

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах
Открытого акционерного общества «МОСКОВСКИЙ ЦЕНТР БИЗНЕСА И СПОРТА»
за 2025 год

Состав пояснений:

I. Раскрытие информации об Обществе

II. Основные положения в учетной политике для целей бухгалтерского и налогового учета

III. Раскрытие существенных показателей отчетности и деятельности Общества.

IV. Расчет прибыли на акцию

I. Раскрытие информации об Обществе

Общие сведения

Полное фирменное наименование юридического лица:

Открытое акционерное общество «МОСКОВСКИЙ ЦЕНТР БИЗНЕСА И СПОРТА».

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ОАО «МЦБС».

Адрес (место нахождения) юридического лица:

Юридический адрес: 115172, РФ, г. Москва, ул. Народная, д. 7, офис 202

Фактический адрес: 115172, РФ, г. Москва, ул. Народная, д. 7, офис 202.

Место нахождения постоянно действующего исполнительного органа: 115172, РФ, г. Москва, ул. Народная, д. 7.

Телефон/факс: (495) 926-13-15;

Сведения об образовании юридического лица:

ОАО «МОСКОВСКИЙ ЦЕНТР БИЗНЕСА И СПОРТА»:

Государственная регистрация: свидетельство от 16.10.2002 г. серия 77 № 005110364 о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 г., за основным государственным регистрационным номером 1027739397762.

Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица, образованного в соответствии с законодательством Российской Федерации по месту нахождения на территории Российской Федерации серия 77 №0147083 выдано 01.09.1999 года. МНС РФ подтверждает постановку на учет 22.08.1994 года с присвоением:

Идентификационного номера налогоплательщика (ИНН): 7705009870;

Кода причины постановки на учет (КПП): 770501001

Правовое положение ОАО «МОСКОВСКИЙ ЦЕНТР БИЗНЕСА И СПОРТА», порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности акционеров ОАО «МОСКОВСКИЙ ЦЕНТР БИЗНЕСА И СПОРТА» определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об акционерных обществах», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.

Уставный капитал Общества

Уставный капитал ОАО «МОСКОВСКИЙ ЦЕНТР БИЗНЕСА И СПОРТА» (далее – Общество) составляет 100 000,00 (Сто тысяч рублей) рублей 00 копеек.

Структура акционерного капитала:

№ п/п	Наименование организации	Место нахождения	Всего акций (шт.)	В том числе		Доля в уставном капитале
				Привилегированных	Обыкновенных	
	Уставный капитал всего		10 000	-	10 000	100%
1.	Общероссийская общественная организация спортивная федерация по футболу «Российский футбольный союз»	РФ, г. Москва, Лужнецкая набережная, д.8, стр.1	10 000	-	10 000	100%

Связанные стороны:

Связанными сторонами ОАО «МОСКОВСКИЙ ЦЕНТР БИЗНЕСА И СПОРТА» являются:

1. Единственный акционер – Общероссийская общественная организация спортивная федерация по футболу «Российский футбольный союз».

- «РФС» является арендатором офисных помещений в здании по адресу: город Москва улица Народная дом 7.

Сумма полученных доходов в виде арендной платы, технического и сервисного обслуживания офисных помещений, агентского вознаграждения, включая НДС 20%, за 2025 год составила – 84 460,9 тыс. руб., что составило 98,6% от суммы всех полученных доходов, в том числе:

Арендная плата		Агентское вознаграждение	Техническое и сервисное обслуживание	Ремонт помещений	Итого
постоянная часть	переменная часть				
66 250,9	4 332,4	1 582,3	11 763,2	532,1	84 460,9

Кроме того, в рамках Агентского договора от 01.04.2021г., заключенного между ОАО «Московский центр бизнеса и спорта» (Агент) и Общероссийской общественной организацией спортивная федерация по футболу «Российский футбольный союз» (Принципал) агент, действуя от своего имени, но за счет принципала выполняет поручения в целях обеспечения надлежащего состояния, функционирования и эксплуатации офисных помещений принципала (уборка и охрана помещений, предоставление машиномест для парковки автомобилей принципала). Сумма предъявленных агенту поставщиками, и возмещенных принципалом агенту расходов за 2025 год составила 35 003,7 тыс. руб.

2. Единоличный исполнительный орган:

с 01.01.2025г. по 31.12.2025г. - Вознесенский Дмитрий Александрович.

- Общая сумма выплаченного в 2025 году, вознаграждения Генеральному директору составила 10 737,6 тыс. руб.

3. Единственным акционером ОАО «МОСКОВСКИЙ ЦЕНТР БИЗНЕСА И СПОРТА» является Общероссийская общественная организация спортивная федерация по футболу «Российский футбольный союз». Не смотря на предпринятые Обществом меры, конечный бенефициар не установлен.

Органы управления Обществом:

Органами управления ОАО «МОСКОВСКИЙ ЦЕНТР БИЗНЕСА И СПОРТА» являются:

- Общее собрание акционеров. В соответствии с Уставом ОАО «МЦБС» высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров. Вопросы, относящиеся к компетенции Общего собрания акционеров, определены Уставом.

- Генеральный директор (единоличный исполнительный орган). В соответствии с Уставом Общества Генеральный директор осуществляет руководство текущей деятельностью Общества в соответствии с решениями Общего собрания акционеров. К компетенции Генерального директора Общества относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров.

Ответственные лица Общества:

1. Генеральный директор - Вознесенский Д.А. с 11.11.2020г. (Решение единственного акционера от 10.10.2020г. Продление полномочий Решение единственного акционера от 20.10.2023г.).

2. Главный бухгалтер – Кузнецова Н.А. (Приказ № 9-ЛС от 19.11.2010г.).

Основные виды деятельности:

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для ОАО «МОСКОВСКИЙ ЦЕНТР БИЗНЕСА И СПОРТА», является деятельность в области эксплуатации зданий с офисами и служебными помещениями, в том числе сдача в аренду помещений и все связанные с этим операции.

В 2025 году основным видом деятельности Общества являлась деятельность по сдаче в аренду нежилых офисных помещений здания по адресу г. Москва, ул. Народная, д.7. Код основного вида деятельности (ОКВЭД) 68.20.2 «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом».

Сведения о Ревизоре и Аудиторе

Ревизор. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества Общим собранием акционеров избирается Ревизор на срок до следующего годового Общего собрания акционеров. Порядок деятельности, которого определяется Уставом Общества. Ревизором на 2025г. утвержден Дубровин Александр Борисович.

Аудитор. Аудитором на 2025 год утверждено Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансы»: Адрес места нахождения: 111020, РФ, г. Москва, 2-я улица Синичкина, д. 9А, стр. 7.

Аудиторская деятельность ООО «Группа Финансы» осуществляется на основании членства в СРО ААС.

ООО «Группа Финансы» присвоен основной регистрационный номер записи (ОРНЗ) 11906111114.

Прочее

Бухгалтерская отчетность ОАО «МОСКОВСКИЙ ЦЕНТР БИЗНЕСА И СПОРТА» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Среднесписочная численность Общества составила:

На 31.12.2024г. – 16 человек. На 31.12.2025г. – 22 человек.

Сумма вознаграждения управленческого персонала, с учетом взносов, за 2025г. составила 19 959,7 тыс.руб.

II. Основные положения в учетной политике Общества для целей БУ И НУ

В 2025 году Общество руководствовалось учетной политикой для целей бухгалтерского и налогового учета, утвержденной Приказом общества от 29.12.2024г.:

Положение № 1 «Об учетной политике для целей бухгалтерского учета на 2025 год»

Положение № 2 «Об учетной политике для целей налогового учета на 2025 год»

Учетная политика разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском и налоговом учете.

В учетной политике Общества на 2025 год наиболее существенными аспектами являются следующие:

- выручка в бухгалтерском учете отражалась по отгрузке;
- в целях налогообложения определялась по отгрузке;
- износ по основным средствам начислялся линейным методом.

Учет основных средств

При учете основных средств, начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год, согласно п. 2 приказа Минфина России от 17.09.2020 N 204н, применяется ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

В бухгалтерской (финансовой) отчетности сравнительные показатели за периоды, предшествующие 2022 г. не пересчитывались, была произведена единовременная корректировка балансовой стоимости основных средств на 2022г. (конец 2021г.) (п. 49 ФСБУ 6/2020).

При принятии объекта к учету срок полезного использования устанавливается исходя из ожидаемых:

- периода эксплуатации;
- физического износа с учетом режима эксплуатации, проведения ремонтов;
- морального устаревания;
- планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, техническому перевооружению.

Актив принимается в состав основных средств, если его стоимость более 100 000,00 рублей.

Амортизацию начислять линейным способом. По состоянию на 31.12.2025г. проведена проверка элементов амортизации.

Объект основных средств, который выбывает или не способен приносить организации экономические выгоды в будущем, списывать с бухгалтерского учета. Списание объекта основных средств обуславливается:

- прекращением использования этого объекта;
- передачей этого объекта другому лицу;
- физическим выбытием этого объекта;
- истечением нормативно допустимых сроков или других предельных параметров эксплуатации этого объекта.

Объект основных средств подлежит списанию в том отчетном периоде, в котором он выбывает или становится неспособным приносить организации экономические выгоды в будущем.

При списании объекта основных средств суммы накопленной амортизации и накопленного обесценения по данному объекту относятся в уменьшение его первоначальной стоимости (переоцененной стоимости).

Инвестиционная недвижимость

В связи с переходом на ФСБУ 6/2020 с 2022г. было принято решение об учете инвестиционной недвижимости по справедливой (рыночной) стоимости.

Объекты инвестиционной недвижимости – помещения общей площадью 4 049,3 кв.м. (согласно Акту о результатах реализации инвестиционного проекта согласно инвестиционному контракту от 01.11.2001 № ДМЖ.01.ЦАО.00296, реестровый номер 13-000258-5001-0012-00001-01) в офисном здании по адресу г. Москва, ул. Народная, д. 7 с кадастровыми номерами:

77:01:0006020:5000; 77:01:0006020:5001; 77:01:0006020:5002; 77:01:0006020:5003;

77:01:0006020:5004; 77:01:0006020:5005; 77:01:0006020:5006; 77:01:0006020:5007;

77:01:0006020:5008; 77:01:0006020:5009; 77:01:0006020:5010.

Величину справедливой (рыночной) стоимости инвестиционной недвижимости решено принимать на основе оценки с привлечением независимого оценщика.

Оценку инвестиционной недвижимости проводить ежегодно на отчетную дату с отражением результата в отчетности.

Величина справедливой (рыночной) стоимости инвестиционной недвижимости на 31.12.2021г. (в межотчетный период) равна 655 721 557,50 руб.

Величина справедливой (рыночной) стоимости инвестиционной недвижимости по состоянию на 31.12.2022г. равна 674 091 000,00 руб.

Величина справедливой (рыночной) стоимости инвестиционной недвижимости по состоянию на 31.12.2023г. равна 938 851 000,00 руб.

Величина справедливой (рыночной) стоимости инвестиционной недвижимости по состоянию на 31.12.2024г. равна 1 012 482 000,00 руб.

Величина справедливой (рыночной) стоимости инвестиционной недвижимости по состоянию на 31.12.2025г. равна 1 018 502 000,00 руб.

Амортизацию в бухгалтерском учете по инвестиционной недвижимости с 01.01.2022г. не начислять.

Прибыль или убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости подлежат признанию в составе прибыли или убытка за тот период, в котором они возникли.

Учет дооценки инвестиционной недвижимости в 2025г. осуществлять с использованием счета 91.

Учет нематериальных активов

Нематериальные активы принимать к учету на основании надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование самого актива и права организации на результаты интеллектуальной деятельности. При организации учета нематериальных активов, начиная с 2024 года руководствоваться Федеральным стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденного Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

При признании в бухгалтерском учете объект НМА оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта НМА считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта НМА в бухгалтерском учете. Основание: п. 13 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденного приказом Минфина РФ от 30.05.2022 № 86н.

Установить первоначальную стоимость для принятия НМА к учету равной 100 000,00 рублей и более. Основание: п. 7 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденного приказом Минфина РФ от 30.05.2022 № 86н.

Сроком полезного использования считать выраженный в месяцах период, в течение которого предполагается использовать нематериальный актив, с целью получения экономической выгоды исходя из срока действия прав на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом. Основание: п.п. 30, 31 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденного приказом Минфина РФ от 30.05.2022 № 86н.

Амортизацию по нематериальным активам производить линейным способом.

Учет запасов

В связи с переходом на новый порядок учета и формирования стоимости запасов с 2021 года, ФСБУ 5/2019 «Запасы» применять перспективно. Входные показатели на 1 января 2021 года не пересчитывать. Новый стандарт применять только в отношении фактов хозяйственной жизни, которые имели место после начала применения стандарта.

К запасам относятся активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев (п. 3 ФСБУ 5/2019) - сырье, материалы, товары, используемые, потребляемые в производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

Для организации надлежащего учета, обоснованности отнесения на затраты и документального подтверждения расходов на ГСМ утвердить нормы расхода ГСМ на каждый автомобиль.

Применять типовую межотраслевую форму № 3 Путевого листа легкового автомобиля, утвержденную постановлением Госкомстата России от 28.11.97г. № 78.

Порядок учета аренды

В соответствие с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», классифицировать каждый договор аренды в качестве операционной аренды на более раннюю из двух дат:

- дата заключения договора аренды;
- дата, на которую предмет аренды становится доступным для использования арендатором.

Аренда признается операционной, если экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель. Об этом свидетельствует любое из следующих обстоятельств:

- срок аренды существенно меньше и несопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды остается пригодным к использованию (иными словами, со СПИ предмета аренды);
- предметом аренды являются имеющие неограниченный срок использования объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (например, земельные участки);
- на дату предоставления предмета аренды арендатору приведенная стоимость будущих арендных платежей существенно меньше справедливой стоимости предмета аренды;
- иные обстоятельства, свидетельствующие о том, что экономические выгоды и риски несет арендодатель.

Сдача в аренду помещений на несколько лет без права их дальнейшего выкупа - операционная аренда.

Порядок учета расходов и формирование себестоимости продукции (работ, услуг)

В целях управления затратами и формирования себестоимости продукции организовать синтетический и аналитический учет расходов по обычным видам деятельности.

При организации руководствоваться ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденного Приказом МФ РФ от 06.05.1999 г. № 33н. (в редакции Приказа Минфина России от 06.04.2015 №57н).

Синтетический и аналитический учет расходов по обычным видам деятельности вести с использованием счетов 20 «Основное производство» и 26 «Общехозяйственные расходы».

Выпущенную продукцию (выполненные работы, оказанные услуги) учитывать по полной производственной себестоимости.

Учет по сегментам в бухгалтерской отчетности не осуществляется.

Учет финансовых вложений

Финансовые вложения принимать к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признавать сумму фактических затрат организации на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

Воспользоваться правом, предоставленным субъектам малого предпринимательства, осуществлять последующую оценку всех финансовых вложений в порядке, установленном для финансовых вложений, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется - отражать в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

Резервы

Резерв по сомнительным долгам создается при условии признания задолженности сомнительной.

Резерв для оплаты предстоящих отпусков создается ежегодно с использованием счета 96 «Резерв на оплату отпусков» и отнесением затрат на счет 20 «Основное производство» и 26 «Общехозяйственные расходы». Основная сумма резерва увеличивается на сумму страховых взносов.

Учет отдельных видов доходов и расходов

Выручка в бухгалтерском учете признается при наличии следующих условий: право на получение этой выручки, вытекает из конкретного договора или подтверждено иным соответствующим образом; имеется уверенность в том, что в результате конкретной

операции произойдет увеличение экономических выгод организации; сумма выручки может быть определена; работа принята заказчиком (услуга оказана); расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Если в отношении денежных средств и иных активов, полученных в оплату, не исполнено хотя бы одно из названных условий, выручку не признавать. Вместо выручки формировать кредиторскую задолженность.

Прочие поступления отражаются в бухгалтерском учете в следующем порядке: штрафы, пени за нарушение условий договора, а также возмещение причиненного организации убытка – отчетном периоде, в котором судом вынесено решение об их взыскании или они признаны должником; суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которой истек срок исковой давности – в отчетном периоде, в котором срок исковой давности истек.

Выручку от реализации продукции (работ, услуг) с длительным циклом производства учитывать по завершении всех этапов работ.

Учет доходов в виде процентов, начисленных за предоставленные займы, вести на счете 91.1 «Прочие доходы» в корреспонденции со счетами 76.5 «Расчеты с дебиторами и кредиторами», 73 «Расчеты по предоставленным займам» в разрезе заемщиков.

Признавать расходы в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств.

Расходы, связанные с получением и обслуживанием займов и/или кредитов, включать в операционные расходы в том отчетном периоде, в котором они были произведены. Учитывать расходы с использованием счета 91.2 «Прочие расходы» с предварительным отражением их на счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам» в разрезе кредиторов.

Расходы будущих периодов

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражать в бухгалтерском балансе отдельной строкой (учитывать на счете 97 «Расходы будущих периодов») и списывать исходя из срока действия прав на вид результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля.

Определить конкретный перечень расходов будущих периодов. Отнести к их числу: расходы по лицензированию; расходы по сертифицированию; расходы на рекламу; расходы на подписку на периодические печатные издания; расходы на абонентскую плату за использование программного обеспечения; общехозяйственные расходы при отсутствии выручки; расходы на страхование имущества.

Учет дебиторской задолженности

Просроченную дебиторскую задолженность, обязательство по которой не обеспечено залогом, поручительством, банковской гарантией и удержанием имущества должника, а также иными способами, предусмотренными законом или договором, признавать сомнительной. Просроченную дебиторскую задолженность с истекшим сроком исковой давности (три года) переводить из разряда сомнительной в безнадежную и списывать на убытки. Списание производить за счет хозяйственных результатов.

Информацию о сроках погашения займов (кредитов) раскрывать в бухгалтерской отчетности.

III. Раскрытие существенных показателей отчетности и деятельности

Указания на раскрытие информации в формах бухгалтерской отчетности по графе «Пояснения» обозначены кодами:

II – пояснения из формы «Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах», где цифрами указаны номера таблиц, в которых приведены конкретизированные данные;

T – пояснения из «Текстовых пояснений к бухгалтерской отчетности», где цифрами указаны номера таблиц, в которых приведены конкретизированные данные.

Показатели в Текстовых пояснениях к Бухгалтерской отчетности за 2024г. приведены в рублях.

Основные средства

В 2025 году начисление амортизации осуществлялось линейным способом.

Начислено амортизации:

- в бухгалтерском учете 921 995,24 руб.

- в налоговом учете 959 127,50 руб.

- разница в сумме 37 132,56 – сумма начисленной амортизации в НУ от первоначальной стоимости по объекту инвестиционной недвижимости.

Таблица 1. Показатели балансовой стоимости основных средств (в руб.)

Период	Остаток на начало года	Поступило	Выбыло	Начислено амортизации	Остаток на конец года
2024 год	581 992,41	4 415 833,33	-	(578 451,90)	4 419 373,84
2025 год	4 419 373,84	100 500,00	-	(921 995,24)	3 597 878,60

Таблица 2. Показатели состояния, движения доходных вложений в материальные ценности (инвестиционной недвижимости) (руб.)

Наименование	Показатели			
	Остаток на 31.12.2021г.	Выбыло в ИН в межотчетный период 31.12.2021г.	Дооценка объекта ИН в межотчетный период 31.12.2021г.	Остаток на 31.12.2021г
Балансовая стоимость (по первоначальной стоимости) (Здание)	1 022 769,48	1 022 769,48	654 684 396,15	-
Балансовая стоимость кондиционера (составляющая часть Здания)	14 391,87	14 391,87	-	-
Балансовая стоимость (по переоцененной справедливой стоимости)	-	-	-	655 721 557,50
Наименование	Показатели			
	Остаток на 01.01.2022г.	Выбыло в 2022г.	Сумма дооценки объекта ИН в 2022г.	Остаток на 31.12.2022г
Балансовая стоимость (по переоцененной справедливой стоимости)	655 721 557,50	-	18 369 442,50	674 091 000,00
Наименование	Показатели			
	Остаток на 01.01.2023г.	Выбыло в 2023г.	Сумма дооценки объекта ИН в 2023г.	Остаток на 31.12.2023г
Балансовая стоимость (по переоцененной справедливой стоимости)	674 091 000,00	-	264 760 000	938 851 000,00
Наименование	Показатели			
	Остаток на 01.01.2024г.	Выбыло в 2024г.	Сумма дооценки объекта ИН в 2024г.	Остаток на 31.12.2024г
Балансовая стоимость (по переоцененной справедливой стоимости)	938 851 000,00	-	73 631 000,00	1 012 482 000,00
Наименование	Показатели			

	Остаток на 01.01.2025г.	Выбыло в 2024г.	Сумма дооценки объекта ИН в 2025г.	Остаток на 31.12.2025г
Балансовая стоимость (по переоцененной справедливой стоимости)	1 012 482 000,00	-	6 020 000,00	1 018 502 000,00

Пояснения к статьям «Бухгалтерского баланса» Форма 1 (в рублях)
Основные средства – строка 1150:

Таблица 3. Изменение стоимости основных средств (остаточная)

Наименование статей	2025 год	2024 год
Стоимость основных средств на начало отчетного года	4 419 373,84	581 992,41
Увеличение стоимости основных средств, всего	100 500,00	-
в том числе за счет:		
- дооценки	-	-
- поступило новых объектов	100 500,00	4 415 833,33
Уменьшение (выбытие) стоимости основных средств, всего	(921 995,24)	(578 451,90)
в том числе за счет:		
- списания основных средств	-	-
- продажи основных средств (остаточная стоимость)	-	-
- начисленная амортизация за период	(921 995,24)	(578 451,90)
- списана амортизация полностью изношенных ОС	-	-
- перевод в инвест. недвижимость (межотчетный период)	-	-
Стоимость основных средств на конец отчетного года	3 597 878,60	4 419 373,84

Доходные вложения в материальные ценности – строка 1160:

Таблица 4. Изменение стоимости доходных вложений в материальные ценности (остаточная)

Наименование статей	2025 год	2024 год
Стоимость доходных вложений в материальные ценности на начало отчетного года	1 012 482 000,00	938 851 000,00
Увеличение стоимости доходных вложений в материальные ценности, всего	6 020 000,00	73 631 000,00
в том числе за счет:		
- дооценки до справедливой (рыночной) стоимости (в межотчетный период)	6 020 000,00	73 631 000,00
- перевод из ОС в состав инвест. недвижимости (кондиц.)	-	-
Уменьшение (выбытие) стоимости доходных вложений в материальные ценности, всего, в т.ч.	-	-
- начисленная амортизация за период	-	-
Стоимость доходных вложений в материальные ценности на конец отчетного года	1 018 502 000,00	1 012 482 000,00

Таблица 5. Финансовые вложения – строка 1170:

Наименование статей	2025 год	2024 год
Финансовые вложения на начало года всего, в т.ч.	-	-
- займы, предоставленные сотрудникам	-	-
Финансовые вложения на конец года всего, в т.ч.	-	-
- займы, предоставленные сотрудникам	-	-

Таблица 6. Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) – строка 1240:

Наименование статей	2025 год	2024 год
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) на начало года всего, в т.ч.	1 352 083,22	-

- займы, предоставленные сотрудникам	1 352 083,22	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) на конец года всего, в т.ч.	1 860 268,33	1 352 083,22
- займы, предоставленные сотрудникам	1 860 268,33	1 352 083,22

Таблица 7. **Отложенные налоговые активы – строка 1180:**

Наименование статей	2025 год	2024 год
Отложенные налоговые активы на начало года всего, в т.ч.	453 715,32	943 129,48
- 20% на оценочное обязательство «резерв на оплату предстоящих отпусков»	-	943 129,48
Отложенные налоговые активы на конец года всего, в т.ч.	453 715,32	453 715,32
- 25% от оценочного обязательства «резерв на оплату предстоящих отпусков»	453 715,32	453 715,32

Таблица 8. **Запасы – строка 1210:**

Наименование статей	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.
Запасы, всего, в т.ч.	2 100 337,13	155 067,96
топливо	4 871,31	4 464,45
прочие	2 095 465,82	150 603,51

Сверка остатков запасов в разрезе фактической себестоимости и обесценения на начало и конец отчетного периода за 2025г. не производилась, т.к. приобретаемые запасы отпускаются для выполнения работ по ремонту и содержанию зданий. Остаток ТМЦ по состоянию на 31.12.2025г. будет отпущен на выполнение работ по текущему ремонту и содержанию офисных зданий в январе – феврале 2026г.

Резерва под обесценение запасов в 2025г. не создавалось.

Таблица 9. **Дебиторская задолженность – строка 1230:**

Наименование статей	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.
Покупатели и заказчики всего, в т.ч.:	5 929 042,44	9 926 136,27
ООО «РФС»	4 002 785,211	7 609 948,02
Резерв по сомнительным долгам (покупатели и заказчики)	(1 547 548,00)	(1 547 548,00)
Авансы, выданные прочим организациям	14 883 274,41	1 738 781,55
Расчеты по налогам и сборам:	-	519 941,31
Расчеты по налогам и сборам (авансы по налогу на прибыль) (развернутое сальдо)	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	-	-
Расчеты с персоналом	1 863 348,64	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами всего, в т.ч.	85 523,76	(25 726,00)
НДС по авансам выданным (Счет 76 ВА)	-	(18 224,84)
Всего по строке 1230 Баланса:	21 311 851,60	10 611 585,13

Таблица 10. **Денежные средства и денежные эквиваленты – строка 1250:**

Наименование статей	На 31.12.2023г.	На 31.12.2024г.	31.12.2025г.
Счет 50 «Касса» (руб.)	37 020,09	40 889,03	10 403,62
Счет 51 «Расчетный счет» (руб.)	4 417 705,78	721 655,26	6 639 675,15

Всего сумма (руб.)	4 454 725,87	763 544,29	6 650 078,67
---------------------------	---------------------	-------------------	---------------------

Сумма остатка денежных средств в кассе и на расчетном счете соответствуют сумме остатка денежных средств, отраженной по строке 4500 «Отчета о движении денежных средств» Форма 5.

Таблица 11. Прочие оборотные активы – строка 1260:

Наименование статей	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.
Прочие оборотные активы всего, в т.ч.	246 084,66	192 802,04
Остаток по Счету 76.01.9 Платежи (взносы) по прочим видам страхования	218 326,75	-
Остаток по счету 97 «Расходы будущих периодов»	125 968,48	99 552,05

Таблица 12. Кредиторская задолженность – строка 1520:

Наименование статей	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (расчеты по сроку 15-31 января), всего в т.ч.	2 653 292,62	3 329 233,05
ООО «КОМУС»	10 632,94	88 229,70
ПАО МГТС	1 609,24	1 706,40
ПАО МЕГАФОН	4 209,14	3 966,14
ООО «ПК ПРОМЭКО»	9 000,00	9 000,00
АО «Компания ТрансТелеком» (ГТК-СВЯЗЬ)	6 171,18	6 714,22
ООО «Содимас Групп»	33 600,00	33 600,00
ООО «К Строй»	30 000,00	30 000,00
ПАО «МОЭК Филиал №11»	16 168,37	-
ПАО «Мосводоканал»	5 919,40	37 116,19
ООО «СИС Лаборатория»	43 200,00	86 400,00
ООО «Линдэйли»	35 742,35	88 327,07
ООО «Даймонд Клин»	839 454,00	890 744,00
ООО «НУЭК»	6 000,00	65 000,00
ООО «Экотехпром»	-	24 207,90
ООО «АЛЬФА-ЛЕГИОН»	1 855 000,00	1 855 000,00
ООО «Промстрой»	-	82 500,00
Авансы, полученные (взнос за последний месяц аренды от арендаторов)	54 841,00	26 721,43
Расчеты по налогам и сборам всего, в т.ч.	2 376 807,89	1 820 263,74
НДФЛ	-	-
НДС	491 926,92	557 119,78
Налог на прибыль (развернутое сальдо)	23 533,00	164 416,00
Налог на автотранспортные средства	-	1 919,00
Налог на имущество	678 419,00	97 531,00
Страховые взносы на ОПС	1 156 252,41	974 592,12

Взносы в ФСС РФ страхование от несчастных случаев	26 656,66	24 685,84
НДС с авансов полученных (Счет 76 АВ)	-	(15 082,84)
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, в т.ч.	1 492 584,92	1 492 584,92
ДЗР г. Москвы (арендная плата за землю)	1 492 584,92	1 492 584,92
Всего по строке 1520 Баланса:	23 390 603,60	6 767 692,35

Таблица 13. **Оценочные обязательства – строка 1540:**

Наименование статей	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.
Оценочные обязательства всего, в т.ч.	1 814 860,96	1 814 860,96
- Сумма исчисленного резерва на оплату предстоящих отпусков	1 814 860,96	1 814 860,96

Пояснения к «Отчету о финансовых результатах» Ф. 2 (в рублях)

Таблица 14. **Выручка – строка 2110:**

Выручка	2025г.	2024г.
Доходы всего, в т.ч.	85 644 824,25	71 191 259,97
Арендная плата (операционная аренда)	71 766 988,64	59 562 049,26
Техническое и сервисное обслуживание офисных помещ.	11 763 220,00	10 200 720,00
Агентское вознаграждение (услуги по ТСО)	1 582 286,13	1 237 344,31
Услуги по ремонту помещений	532 129,48	191 146,40

Таблица 15. **Проценты к получению – строка 2320:**

Проценты к получению	2025г.	2024г.
Проценты к получению (по займу, выданному сотруднику)	224 860,97	64 947,50

Таблица 16. **Прочие доходы – строка 2340:**

Прочие доходы	2025г.	2024г.
Прочие доходы всего, в т.ч.	6 020 000,00	77 673 500,00
- Доходы прочие (Реализация неиспользуемых ТМЦ)	-	-
- Доходы прочие (Реализация ОС – а/транспортных средств)	-	4 042 500,00
- Сумма начисленной дооценки до справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	6 020 000,00	73 631 000,00

Таблица 17. **Себестоимость продаж – строка 2120:**

Статьи затрат	2025г.	2024г.
Расходы на аренду земли	-	-
Расходы по охране помещения	381 158,76	385 008,76
Расходы на уборку помещения	2 665 219,51	2 242 022,96
Расходы на оплату труда с начислениями	15 369 085,34	16 511 747,15
Расходы на ДМС	389 972,59	342 848,22
Расходы на содержание здания	761 061,49	1 091 812,33

