

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 год

Настоящие Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовая) отчетности общества с ограниченной ответственностью «ГРЕЙС ПРОПЕРТИС» за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. Сведения об Обществе

Общество с ограниченной ответственностью «ГРЕЙС ПРОПЕРТИС» (далее – Общество) создано в соответствии с Уставом.

Общество зарегистрировано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 21 г.Москвы

внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным номером 1237700161610

Адрес регистрации и фактического местонахождения Общества: 109428 г. Москва, Муниципальный Округ Рязанский, ул. Зарайская, д.21 (до 02.10.2025).

С 02.10.2025 адрес регистрации и фактического местонахождения Общества: 115419, г. Москва, Муниципальный Округ Якиманка, ул. Академика Петровского, д.5, стр.1, помещение 3/П.

Уставный капитал Общества составляет 100 (сто) тысяч рублей.

По состоянию на 31.12.2025 единственным владельцем имущества Общества является **ООО «УК «Лерта Капитал» Д.У.ЗПИФ комбинированный «Финансовые решения будущего»** (доля участия 100%).

Единоличным исполнительным органом, является Генеральный директор Общества – Яковлева Дарья Дмитриевна с 28.02.2023г.

Срок полномочий – 5 лет.

В соответствии с Уставом, основной целью деятельности Общества является получение прибыли от своей деятельности.

Основные виды деятельности Общества, осуществлявшиеся в отчетном периоде, связаны с объектами недвижимости, находящимися в собственности Общества, а именно:

- Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе. (68.32);
- Покупка и продажа собственных нежилых зданий и помещений (68.10.22)

Списочная численность работников Общества по состоянию на 31.12.2025 составляет 1 человек.

В настоящих Пояснениях указаны все числовые показатели в **тысячах** рублей, если иное не указано.

2. Информация об основных финансовых показателях Общества.

2.1. Краткий обзор учетной политики

Бухгалтерский учет и отчетность формируются Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, на основании и в соответствии с требованиями Федерального Закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ, Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденной Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 1064, Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.07.1999 № 434., Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации", утвержденного приказом Минфина России от 29.07.1998 г. № 34.

Действующая редакция Учетной политики утверждена Приказом № 1-шр-23 от 30.12.2023г генерального директора Общества и введена в действие с 01.01.2024.

В данной редакции учтены изменения в связи с применением новых стандартов бухгалтерского учета: ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ

26/2020 «Капитальные вложения» и ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

Последствия изменения учетной политики не оказали существенное влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств.

Ведение бухгалтерского и налогового учета ведется по Договору оказания консалтинговых услуг АО «ГСБ».

Форма ведения бухгалтерского учета - автоматизированная с применением специализированной бухгалтерской программы 1С Предприятие 8.3.

Для оформления фактов хозяйственной жизни используются унифицированные формы первичных учетных документов.

При отсутствии унифицированных форм применяются формы документов, разработанные организацией и содержащие обязательные реквизиты, указанные в ч. 2 ст. 9 Федерального закона "О бухгалтерском учете". Формы первичных учетных документов, применяемые организацией, приведены в п. 1 Приложения к Учетной политике для целей бухгалтерского учета.

Первичные учетные документы составляются как на бумажном носителе, так и в виде электронных документов, подписанных электронной подписью.

Учет **основных средств и инвестиционной недвижимости** ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям и. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС и инвестиционной недвижимости, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленный лимит, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет счет МЦ.04.

Основные средства учитываются на счете 01

Инвестиционная недвижимость учитывается на счете 03

Самостоятельными инвентарными объектами ОС и инвестиционной недвижимости признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС и инвестиционной недвижимости с частотой более 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 20% первоначальной стоимости инвестиционной недвижимости.

Все объекты инвестиционной недвижимости и ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, **переоценка** не производится.

В соответствии с требованием ФСБУ 6/2020 «Основные средства» к всех помещений установлена ликвидационная стоимость.

Организация проводит **проверку инвестиционной недвижимости на обесценение** в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов". Проверка на обесценение производится не реже одного раза в отчетный период.

В бухгалтерском учете суммы накопленной амортизации и обесценения по объекту инвестиционной недвижимости отражаются отдельно от первоначальной стоимости этого объекта и не изменяют ее. Для отражения убытка от обесценения используется счет 02 «Амортизация основных средств», субсчет 04 «Обесценение инвестиционной недвижимости, учитываемых на счете 03».

Убыток от обесценения включается в состав прочих расходов (Дебет 91-2 Кредит 02, субсчет «Обесценение основных средств, учитываемых на счете 03»).

Организация проводит **проверку капвложений на обесценение** в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Инвентаризация основных средств и инвестиционной недвижимости производится один раз в **три года**, по состоянию на 31 декабря.

Начисление амортизации основных средств производится ежемесячно линейным способом.

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

Срок полезного использования инвестиционной недвижимости определяется при её постановке на учет на основе решения руководства согласно профессиональному суждению и исходя из ожидаемых сроков использования инвестиционной недвижимости с целью получения экономических выгод (дохода).

При этом срок полезного использования основных средств и инвестиционной недвижимости устанавливается в месяцах, в минимальных размерах по продолжительности для каждой из амортизационных групп плюс один месяц.

Учет **материалов и товаров** (далее - материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета **ФСБУ 5/2019 "Запасы"**, утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N18н.

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

ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

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

Материалы и товары для **управленческих нужд** учитываются в расходах на дату приобретения.

Проведенная Обществом проверка на обесценение имеющихся запасов показала, что их балансовая стоимость не превышает чистую цену их реализации по состоянию на 31.12.2025.

Поэтому резерв под снижение стоимости запасов не создавался.

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

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

При создании резерва по сомнительным долгам 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.

Если имеется информация, с высокой степенью надежности подтверждающая отсутствие возможности исполнения обязательства должником, по такой задолженности создается резерв независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

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

Учет расходов по обязательствам в виде полученных **займов и кредитов** ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект ^-имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 12 месяцев.

Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается

существенной, если она превышает 100 000 руб.

По займам (кредитам), полученным на общие цели, но использованным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива, сумма процентов, включаемая в стоимость инвестиционного актива, определяется по следующей формуле:

$$\Pi_i = \Pi_c \times C_i / B_3,$$

где Π_i - величина процентов, включаемая в стоимость инвестиционного актива;

Π_c - совокупная сумма начисленных за отчетный период процентов по займам (кредитам) на общие цели; C_i - сумма израсходованных на инвестиционный актив средств займов (кредитов) на общие цели;

B_3 - совокупная величина заимствований на общие цели.

Совокупная величина этих заимствований определяется путем сложения сумм займов (кредитов), полученных на общие цели в течение отчетного периода, и сумм неизрасходованных займов (кредитов) на общие цели на начало отчетного периода.

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

Учет **расчетов по налогу на прибыль** ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 N 114н.

Информация о постоянных и временных разницах 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.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Налоговая стоимость **актива** определяется в порядке, определенном МСФО (IAS) 12 "Налоги на прибыль", как сумма, которая для целей налогообложения подлежит вычету из любых налогооблагаемых экономических выгод, которые будут поступать в организацию при возмещении балансовой стоимости этого актива. Если они не будут подлежать налогообложению, налоговая стоимость соответствующего актива считается равной его балансовой стоимости.

Налоговая стоимость **обязательства** определяется в порядке, определенном МСФО (IAS) 12 "Налоги на прибыль", как его балансовая стоимость, уменьшенная на суммы, которые в будущих периодах будут подлежать вычету в налоговых целях в отношении данного обязательства. Если доходы получены авансом, налоговая стоимость возникшего в результате обязательства равна его балансовой стоимости за вычетом любой суммы соответствующего дохода, в которой он не будет облагаться налогом в будущих периодах.

Учет **оценочных обязательств** ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н.

Оценочное обязательство по предстоящей оплате **отпусков** по состоянию на промежуточные отчетные даты и на 31 декабря отчетного года определяется по следующей формуле:

$$\text{ОценОбяз} = \text{СрЗар}_1 \times \text{Дш} \times (1 + \text{СтВз}_1 / 100) + \text{СрЗар}_г \times \text{Днг} \times (1 + \text{СтВз}_г / 100) + \dots + \text{СрЗар}_п \times \text{Дш} \times (1 + \text{СтВз}_1 / 100) + \dots + \text{СрЗар}_п \times \text{Днп} \times (1 + \text{СтВз}_п / 100),$$

где ОценОбяз - величина оценочного обязательства организации на соответствующую отчетную дату;

СрЗар_1 - средний дневной заработок 1-го работника, исчисленный по состоянию на отчетную дату в соответствии с Положением об особенностях порядка исчисления средней заработной платы (утв. Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 N 922);

Дш - количество календарных дней отпуска, на которые i -й работник имеет право по состоянию на отчетную дату;

СтВз - суммарная ставка взносов во внебюджетные фонды (в процентах), применяемая к выплатам ЕМУ работнику с 1-го числа следующего месяца;

$п$ - количество работников на отчетную дату.

Если на отчетную дату величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам по данным бухгалтерского учета меньше, чем величина оценочного обязательства, определенного 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.

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N208н.

В компании отсутствуют договоры аренды или лизинга, предусматривающие отражение прав пользования активами (ППА) согласно ФСБУ 25/2018, в связи с чем ППА не формируются и не отражаются в учете.

Учет **доходов и расходов** ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н, Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н, Положением по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" ПБУ 2/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 24.10.2008 N116н.

Доходы признаются «по начислению», по мере продажи (отгрузки) товаров и выполнения работ (оказания услуг).

Учет доходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.1999г. №32н.

Основным видом деятельности Общества является деятельность, связанная со сдачей в аренду нежилых помещений.

В соответствии с организационной и управленческой структурой Общества вся деятельность ведется в одном операционном и одном географическом сегментах.

Доходы от основных видов деятельности признаются в бухгалтерском учете выручкой от реализации и отражаются на счете 90 «Продажи» субсчет 1 «Выручка».

Моментом формирования выручки, связанной со сдачей нежилых помещений аренду (операционная аренда), является последний день отчетного периода, определенного договором.

Поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации (доходы от аренды) признаются в составе доходов по обычным видам деятельности ежемесячно в размере величины арендных платежей, приходящихся на данный отчетный месяц, независимо от факта поступления денежных средств.

Учет расходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 33н.

Доходы и расходы Общество отражает в бухгалтерской (финансовой) отчетности развернуто.

Учет затрат, отнесение которых в расходы, уменьшающие налогооблагаемую базу по налогу на прибыль ограничено или не разрешено, организуется отдельно от других затрат.

На счетах учета расходов для учета таких затрат открываются аналитические счета (субконто) «Расходы, не учитываемые для целей налогообложения».

В качестве расходов по обычным видам /деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности, перечень которых установлен в Учетной политике.

Суммы страховых премий, уплаченные Обществом в соответствии с договорами страхования, учитываются в качестве предварительной оплаты в составе дебиторской задолженности. Расход признается по мере потребления страховых услуг, то есть по мере истечения периода страхования.

Суммы потерь по страховым случаям включаются в состав прочих расходов Общества на дату возникновения (выявления). Страховые возмещения, подлежащие получению Обществом от страховщиков в соответствии с договорами страхования, в полной сумме включаются в состав прочих доходов.

Суммы недостач и потерь от порчи ценностей, превышающие нормы естественной убыли и предусмотренные в договоре величины, включаются в состав прочих расходов Общества на дату возникновения (выявления). Суммы возмещения недостач и потерь от порчи, признанные виновными лицами или присужденные к уплате судом, полностью включаются в состав прочих доходов на дату признания задолженности виновным лицом или на дату вступления в силу решения суда.

Расходы на приобретение неисключительных прав на программные продукты, не удовлетворяющие критериям признания их в составе НМА, учитываются равномерно в течение срока, установленного лицензионным договором.

Если в лицензионном договоре срок использования программы не установлен, указанные расходы распределяются равномерно в течении пяти лет (п.4 ст.1235 ГК РФ).

Расходы на обновление программного обеспечения учитываются в течение срока его использования, установленного в договоре. Если срока в договоре нет, то расходы на обновление списываются равномерно в течение срока использования программы.

В составе **общехозяйственных расходов** учитываются расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом, а именно:

- заработная плата управленческого персонала и начисленные на нее страховые взносы;
- затраты по аренде помещений общехозяйственного назначения;
- стоимость информационных, аудиторских, консультационных и аналогичных услуг;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода списываются на финансовый результат (относятся в дебет счета 90 "Продажи" в качестве условно-постоянных).

Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, и курсовых разниц ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте" (ПБУ 3/2006), утвержденным Приказом Минфина России от 27.11.2006 N 154н.

Пересчет в рубли выраженных в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, суммы доходов и расходов производится по официальному курсу этой валюты к рублю, устанавливаемому Банком России и действующему на дату совершения операции в иностранной валюте.

Пересчет по среднему курсу за период не производится.

Пересчет в рубли стоимости денежных знаков в кассе организации и средств на банковских счетах, выраженной в иностранной валюте, производится только на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату. По мере изменения курса пересчет не производится. (Основание: п. 7 ПБУ 3/2006)

Не предъявленная к оплате начисленная выручка, выраженная в иностранной валюте, подлежит пересчету в рубли на дату совершения операции в иностранной валюте и на отчетную дату в той части, в которой она превышает сумму полученного аванса (предварительной оплаты), выраженного в иностранной валюте.

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность для представления органам управления, собственникам, кредиторам и иным заинтересованным пользователям не составляется.

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской (финансовой) отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является **существенным**, если его величина составляет **7%** и более от активов баланса.

Показатели, составляющие менее 7% от активов баланса, приводятся обособленно только в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению отчетности за отчетный год не менее чем на 7%. С учетом характера актива баланса бухгалтерской (финансовой) отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

Незавершенные капитальные вложения в объекты ОС, учитываемые на счетах 08 "Вложения во внеоборотные активы" и 07 "Оборудование к установке", включаются в показатель строки 1150 "Основные средства" (1160 "Доходные вложения в материальные ценности") бухгалтерского баланса и в случае существенности отражаются обособленно по строке, расшифровывающей соответствующий показатель.

В бухгалтерском балансе суммы авансов и предоплат, перечисленные поставщикам и подрядчикам, а также полученные от заказчиков и покупателей, отражаются за вычетом НДС.

Суммы авансов и предоплат, перечисленные поставщикам и подрядчикам в связи с приобретением (созданием) **внеоборотных активов**, отражаются по строке «Прочие внеоборотные активы» и в случае существенности отражаются обособленно по строке, расшифровывающей этот показатель.

В бухгалтерском балансе отражается сальдированная (свернутая) сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства, кроме случаев, когда в законодательстве РФ о налогах и сборах предусмотрено раздельное формирование налоговой базы.

В **отчете о финансовых результатах** свернуто показываются следующие прочие доходы и расходы:

- положительные и отрицательные курсовые разницы;
- прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного вида (под обесценение финансовых вложений, под снижение стоимости запасов, резервы сомнительных долгов);
- доходы и расходы по договорам цессии;
- доходы и расходы от продажи основных средств, ценных бумаг (в том числе векселей).

Расходы на приобретение незначительных активов стоимостью менее установленного лимита, не признаваемых в составе ОС или НМА, включаются в ту статью (статьи) отчета о финансовых результатах, в которую включалась бы амортизация ОС или НМА в отсутствие такого лимита.

Относятся к денежным эквивалентам и отражаются в отчете о движении денежных средств краткосрочные (до трех месяцев включительно) высоколиквидные финансовые инструменты, подверженные незначительному риску изменения стоимости, а именно:

- депозиты до востребования;
- депозиты на срок до трех месяцев включительно;
- векселя крупных стабильных банков (в том числе беспроцентные).

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.

Платежи организации в связи с приобретением, созданием, улучшением, восстановлением незначительных активов стоимостью менее установленного лимита, не признаваемых в составе ОС, представляются в отчете о движении денежных средств в составе денежных потоков от текущих операций.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов. В отчете о движении денежных средств отражается только разница между входящим и исходящим денежными потоками (положительная - в составе поступлений, отрицательная - в составе платежей).

Свернуто отражаются косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ или возмещение из нее.

Данное требование распространяется и на суммы НДС, свернутый результат которых рассчитывается и отражается в отчете о движении денежных средств отдельно. Итоговая сумма НДС в зависимости от результата отражается либо по строке 4119 "Прочие поступления", если результат положительный, либо по строке 4129 "Прочие поступления", если результат отрицательный.

Если возврат денежных средств от поставщика (возврат денежных средств покупателю)

является существенной величиной в составе поступлений (расходов) от текущей деятельности, то поступившие (возвращенные) суммы отражаются по одной из дополнительных строк 4114-4118 (4125-4127) без НДС.

Если свернутые суммы по прочим поступлениям (платежам) по текущей деятельности являются существенными, для их отражения в отчете о движении денежных средств также вводятся дополнительные строки.

Приложения к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

2.2. Инвестиционная недвижимость.

Движение и наличие инвестиционной недвижимости и доходных вложений в материальные ценности и соответствующего накопленного износа представлено в **Таблице 4.1** Приложения к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В течение 2025 года списания объектов инвестиционной недвижимости не производилось.

Информация об амортизируемых и неамортизируемых основных средствах и инвестиционной недвижимости представлена в Таблице 4.3 Приложения к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Информация в отношении которых имеются ограничения (сдаются в аренду) в **Таблице 4.4** Приложения к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Информация о капитальных вложениях в основные средства представлена в **Таблице 4.5** Приложения к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Информация о капитальных вложениях в инвестиционную недвижимость представлена в **Таблице 4.6** Приложения к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Инвестиционная недвижимость, полученная по договорам аренды и учитываемая за балансом, отсутствуют.

Информация о сданных на отчетную дату в аренду помещениях, представлена ниже:

- Нежилое помещение 101 площадью 179,1 кв.м
- Нежилое помещение 111 площадью 359,9 кв.м
- Нежилое помещение 201 площадью 1940,3 кв.м
- Нежилое помещение 301 площадью 2192,6 кв.м
- Нежилое помещение 401 площадью 1473 кв.м
- Нежилое помещение 516 площадью 1456,7 кв.м
- Нежилое помещение 616 площадью 1459,8 кв.м
- Нежилое помещение 716 площадью 764,6 кв.м
- Нежилое помещение 816 площадью 776,4 кв.м
- Нежилое помещение 105 площадью 151,7 кв.м
- 80 машино-мест площадью 1064 кв.м
- Нежилое помещение 106 площадь 316,4 кв.м
- Нежилое помещение 116 площадью 256,6 кв.м
- Нежилое помещение 110 площадью 173,2 кв.м

Не сданы на отчетную дату следующие помещения:

- 20 машино-мест площадью 1064 кв.м
- Нежилое помещение 31.1 площадью 139,1 кв.м
- Нежилое помещение 31.2 площадью 6,3 кв.м

- Нежилое помещение 102 площадью 97 кв.м
- Нежилое помещение 107 площадью 77,8 кв.м

4.Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств														
Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накоплен ные амортиза ция и	поступило	списано		амортизация	обесц енени е	переоценка		переклассифици		первоначаль ная (переоцененн ая)	накопленн ые амортизац ия и
					первона чальная (переоце	накоплен ные амортиз			первон ачальн ая	накоп ленн ая	первон ачальн ая	накопле нные амортиз		
Основные средства (за исключением инвестиционной	3а 2025 г.	24 121	(143)	682 308	(233)	8	(91 445)	-	-	-	-	-	675 752	(91 580)
	3а 2024 г.	-	-	24 121	-	-	(143)	-	-	-	-	-	24 121	(143)
Машины и оборудование (кроме офисного)	3а 2025 г.	24 121	(143)	27 967	(233)	8	(5 758)	-	-	-	-	-	21 411	(5 893)
	3а 2024 г.	-	-	24 121	-	-	(143)	-	-	-	-	-	24 121	(143)
Другие виды основных средств	3а 2025 г.	-	-	654 341	-	-	(85 687)	-	-	-	-	-	654 341	(85 687)
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	4 434 312	(48 048)	432 914	-	-	(19 745)	-	-	-	-	-	4 897 670	(67 793)
	3а 2024 г.	277 893	(3 860)	4 156 419	-	-	(44 188)	-	-	-	-	-	4 434 312	(48 048)
Машины и оборудование (кроме офисного)	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30 444	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	3а 2025 г.	4 434 312	(48 048)	432 914	-	-	(19 745)	-	-	-	-	-	4 867 226	(67 793)
	3а 2024 г.	277 893	(3 860)	4 156 419	-	-	(44 188)	-	-	-	-	-	4 434 312	(48 048)

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 и инвестиционная недвижимость всего	5 634 009	5 578 302	4 345 631

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, предоставленные за плату во временное пользование - всего	4 897 669	-	-
В том числе:			
Машины и оборудование (кроме офисного)	30 443	-	-

4.5 Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	3а 2025 г.	493 096	-	26 539	-	(322 054)	(11 676)	185 905	-
	3а 2024 г.	3 791 024	-	24 121	-	(3 297 928)	(24 121)	493 096	-
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	824	-	-	(824)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Ресторан кафе	3а 2025 г.	-	-	15 077	-	(14 863)	(213)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Салон	3а 2025 г.	-	-	1 294	-	-	(1 294)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Недвижимость	3а 2025 г.	493 096	-	-	-	(307 191)	-	185 905	-
	3а 2024 г.	3 791 024	-	-	-	(3 297 928)	-	493 096	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	3а 2025 г.	-	-	9 344	-	-	(9 344)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	24 121	-	-	(24 121)	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	3а 2025 г.	674 965	-	155 447	-	(125 723)	(670 632)	34 056	-
	3а 2024 г.	280 574	-	1 252 882	-	(858 491)	-	674 965	-
в том числе: Ремонтно-строительные работы в пом.106	3а 2025 г.	7 272	-	4 103	-	(11 375)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	7 272	-	-	-	7 272	-
Ремонтно-строительные работы пом 116	3а 2025 г.	4 174	-	4 514	-	(8 688)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	4 174	-	-	-	4 174	-
Монтаж систем вентиляции и кондиц.пом 106	3а 2025 г.	2 975	-	2 469	-	(5 444)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	2 975	-	-	-	2 975	-
Монтаж системы вентиляции и кондиц.пом 116	3а 2025 г.	-	-	3 045	-	(3 045)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Монтаж системы отопления пом 106	3а 2025 г.	-	-	1 470	-	(1 470)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2025 г.	-	-	438	-	(438)	-	-	-

Разработка документации для систем отопления, вентиляции и кондиц.	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Отделка офиса пом 111	3а 2025 г.	19 862	-	2 732	-	-	(22 593)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	31 026	-	(11 164)	-	19 862	-
Отделка офиса пом.201	3а 2025 г.	107 078	-	14 728	-	-	(121 806)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	165 975	-	(58 897)	-	107 078	-
Отделка офиса пом.301	3а 2025 г.	121 002	-	16 643	-	-	(137 644)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	187 557	-	(66 556)	-	121 002	-
Отделка офиса пом.401	3а 2025 г.	81 289	-	11 181	-	-	(92 470)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	126 002	-	(44 712)	-	81 289	-
Отделка офиса пом.516	3а 2025 г.	80 390	-	11 057	-	-	(91 447)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	124 608	-	(44 218)	-	80 390	-
Отделка офиса пом.616	3а 2025 г.	80 561	-	11 080	-	-	(91 641)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	125 511	-	(44 950)	-	80 561	-
Отделка офиса пом.716	3а 2025 г.	42 195	-	5 804	-	-	(47 999)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	64 716	-	(22 521)	-	42 195	-
Отделка офиса пом.816	3а 2025 г.	42 847	-	5 893	-	-	(48 740)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	66 464	-	(23 618)	-	42 847	-
Система пожаротушения АВПТ пом.116	3а 2025 г.	934	-	989	-	(1 923)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	934	-	-	-	934	-
Система пожаротушения АВПТ пом.106	3а 2025 г.	1 353	-	872	-	(2 225)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	1 353	-	-	-	1 353	-
Строительно-монтажные работы пом.110	3а 2025 г.	13 989	-	5 911	-	(19 900)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	13 989	-	-	-	13 989	-
Увеличение мощности пом.110	3а 2025 г.	1 137	-	-	-	(1 137)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	1 137	-	-	-	1 137	-
Дизайн-проект ресторана пом.116	3а 2025 г.	296	-	437	-	(733)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	296	-	-	-	296	-
Проектные работы пом. 106	3а 2025 г.	60	-	-	-	(60)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	60	-	-	-	60	-
Проектные работы пом. 116	3а 2025 г.	49	-	-	-	(49)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	49	-	-	-	49	-
Разработка и монтаж ЭОС и СС пом.116	3а 2025 г.	88	-	-	-	(88)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	88	-	-	-	88	-
Разработка и монтаж ЭОС и СС пом.106	3а 2025 г.	109	-	-	-	(109)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	109	-	-	-	109	-
	3а 2025 г.	852	-	2 670	-	(3 521)	-	-	-

Водоснабжение и канализация пом.106	3а 2024 г.	738		113				852	
Авторское сопровождение проекта интерьера пом.116	3а 2025 г.	53		-		(53)		-	
	3а 2024 г.	-		53		-		53	
Авторское сопровождение проекта интерьера пом.106	3а 2025 г.	66		-		(66)		-	
	3а 2024 г.	-		66		-		66	
Расчет пожарного риска пом.106	3а 2025 г.	200		-		(200)		-	
	3а 2024 г.	-		200		-		200	
Приемка помещений 106	3а 2025 г.	84		-		(84)		-	
	3а 2024 г.	-		84		-		84	
Контроль качества строительных работ 110	3а 2025 г.	155		943		(943)	(155)		
	3а 2024 г.	-		155		-		155	
Контроль качества строительных работ 106	3а 2025 г.	220		-		(220)		-	
	3а 2024 г.	-		220		-		220	
Контроль качества строительных работ 116	3а 2025 г.	155		-		(155)		-	
	3а 2024 г.	-		155		-		155	
Монтаж плит Ткращацо на пол пом.106	3а 2025 г.	-		2 340		(2 340)		-	
	3а 2024 г.	-		-		-		-	
Паркетный пол в пом.116	3а 2025 г.	-		1 139		(1 139)		-	
	3а 2024 г.	-		-		-		-	
Пол из керамогранита пом.110	3а 2025 г.	197		-		(197)		-	
	3а 2024 г.	-		197		-		197	
Водоснабжение и канализация пом.116	3а 2025 г.	-		2 164		(2 164)		-	
	3а 2024 г.	-		-		-		-	
Монтаж системы отопления пом 116	3а 2025 г.	-		574		(574)		-	
	3а 2024 г.	-		-		-		-	
Система пожаротушения пом.110	3а 2025 г.	-		74		(74)		-	
	3а 2024 г.	-		-		-		-	
Комплекс ремонтноотделочных работ пом.110 (салон)	3а 2025 г.	-		230		(230)		-	
	3а 2024 г.	-		-		-		-	
Оборудование деревянное для ресторана	3а 2025 г.	-		16 137			(16 137)		
	3а 2024 г.	-		-		-		-	
Затраты на строительство пом 110	3а 2025 г.	10 736		3 190		(13 926)		-	
	3а 2024 г.	4 102		6 634		-		10 736	
Затраты на строительство пом 106	3а 2025 г.	18 874		4 632		(23 506)		-	
	3а 2024 г.	6 755		12 119		-		18 874	
	3а 2025 г.	15 893		3 753		(19 647)		-	

Затраты на строительство пом 116	3а 2024 г.	6 072	-	9 821	-	-	-	15 893	-
Затраты на строительство пом.107	3а 2025 г.	4 823	-	3 464	-	-	-	8 287	-
	3а 2024 г.	1 843	-	2 980	-	-	-	4 823	-
Затраты на строительство 31,1	3а 2025 г.	8 629	-	6 198	-	-	-	14 827	-
	3а 2024 г.	3 297	-	5 332	-	-	-	8 629	-
Затраты на строительство пом 31,2	3а 2025 г.	397	-	285	-	-	-	682	-
	3а 2024 г.	152	-	245	-	-	-	397	-
Затраты на строительство пом.102	3а 2025 г.	5 972	-	4 290	-	-	-	10 261	-
	3а 2024 г.	2 282	-	3 690	-	-	-	5 972	-
Ремонтно-отделочные работы пом.105	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	6 122	-	(6 122)	-	-	-
Монтаж систем вентиляции и кондиц.пом 105	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	1 030	-	(1 030)	-	-	-
Монтаж системы отопления пом 105	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	697	-	(697)	-	-	-
Увеличение мощности пом.101	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	4 162	-	(4 162)	-	-	-
Система пожаротушения АВПТ пом.105	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	553	-	(553)	-	-	-
Увеличение мощности пом.105	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	2 539	-	(2 539)	-	-	-
Дизайн-проект кафе пом.105	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	750	-	(750)	-	-	-
Проектные работы пом. 105	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	29	-	(29)	-	-	-
Разработка и монтаж ЭОС и СС пом.105	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	52	-	(52)	-	-	-
Авторское сопровождение проекта интерьера пом.105	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	31	-	(31)	-	-	-
Водоснабжение и канализация пом.105	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	119	-	(119)	-	-	-
Увеличение мощности пом.111	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	476	-	(476)	-	-	-
Увеличение мощности пом.201	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	2 569	-	(2 569)	-	-	-
Увеличение мощности пом.301	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	2 903	-	(2 903)	-	-	-

Увеличение мощности пом.401	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	1 950	-	(1 950)	-	-	-
Увеличение мощности пом.516	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	1 929	-	(1 929)	-	-	-
Увеличение мощности пом.616	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	1 933	-	(1 933)	-	-	-
Увеличение мощности пом.716	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	1 012	-	(1 012)	-	-	-
Увеличение мощности пом.816	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	1 028	-	(1 028)	-	-	-
Контроль качества строительных работ 105	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	155	-	(155)	-	-	-
Затраты на строительство пом 111	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	8 569	-	8 612	-	(17 180)	-	-	-
Затраты на строительство пом 201	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	45 985	-	46 217	-	(92 202)	-	-	-
Затраты на строительство пом 301	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	52 048	-	52 310	-	(104 358)	-	-	-
Затраты на строительство пом 401	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	34 935	-	35 111	-	(70 045)	-	-	-
Затраты на строительство пом 516	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	34 601	-	34 775	-	(69 376)	-	-	-
Затраты на строительство пом 616	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	34 783	-	34 958	-	(69 741)	-	-	-
Затраты на строительство пом 716	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	18 141	-	18 232	-	(36 374)	-	-	-
Затраты на строительство пом 818	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	18 437	-	18 530	-	(36 967)	-	-	-
Затраты на строительство пом 105	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	3 593	-	5 237	-	(8 830)	-	-	-
Затраты на строительство пом 101	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	4 242	-	2 502	-	(6 744)	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

в том числе:									
Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6 Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости	За 2025 г.	1168061	-	168161	-	-	-1116260	219961	-
	За 2024 г.	4071597	-	1277003	-	-	-4180540	1168061	-

2.3. Финансовые вложения

По состоянию на 31 декабря 2025 года финансовые вложения отсутствуют.

2.4. Запасы.

Учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с **ФСБУ 5/2019** «Запасы».

В 2025 году резерв под снижение стоимости запасов не создавался, поскольку проверка материалов и товаров на обесценение показала отсутствие их фактического обесценения.

Запасы, переданные в залог, по состоянию на 31 декабря 2025 года, на 31 декабря 2024 года и на 31 декабря 2023 года отсутствуют.

2.5 Дебиторская задолженность.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в **Таблице 7.1**. Приложения к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31 декабря 2025 года вся дебиторская задолженность Общества носит **краткосрочный** характер и учитывается в составе оборотных активов.

Существенные суммы **дебиторской** задолженности по Контрагентам приведены в таблице:

тыс.руб.

Наименование Дебитора	Договор	Остаток на 31.12.2025
ИП Беляков	Дог.подр.№2310-3 от 23.10.2023	1 979
АО « Вкусвилл»	Договор №27/06 от 27.06.2024	1 562
ООО «КЭПТ Налоги и консультирование»	Договор аренды № P-MNIK-23-00562 от 31.08.2023	4 114
ИФНС №6		331 679

В 2025 году резерв по сомнительным долгам не создавался, поскольку вероятность погашения всех долгов очень высокая, обесценения нет

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			
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	343 543	-	347 373	-	(326 431)	-	-	-	364 485	-
	За 2024 г.	125 198	-	1 098 255	-	(879 911)	-	-	-	343 543	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	304 415	-	426	-	(302 722)	-	-	-	2 119	-
	За 2024 г.	120 084	-	1 064 242	-	(879 911)	-	-	-	304 415	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	23 709	-	6 153	-	(23 709)	-	-	-	6 153	-
	За 2024 г.	-	-	23 709	-	-	-	-	-	23 709	-

Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	-	-	29	-	-	-	-	-	29	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г.	-	-	331 679	-	-	-	-	-	331 679	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	15 419	-	9 084	-	-	-	-	-	24 503	-
	3а 2024 г.	5 114	-	10 305	-	-	-	-	-	15 419	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-
Итого	3а 2025 г.	343 543	-	347 373	-	(326 431)	-	-	X	364 485	-
	3а 2024 г.	125 198	-	1 098 255	-	(879 911)	-	-	X	343 543	-

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	3а 2025 г.	6 523 151	-	-	-	-	-	6 523 151
	3а 2024 г.	4 599 000	1 924 151	-	-	-	-	6 523 151
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	6 523 151	-	-	-	-	-	6 523 151
	3а 2024 г.	4 599 000	1 924 151	-	-	-	-	6 523 151

Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	433 238	691 882	-	(420 783)	-	-	704 338
	3а 2024 г.	323 795	562 623	-	(453 180)	-	-	433 238
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	199 272	104 415	-	(294 893)	-	-	8 794
	3а 2024 г.	6 020	432 278	-	(239 026)	-	-	199 272
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	118 264	140 383	-	(116 180)	-	-	142 467
	3а 2024 г.	-	118 264	-	-	-	-	118 264
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г.	98 115	447 084	-	-	-	-	545 199
	3а 2024 г.	312 269	-	-	(214 153)	-	-	98 115
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	7 833	-	-	-	-	-	7 833
	3а 2024 г.	5 461	2 372	-	-	-	-	7 833
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г.	9 678	-	-	(9 678)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	9 678	-	-	-	-	9 678
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	77	-	-	(32)	-	-	45
	3а 2024 г.	45	32	-	-	-	-	77
Итого	3а 2025 г.	6 956 389	691 882	-	(420 783)	-	X	7 227 489
	3а 2024 г.	4 922 795	2 486 774	-	(453 180)	-	X	6 956 389

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	3а 2025 г.	475	-	-	140	335
	3а 2024 г.	69	406	-	-	475
в том числе:						

Резерв ежегодных отпусков	3а 2025 г.	475	-	-	140	335
	3а 2024 г.	69	406	-	-	475

2.9. Капитал.

