

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

ООО «Мега 1» за 2025 год

### Оглавление

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	4
2. УСЛОВИЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	5
3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ .....	6
3.1. Основные правила и допущения, примененные при составлении бухгалтерской отчетности.....	6
3.1.1. Основа формирования бухгалтерской отчетности.....	6
3.1.2. Допущение непрерывности деятельности.....	6
3.2. Основные средства .....	6
3.2.1. Условия признания основных средств .....	7
3.2.2. Лимит списания затрат на приобретение (создание) объектов в расходы периода .....	7
3.2.3. Определение инвентарного объекта основных средств.....	7
3.2.4. Классификация основных средств по видам и группам .....	7
3.2.5. Оценка основных средств при признании в бухгалтерском учете .....	7
3.2.6. Последующая оценка основных средств.....	7
3.2.7. Сроки полезного использования основных средств .....	8
3.2.8. Амортизация основных средств .....	8
3.2.9. Проверка элементов амортизация основных средств .....	8
3.2.10. Проверка основных средств на обесценение .....	8
3.2.11. Неамортизируемые объекты основных средств .....	8
3.3. Капитальные вложения .....	8
3.3.1. Оценка капитальных вложений при признании .....	9
3.3.2. Затраты на ремонт основных средств.....	9
3.3.3. Обесценение капитальных вложений.....	9
3.4. Аренда .....	9
3.4.1. Условия признания аренды .....	9
3.4.2. Договоры аренды, где Общество является арендодателем .....	9
3.5. Дебиторская задолженность .....	9
3.6. Финансовые вложения .....	10
3.7. Порядок пересчета активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте.....	11
3.8. Денежные средства. Денежные эквиваленты .....	11
3.8.1. Критерии признания денежных эквивалентов.....	11
3.8.2. Представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств .....	11
3.9. Расходы будущих периодов .....	12
3.9.1. Состав расходов будущих периодов.....	12

3.9.2.	Способ списания расходов будущих периодов .....	12
3.10.	Займы и кредиты.....	12
3.10.1.	Способ списания дополнительных расходов по займам .....	12
3.11.	Отложенные налоги.....	12
3.11.1.	Способ представления в бухгалтерском балансе информации об ОНА/ОНО .....	12
3.12.	Выручка, прочие доходы .....	12
3.13.	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы, прочие расходы .....	13
4.	ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ В 2025 ГОДУ .....	13
5.	РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2025 ГОД.....	14
5.1.	Основные средства .....	14
5.1.1.	Наличие и движение основных средств .....	15
5.1.2.	Обесценение основных средств .....	16
5.1.3.	Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование.....	16
5.1.4.	Основные средства, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав Общества, в том числе находящиеся в залоге .....	16
5.1.5.	Капитальные вложения в основные средства.....	17
5.2.	Инвестиционная недвижимость .....	18
5.2.1.	Переоценка инвестиционной недвижимости.....	19
5.3.	Финансовые вложения .....	19
5.3.1.	Наличие и движение финансовых вложений.....	19
5.3.2.	Информация о процентах к получению .....	20
5.3.3.	Обесценение финансовых вложений.....	20
5.4.	Налог на прибыль. