.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется организацией исходя из последней оценки.

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

2.10 Материально-производственные запасы

В качестве материально-производственных запасов (далее МПЗ) принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при оказании услуг, а также для управленческих нужд, учитываемые на счете 10 «Материалы»;
- предназначенные для продажи, включая товары и товары отгруженные, учитываемые на счетах 41 «Товары», 43 «Готовая продукция», 45 «Товары отгруженные».

Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются.

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

Условием признания активов в качестве материально-производственных запасов является их использование при производстве продукции, выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд Компании в течение периода, не превышающего 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактическая себестоимость определяется исходя из фактически произведенных затрат на их приобретение и изготовление.

Транспортно-заготовительные расходы, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

По состоянию на 31.12.2025 года материально-производственные запасы у Общества отсутствуют.

2.11 Незавершенное производство и готовая продукция

Общество не осуществляет производственную деятельность по выпуску готовой продукции.

2.12 Товары для перепродажи

Общество не приобретало товары для перепродажи в 2025 году.

2.13 Дебиторская задолженность. Задолженность покупателей и заказчиков.

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

предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС. При продаже продукции на условиях коммерческого кредита, предоставляемого в виде отсрочки оплаты, дебиторская задолженность принимается к бухгалтерскому учету с включением в нее суммы процентов за предоставленную отсрочку, если эта сумма была определяемой на момент признания задолженности. В ином случае сумма процентов относится на выручку от продажи в момент получения оплаты.

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

Задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями или иными способами, показывается за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой оценку Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов относятся на увеличение прочих расходов.

2.14 Уставный, добавочный и резервный капитал

Добавочный капитал Общества включает сумму прироста стоимости объектов основных средств и нематериальных активов, определенных при переоценке, эмиссионного дохода, полученного в результате продажи акций Общества по цене, превышающей их номинальную стоимость

2.15 Кредиты и займы полученные

Общество может осуществлять привлечение заемных средств путем заключения договора займа или кредита, а также путем выдачи векселей, выпуска и продажи облигаций и иными способами.

Независимо от статуса заимодавцев (банки или небанковские организации) кредиты и займы группируются в бухгалтерском учете по критерию срочности.

На счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» отражаются кредиты и займы, полученные Компанией на срок не более 12 месяцев (т.е. срок погашения которых согласно условиям договора не превышает 12 месяцев). На счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам» отражаются кредиты и займы, полученные Компанией на срок более 12 месяцев (т.е. срок погашения которых согласно условиям договора превышает 12 месяцев).

Краткосрочная и (или) долгосрочная задолженность может быть срочной и (или) просроченной.

Срочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой по условиям договора не наступил или продлен (пролонгирован) в установленном порядке.

Просроченной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам с истекшим согласно условиям договора сроком погашения.

Долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную в момент, когда по условиям договора займа и (или) кредита до возврата основной суммы долга остается 365 дней, при этом производится перевод обязательства со счета 67 на счет 66.

Аналитический учет кредитов и займов ведется по видам обязательств в разрезе договоров, контрагентам, различным видам валюты.

2.16 Резервы по сомнительным долгам

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

2.17 Инвестиционная деятельность

Общество не осуществляет инвестиционную деятельность.

2.18 Совместная деятельность

Общество не вело совместную деятельность в 2025 году.

2.19 Признание доходов и расходов

Общество признает доходами от обычных видов деятельности:

- доход от оказания услуг агента по сдаче в аренду объектов коммерческой недвижимости

Выручка от продажи продукции, выполненных работ и оказанных услуг признается по мере отгрузки продукции покупателям (или по мере передачи результатов выполненных работ, оказанных услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, таможенных пошлин и скидок, предоставленных покупателям.

В 2025 году основными видами деятельности общества являлись услуги по сдаче в аренду собственного нежилого недвижимого имущества.

Коммерческие и управленческие расходы признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности полностью в отчетном году их признания

2.20 Оценочные обязательства

На 31.12.2025г задолженность по оценочным обязательствам отсутствует (штатных сотрудников нет). В связи с заключением Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющему от 10.10.2023 № б/н., лицом, осуществляющим полномочия единоличного исполнительного органа ООО «Развитие» является – Акционерное Общество «ПРОФИС Недвижимость», ОГРН 1087746688798, ИНН 7734585839, юридический адрес (место нахождения) 123376 г. Москва, ул. Родчельская, д. 15, стр. 28.

III. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

3.1 Основные средства

Собственные основные средства ООО «РАЗВИТИЕ» включают в себя, недвижимое имущество, земельный участок и другие основные средства.

Недвижимое имущество Общества:

- здание площадью 3 498,5 м², расположенное по адресу: г. Москва, ул. Щепкина, д. 3, с кадастровым номером 77:01:0003043:1048, (приобретённое по договору купли-продажи недвижимого имущества от 21.11.2011).

- земельный участок площадью 1000 м², расположенный по адресу: г. Москва, ул. Щепкина, вл. 3, с кадастровым номером 77:01:0003043:50.

Информация о наличии и движении основных средств приведена в разделе 4 табличных пояснений к бухгалтерскому балансу.

3.2 Финансовые вложения

Финансовые вложения долгосрочные:

В составе долгосрочных финансовых вложений в отчетности общества на 31.12.2025г. отражена приобретенная доля в УК ООО «АДЛЕРСТРОЙ» в размере 99% в сумме 673 673 тыс. руб. (на 31.12.2024 г. – 673 673 тыс. руб.; на 31.12.2023 г. – 673 673 тыс. руб.)

Согласно Отчета по Оценке № ОУ/22-04-12/981 об оценке рыночной стоимости доли в уставном капитале ООО «АДЛЕРСТРОЙ» по состоянию на 30.09.2021г, был создан резерв на обесценение финансовых вложений:

на 31.12.2023г. в размере 277 572 тыс. руб.,

на 31.12.2024г. увеличен и составил 302 645 тыс. руб.

на 31.12.2025г. уменьшен в размере 277 671 тыс. руб.

В отчетности финансовые вложения отражены в тыс. руб. за минусом резерва (строка 1170 ББ)

2025	2024	2023
396 002	371 028	396 101

Состав и структура долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений в 2025 году представлены в табличных пояснениях № 5.

Финансовые вложения краткосрочные:

В составе краткосрочных финансовых вложений в отчетности общества отражаются краткосрочные займы выданные.

Краткосрочные финансовые вложения по состоянию на 31.12.2025г. отсутствуют (на 31.12.2024 г. – отсутствуют.; на 31.12.2023 г. – отсутствуют.).

3.3 Расчеты по налогу на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

В 2025г. сумма прибыли организации до налогообложения по бухгалтерскому учету составил 19 893 тыс. руб.

Ставка налога на прибыль в 2025 году составляла 25%.

Сумма отложенного налога на прибыль в бухгалтерском учете по стр. 2412 ОФР составила (-5 244 тыс. руб.)

Текущая прибыль организации, рассчитана в соответствии с положениями ПБУ 18/02 по формуле:

Текущий налог на прибыль = условный расход \pm Изменения ОНА \pm Изменения ОНО \pm ПНО \pm ПНА.

составляет 14 649 тыс. руб. и соответствует данным налоговой декларации за 2025 год.

3.4 Дебиторская / кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2025 г. учтенная по строке 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса составляет 7 111 тыс. руб.

Анализ дебиторской задолженности (Сальдо по стр.1230) на сумму 7 111 тыс. руб.:

- Расчеты с поставщиками и подрядчиками в сумме 1 661 тыс. руб.
- расчеты с покупателями в сумме 1 466 тыс. руб.
- расчеты по налогам и сборам (ЕНС) -в сумме 329 тыс. руб.
- прочей дебиторской задолженности в сумме 3 162 тыс. руб.

Долгосрочная кредиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2025 г. отсутствует.

Информация представлена в табличных пояснениях № 7.

Краткосрочная кредиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2025 г. учтенная по строке 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса составляет 26 349 тыс. руб.

- расчеты с поставщиками – 13 935 тыс. руб.;
- авансы полученные – 7 578 тыс. руб.; (за минусом НДС (-1 516) тыс. руб.
- расчеты по налогам (ЕНС) – 4 778 тыс. руб.;
- прочие расчеты с кредиторами – 58 тыс. руб.

в 2025 г. в связи с пересмотром в бухгалтерском балансе классификации кредиторской краткосрочной задолженности по заемным средствам на долгосрочную задолженность были внесены правки по строке 1410 и строке 1510 за 2024 год.

Анализ краткосрочной кредиторской задолженности по стр.1510 на сумму 20 784 тыс. руб.:

- займы полученные – 20 784 тыс. руб.;

Анализ долгосрочной кредиторской задолженности (Сальдо по стр.1410) на сумму 576 992тыс. руб.:

- займы полученные – 576 992 тыс. руб.

Строка баланса	2024 было	2024 стало
стр.1410	265 082 тыс. руб.	560 026 тыс. руб.
стр.1510	314 255 тыс. руб.	19 311 тыс. руб.

Информация представлена в табличных пояснениях № 8.

3.5 Денежные средства

В 2025 г. Общество размещало денежные средства на депозитах на несколько дней, т.е. данные депозиты не являются финансовыми вложениями, а относятся к денежным эквивалентам.

По состоянию на 31.12.2025 г., открытых аккредитивов в пользу Общества нет.

На конец отчетного периода остаток денежных средств на депозитах счетах отражена по строке 1250 баланса и по строке 4500 ОДДС в сумме 24 500 тыс. руб.

На конец отчетного периода остатков денежных средств в кассе нет.

Информация о расчетных и депозитных счетах ООО «Развитие» представлена в Таблице:

Остатки средств на расчетных счетах по состоянию на 31.12.2025 г.