Уставный капитал Общества составляет 100 тыс. руб. и состоит из доли единственного участника ООО «УК «Лерта Капитал» Д.У.ЗПИФ комбинированный «Финансовые решения будущего»

Добавочный капитал у Общества отсутствует.

Резервный капитал Уставом Общества не предусмотрен.

3. Сведения о доходах и расходах Общества

Структура Выручки (без НДС):

Вид дохода	2025 год	2024 год
Доходы от основного вида деятельности – сдача помещений и машиномест в аренду	579 006	140 861
ИТОГО:	579 006	140 861

Структура Себестоимости продаж:

Вид расхода	2024 год	2024 год
Расходы, связанные с прямыми расходами	84 246	125 801
Расходы, связанные с управлением	149 146	5 289
ИТОГО:	233 ,92	131 090

Информация о себестоимости произведенных и реализованных в отчетном периоде товаров (работ, услуг) в разрезе **элементов затрат** представлена в **Таблице 6** Приложения к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Структура Управленческих расходов:

Элементы расходов	2025 год	2024 год
Оплата труда	4 945	4 257
Страховые взносы	867	698
Поддержка сервера и программное обеспечение	959	335
ИТОГО:	6 771	5 289

Структура Проценты к получению:

Наименование доходов	2025 год	2024 год
Проценты от размещения депозитов	45 159	5 873
Итого процентов к получению	45 159	5 873

Структура Проценты к уплате:

Наименование доходов	2025 год	2024 год
Проценты, начисленные по договорам займа	561 272	209 562
Итого процентов к уплате	561 272	209 562

Структура Прочих расходов:

Наименование прочих расходов	2025 год	2024 год
Налог на имущество	17 581	38 355
Резервы ежегодных отпусков	350	404

Страховая премия РЕСО , госпошлина	172	132
Другие прочие расходы (доля каждого менее 5%)	6 668	194
Итого прочих расходов	24 771	39 085

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	13 704	16 763
Затраты на оплату труда	4 945	4 257
Отчисления на социальные нужды	867	699
Амортизация	111 190	44 331
Прочие затраты	102 686	65 040
Итого по элементам	233 392	131 090
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	233 392	131 090

4. Информация о налоге на прибыль

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Прибыль (убыток) до налогообложения	(188 835)	(233 003)
Сумма условного дохода (расхода) по налогу на прибыль	47 209	46 601
Постоянные разницы отчетного периода, в т.ч.:	-	-
25% с расходы, не принимаемые в целях налогообложения	-	-
Временные разницы отчетного периода, в т.ч.:		
ОНА 25% налоговый убыток		105 136
ОНО 25% инвестиционная недвижимость		(58 536)
Доначисление до ставки 25%	30 777	14 891
Ставка налога на прибыль	25%	20%

Налог на прибыль:	48 655	61 492
в том числе текущий налог на прибыль	0	0
в том числе отложенный налог на прибыль	48 655	61 492

С 1 января 2025 года налоговая ставка по налогу на прибыль установлена в размере 25%.

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» в связи с изменением ставок налога на прибыль в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах была пересчитана величина отложенных налоговых активов и обязательств на 31 декабря 2025 года (дату, предшествующую дате начала применения измененных ставок) с отнесением возникшей в результате пересчета разницы на счет учета прибылей и убытков.

По итогам 2024 года Общество отражает чистый убыток в размере 171 764 тыс. руб.

По итогам 2025 года Общество отражает чистый убыток в размере 140 180 тыс. руб.

4. Движение денежных средств

Информация о движении денежных средств в 2025 году отражена в Отчете о движении денежных средств.

Порядок формирования Отчета о движении денежных средств Общество осуществляет в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011) утвержденным Приказом Минфина от 02.02.2011 N 11н. Указанное положение устанавливает правила составления отчета о движении денежных средств коммерческими организациями (за исключением кредитных организаций).

В Отчете о движении денежных средств Общество отражает денежные потоки организации, а также остатки денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода (п. 6 ПБУ 23/2011), т.е. показывает сведения об источниках поступления и направлениях использования организацией денежных средств.

В 2025г Общество размещало денежные средства на брокерском счете в ООО «Грандис Капитал».

Денежные средства на 31.12.2025 в размере 596 306 тыс рублей ,размещенные на брокерском счете, отражены в составе денежных эквивалентов(строка 1250 бухгалтерского баланса).Учет операций ведется на счете 55 «Специальные счета в банках»

Согласно договору с брокером , компания предоставила право использовать эти средства для операций в интересах брокера, при этом брокер гарантирует их возврат по требованию. Риски, связанные с размещением средств , оцениваются как незначительные.

Расчеты с брокером ведутся на счете 76.

Величина **остатка** денежных средств и денежных эквивалентов, отраженная по строке 1250 Бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 г в размере 185 794 тыс. руб., на 31 декабря 2025 г. в размере 596 675 тыс. руб. соответствует их величине, отраженной по строкам 4500 «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода» и 4450 «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода» Отчета о движении денежных средств.

По строке 4129 «Прочие платежи» Отчета о движении денежных средств отражена сумма НДС, уплаченная поставщикам товаров (работ, услуг) в составе стоимости товара (работ, услуг).