Расходы на коммунальные услуги (электро/теплоэнергия, водоснабжение)	4 151 033,64	4 848 090,69
Расходы на текущий ремонт здания (ремонт помещений)	10 254 781,61	7 280 122,65
Расходы на текущий ремонт помещений (Воронц. 23, Тов. 20)	532 120,48	85 014,38
Расходы на содержание транспорта	-	30 419,30
Расходы на услуги связи	16 012,57	16 548,00
Расходы на обучение персонала (подготовка и переподготовка кадров), охрана труда, спец. одежда, поиск персонала	162 190,01	243 804,00
Услуги по доставке, подъему, обл. оргтехники, канц. хоз. расходы,	176 936,14	592 877,97
Расходы по установке ППС, техническое обслуж. систем здания	3 159 448,79	2 615 002,54
Резерв на оплату отпусков	1 589 788,66	846 106,53
Налог на имущество, транспортный налог	2 744 928,00	792 212,00
Расходы на ТСО офисных помещений (Лужники 24, стр. 20)	9 725 131,62	8 867 836,02
Итого затрат	46 299 869,00	46 791 473,49

Таблица 18. **Управленческие расходы – строка 2220:**

Статьи затрат	2025г.	2024г.
Расходы на оплату труда с начислениями	16 934 506,69	15 767 922,37
Расходы на ДМС	271 224,17	244 721,77
Расходы на содержание транспорта	814 836,49	1 470 879,64
Амортизация основных средств и НМА	723 496,43	578 451,92
Расходы на услуги связи	251 348,13	255 859,58
Расходы на обучение персонала (подготовка и переподготовка кадров), охрана труда	-	-
Аудиторские, нотариальные услуги, оценка	151 600,00	301 310,00
Информационные услуги, маркетинговые исследования, кадастр	205 598,15	1 562 525,00
Услуги по доставке, подъему, обл. оргтехники, канц. хоз. расходы,	118 208,11	399 324,76
Резерв на оплату отпусков	1 399 166,12	1 703 290,92
Налог на имущество, транспортный налог	8 850,00	7374,00
Ведение реестра акционеров, оценка имущества	130 304,18	126 310,00
Юридическое обслуживание	1 350 000,00	1 650 000,00
Итого затрат	31 761 149,00	24 067 969,97

Таблица 19. **Прочие расходы – строка 2350:**

Статьи расходов	2025г.	2024г.
Расходы на услуги банка	209 032,33	155 931,07
Страхование имущества	131 590,14	160 785,98
Расходы по использованию информационных систем	74 811,37	116 493,74
Госпошлина/налоги доначисленные.	6 000,00	17 100,00
Расходы по оплате городского паркинга	43 231,45	13 001,53
Расходы по постановке на кадастровый учет помещений	7 406 000,00	-
Прочие хоз. расходы	698,33	
Итого расходов, принимаемых при расчете н/обл. базы	(8 101 281,98)	463 312,32
Расходы, не принимаемые к расчету при определении налогооблагаемой базы по налогу на прибыль всего, в т.ч.	(292 030)	359 924,51
Штрафы, пени, неустойки	10 250,00	6 000,00
Расходы на приобретение воды питьевой	46 081,67	15 300,00
Расходы за счет чистой прибыли текущего года (детские	79 000,00	244 138,51

подарки к НГ, подарочные сертификаты, оформл. Здания к НГ)		
Материальная помощь в связи со смертью родственника, прочая	-	94 486,00
НДС по реализованным ОС (а/транспортные средства)	-	-
Итого расходов, не принимаемых к расчету н/обл. базы	292 030,00	359 924,51
Всего расходов по строке 2350	(8 101 281,98)	823 236,83

Таблица 20. Прибыль (убыток) до налогообложения – строка 2300:

Прибыль (убыток) до налогообложения	2025г.	2024г.
Выручка	71 819 342,77	71 191 259,97
Проценты к получению	19 888,07	64 947,50
Прочие доходы, в т.ч.	265 957 800,00	77 673 500,00
- Выручка от реализации неиспользуемых ТМЦ	1 197 800,00	-
- Доходы прочие (Реализация ОС – а/транспортных средств)	-	4 042 500,00
- Сумма дооценки инвестиционной недвижимости до справедливой стоимости (не включается в налогооблагаемую базу)	264 760 000,00	73 631 000,00
Всего доходов	337 797 030,84	148 929 707,47
Себестоимость продаж, в т.ч.:	(52 029 086,84)	(46 791 473,49)
- резерв на отпуска основного персонала (не включается в налогооблагаемую базу)	(1 594 094,27)	(409 490,15)
Управленческие расходы	(22 359 138,47)	(24 067 969,97)
- резерв на отпуска управленческого персонала (не включается в налогооблагаемую базу)	(1 399 166,12)	(1 406 370,81)
Прочие расходы, принимаемые при расчете налогооблагаемой базы	(1 525 219,44)	(463 312,32)
Всего расходов	(75 913 444,75)	(71 322 755,78)
Налогооблагаемая база	5 728 000,00	77 606 951,69
Прочие расходы, не принимаемые при расчете н/обл. базы	(292 030)	(359 924,51)
Прибыль (убыток) до налогообложения	5 728 000,00	77 247 027,18

Таблица 21. Текущий налог на прибыль – строка 2410:

	2025г.	2024г.
Налог на прибыль, в том числе:	(43 849)	(66 009 746,42)
- Текущий налог на прибыль	(43 849)	(208 894,00)
- Отложенный налог на прибыль, всего, в т.ч.	-)	(65 800 852,42)
20% от оценочного обязательства «резерв на отпуска»; признание ОНА	-	362 972,19
пересчет оценочного обязательства «резерв на отпуска» по ставке 25%; пересчет ОНА	-	90 743,05
20% от оценочного обязательства «резерв на отпуска»; погашение ОНА	-	(943 129,38)
20% от суммы амортизации, начисленной в НУ по ИН (от первоначальной стоимости)	-	(7 426,48)
пересчет суммы амортизации, начисленной в НУ по ИН (от первоначальной стоимости) по ставке 25%; пересчет ОНО		(5 569,87)

20% от суммы дооценки ИН до справедливой стоим. ; признание ОНА	-	(14 726 200,00)
пересчет суммы дооценки ИН до справедливой стоим. по ставке 25%; пересчет ОНО		(50 572 241,93)

Чистая прибыль (убыток) – строка 2400:

	2025г.	2024г.
Чистая прибыль (убыток)	5 684 000,00	11 238 569

Базовая прибыль (убыток) на акцию – строка 2900:

	2025г.	2024г.
Базовая прибыль (убыток) на акцию		290,47

Обществом применяется налоговая ставка по налогу на прибыль 25% в 2025г.

Величина текущего налога на прибыль по строке 2411 «Отчета о финансовых результатах» определяется на основании налоговой декларации по налогу на прибыль.

Сумма отложенного налога на прибыль по строке 2412 «Отчета о финансовых результатах» определена с учетом:

- отложенного налогового актива (ОНА) исчисленного в размере 20% от суммы оценочного обязательства «резерв на оплату предстоящих отпусков» с пересчетом по ставке 25% .

- признания отложенных налоговых обязательств (ОНО) начисленных в размере 20% от суммы дооценки Инвестиционной недвижимости (ИН) (не принимаемой к налоговому учету) и суммы амортизации по инвестиционной недвижимости (не принимаемой в бухгалтерском учете), с пересчетом по ставке 25% на 2025г.

Пояснения к «Отчету о движении денежных средств» Форма 5

Данные по строкам:

- 4111 «Поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг» и
- 4121 «Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги»
отражаются в отчете без учета НДС.

НДС в составе поступлений от покупателей (заказчиков), платежей поставщикам и подрядчикам и платежей, вносимых в бюджетную систему РФ или, возмещаемых из нее, показывается свернуто в составе прочих поступлений (строка 4119), прочих платежей (строка 4129) и определяются по формуле:

Строка 4119 «прочие поступления»:

Сумма НДС начисленного к уплате при расчетах с покупателями минус сумма НДС начисленного к возмещению при расчетах с поставщиками минус сумма НДС перечисленного в бюджет.

Строка 4129 «прочие платежи»:

Сумма НДС, уплаченная в бюджет, минусуется из общей суммы платежей по прочим операциям.

В Строку 4122 «Платежи в связи с оплатой труда работников» включены суммы начислений работникам и оплату налогов и взносов в бюджетную систему РФ, исчисленных в связи с оплатой труда.

События после отчетной даты, влияющие на бухгалтерскую отчетность 2025 года.

Фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности

организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, у Общества не было.

Информация о прекращаемой деятельности.

Общество не планирует проводить реорганизацию в форме выделения из ее состава одного или нескольких лиц, продажу имущественного комплекса (предприятия) или его части, представляющих собой совокупность активов и обязательств, относящихся к прекращаемой деятельности, в результате заключения единой сделки; продажу отдельных активов и прекращения (исполнения) в установленном законодательством порядке отдельных обязательств, относящихся к прекращаемой деятельности, а также отказываться от продолжения части деятельности.

В Обществе устойчивая положительная финансовая ситуация. Условия и события, которые могли бы вызвать значительные сомнения в непрерывности деятельности, отсутствуют. В ходе анализа финансово-хозяйственной деятельности выявлено, что значение показателя коэффициента обеспеченности собственными средствами составило -19,14. Данный факт не является существенным. Приняты необходимые меры по улучшению финансово-хозяйственной деятельности.

Признание существенности ошибки в бухгалтерской отчетности

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период:

1. В части финансового результата и имущественного положения организации, влияющих на экономические решения пользователей, принимаемых на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период, по каждому конкретному случаю отдельно:

По показателю «выручка» - 5% от общей суммы доходов организации.

По показателю «расходы» - 5% от общей суммы расходов организации.

2. В части влияния на статьи отчетности, если ошибка в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период составляет сумму по определенной статье отчетности, отношение которой к общему итогу данных за отчетный год составляет не менее 10%.

IV. Расчет прибыли на акцию

Базовая прибыль на акцию отражает часть прибыли отчетного года, причитающейся акционерам – владельцам обыкновенных акций. Она рассчитана как отношение чистой прибыли за отчетный год к количеству обыкновенных акций

	2025г.	2024г.
Чистая прибыль (убыток) текущего года (без учета дооценки ИН до справедливой стоимости)	5 684 000,00	2 904 722,69
Количество акций	10 000	10 000
Прибыль (убыток) на акцию, в рублях.	-	290,47

Обществом в 2025 году не планируется купли - продажи обыкновенных акций.

Генеральный директор

Д.А. Вознесенский

Главный бухгалтер

Н.А. Кузнецова

31 марта 2026г.