Банковские счета	Сумма в тыс. руб.
Расчетный счет	169
Депозитный счет	24 500
Итого денежные средства	24 669

3.6 Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

3.6.1. Расходы по обычным видам деятельности

Информация о расходах по обычным видам деятельности, которые сформировали себестоимость проданных товаров, продукции, выполненных работ и оказанных услуг по элементам затрат отражена в Табличных пояснениях к отчетности в разделе 10 (Приложение №1).

3.7. Уставный, добавочный и резервный капитал

Для обеспечения деятельности Общества за счет вклада Участника образован уставной капитал в размере 10 тыс. руб.

3.8. Расчет чистых активов общества

Чистые активы ООО «Развитие» по данным бухгалтерского учета по состоянию на 31.12.2025 г. составляют 183 654 тыс. руб.

3.9 Займы

Займы, предоставленные Обществу по состоянию на 31.12.2025 приведены в таблице:

Займодавец	Валюта займа	Период погашения	Сумма основного долга (тыс. руб.)	Начисленные % (тыс. руб.)	На 31 декабря 2025 (тыс. руб.)
РЯБИНОВАЯ ООО	Руб.	30.06.2026	15 500	5 284	20 784
Договор займа 1/22/02/2022/Развитие от 24.02.2022			15 500	5 284	20 784
УК АКТИВ МЕНЕДЖМЕНТ ООО	Руб.	04.12.2026	560 026	16 965	576 992
Договор цессии от 14.12.2020			560 026	16 965	576 992
Итого			575 526	22 249	597 776

Общая сумма займов с учетом начисленных % на 31.12.2024г. составила 597 776 тыс. руб., из них краткосрочные – 20 784 тыс. руб., долгосрочные – 576 992 тыс. руб.

3.10 Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

По состоянию на 31.12.2025 г. оценочное обязательство в части предстоящих расходов по заработанным, но неиспользованным отпускам работников с учетом отчислений на страховые взносы на обязательное социальное страхование отсутствует.

Условных обязательств Общество не имеет.

3.11 События после отчетной даты

События после отчетной даты, способные повлиять на годовую бухгалтерскую отчетность за 2025 год, отсутствуют.

3.12 Государственная помощь, субсидии, финансирование

Общество не получало государственную помощь, субсидии, финансирование.

3.13. Операции со связанными сторонами:

В 2025г. АО «ПРОФИС Недвижимость» оказало услуги в адрес ООО «РАЗВИТИЕ» на сумму 9 321 тыс. руб.

В 2025г. АО «АРЕМЭКС» оказало услуги в адрес ООО «РАЗВИТИЕ» на сумму 752 тыс. руб. в рамках Договор оказания эксплуатационных услуг № Р-1 от 01.10.2025

IV. Анализ показателей финансовой отчетности

4.1 Анализ показателей Отчета о финансовых результатах.

По итогам деятельности 2025 года:

- Выручка Общества от сдачи в аренду недвижимого имущества за 2025г. составила 56 219 тыс. руб. (без НДС);
- Себестоимость продаж составила (45 755) тыс. руб.;
- Управленческие расходы общества составили (420) тыс. руб.;
- Чистый прибыль, полученный за 2025 г., в сумме 14 649 тыс. руб.

Сумма прочих расходов по строке 2350 Отчета о финансовых результатах составляет (762) тыс. руб.

Сумма прочих доходов по строке 2340 25 100 тыс. руб. из которой 24 974 тыс. руб. доходы по Резерву на обесценение финансовых вложений

4.2 Налог на прибыль

По данным налогового учета и в соответствии с налоговой декларацией получен убыток за 2025 г. (16 017) тыс. руб. (2024 г. – (27 127) тыс. руб.

Чистый прибыль по итогам 2025 года составил (14 649) тыс. руб., по итогам 2024 г – (14 751) тыс. руб. (строка 2400).

4.3. Труд и заработная плата

Задолженность на 31.12.2025 по заработной плате отсутствует, выплаты не производились. Списочная численность — 0 чел.

4.4 Информация о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности

4.4.1 Деятельность Общества подвергает его следующим видам риска:

Рыночные риски:

Хозяйственная деятельность и доходы Общества подвержены влиянию политических, правовых, финансовых и административных изменений, происходящих в Российской Федерации. Характер и частоту событий и явлений, связанных с этими рисками, равно как и их влияние на будущую деятельность и прибыль Общества, в настоящее время определить не представляется возможным.

Финансовые риски:

Финансовый риск — это риск потери денежных средств и капитала. Это вероятность негативного события, влияющего на уменьшение дохода или капитала, возникающего из-за неопределенности условий финансово-хозяйственной деятельности Общества.

Обществом разработаны процедуры, направленные на то, чтобы реализация товаров и услуг производилась только покупателям с соответствующей кредитной историей.

Денежные средства размещаются в банках, которые на момент размещения средств имеют минимальный риск дефолта.

Генеральный директор
АО «ПРОФИС Недвижимость»
(Управляющий)

Несветаева Е.В.

30 марта 2026 года