5. *Оценочные резервы*

Резерв по сомнительным долгам не создавался ввиду отсутствия сомнительных долгов со средней и низкой вероятностью погашения

Резерв под обесценение запасов не создавался ввиду отсутствия их обесценения

Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался ввиду отсутствия финансовых вложений.

6. *Оценочные обязательства*

Общество не участвует в судебных разбирательствах ни в качестве истца, ни в качестве ответчика.

В связи с этим оценочные обязательства под судебные издержки отсутствуют.

Общество создает резерв на оплату предстоящих отпусков.

Информация о наличии и движении в отчетном периоде оценочных обязательств представлена в **Таблице 8.1** Приложения к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

7. *Обеспечения выданные и полученные*

Информация о наличии и движении полученных и выданных в отчетном периоде обеспечений выполнения обязательств представлена в **Таблице 8** Приложения к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Обеспечения выполнения обязательств как выданные, так и полученные отсутствуют.

8. *Информация о связанных сторонах.*

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету 11/08 «Информация о связанных сторонах», связанными сторонами Общества являются юридические и физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Общества.

Связанными сторонами Общества по состоянию на 31.12.2025 являются:

№ п/п	Наименование организации или фамилия, имя, отчество физического лица	Основание , в силу которого лицо признается связанным	Доля участия лица в уставном капитале Общества, %	Дата наступления основания
1.	Яковлева Дарья Дмитриевна	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа (Генеральный директор Общества)	нет	28.02.2023г
2.	ООО «УК «Лерта Капитал» Д.У.ЗПИФ комбинированный «Финансовые решения будущего»	Участник Лицо, которое имеет право прямо или косвенно распоряжаться более чем 25 % имущества Общества	100	28.02.2023г
3.	Волков Максим Сергеевич	Конечный Бенефициарный владелец	-	28.02.2023г
4	ООО «ГРЭИС МИЛ»	Принадлежность к одной группе лиц	-	20.06.2024г.
5	ИП Яковлева Дарья Дмитриевна	Принадлежность к одной группе лиц	-	01.05.2025г

Операции со связанными сторонами за 2024 г.

Наименование операции	Сальдо на начало периода, тыс.руб.	Сумма операции, тыс.руб.	Сальдо на конец периода, тыс.руб.
Получен займ от ООО «УК «Лерта Капитал» Д.У.ЗПИФ комбинированный «Финансовые решения будущего» на срок до 2033 г под 9 % годовых	4 599 000	1 924 151	6 523 151
По договору займа от ООО «УК «Лерта Капитал» Д.У.ЗПИФ комбинированный «Финансовые решения будущего» начислены проценты сумма начисленных процентов переведена в состав основного долга по договору займа на основании дополнительного соглашения	312 269	505 048 (719 201)	98 115

Операции со связанными сторонами за 2025 г.

Наименование операции	Сальдо на начало периода, тыс.руб.	Сумма операции, тыс.руб.	Сальдо на конец периода, тыс.руб.
Получен займ от ООО «УК «Лерта Капитал» Д.У.ЗПИФ комбинированный «Финансовые решения будущего» на срок до 2033 г под 9 % годовых	6 523 151		6 523 151
По договору займа от ООО «УК «Лерта Капитал» Д.У.ЗПИФ комбинированный «Финансовые решения будущего» начислены проценты	98 115	447 084	545 199

В течение 2025 года не осуществлялось выплат в пользу участника Общества по каким-либо основаниям

9. Вознаграждение основному управленческому персоналу

В 2025 году сумма вознаграждений основному управленческому персоналу (оплата труда) составила 4 944 тыс.руб., включая налоги и страховые взносы.

В 2024 году сумма вознаграждений основному управленческому персоналу (оплата труда) составила 4 256 тыс.руб., включая налоги и страховые взносы.

Все выплаты являются краткосрочным вознаграждением. Сальдо по расчетам с основным управленческим персоналом на начало и конец отчетного периода в 2024 г. и 2025 г. отсутствует.

Сумма оценочного обязательства в связи с предстоящим отпуском в 2024 г. начислено в размере 406 тыс.руб., сальдо на начало 2024 г. составило 69 руб., сальдо на конец 2024 г. составило 474 тыс.руб.

Сумма оценочного обязательства в связи с предстоящим отпуском в 2025 г. начислено в размере 474 тыс.руб., сальдо на начало 2024 г. составило -140 тыс.руб., сальдо на конец 2025 г. составило 334 тыс.руб.

10. Непрерывность деятельности

В 2025 году на деятельность и отчетность Общества продолжал оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера.

Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, а также меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

Руководство считает, что указанные ограничения и ответные меры не оказали существенного влияния на деятельность Общества в 2025 г.

По мнению руководства Общества СВО не повлияла существенным образом на показатели деятельности Общества и на возможность продолжения его деятельности в течение, как минимум, 12 месяцев, следующих за отчетным периодом.

В Обществе в 2025 г. и 2024 г. получен убыток в размере (140 180) тыс.руб. и (171 764) тыс.руб. соответственно, так как Общество было зарегистрировано только в феврале 2023 г. и осуществляло приобретение, доведение до состояния, пригодного к использованию инвестиционной недвижимости, а также другие подготовительные действия для осуществления основного вида деятельности. Договора аренды с арендаторами были заключены во второй половине 2024 г.

В периоде 2025 – 2027 гг. Общество планирует получить прибыль и таким образом покрыть созданный в отчетном периоде убыток.

Общество, основываясь на принципе допущения непрерывности деятельности, предполагает осуществлять свою деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным и не имеет намерения прекращения или существенного сокращения финансово-хозяйственной деятельности.

11. События после отчетной даты

Ведение бухгалтерского учета событий после отчетной даты и раскрытие информации о них в отчетности осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25.11.1998 № 56н.

Отсутствуют события после отчетной даты, подлежащие раскрытию в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 г.

Генеральный директор

Яковлева Д.Д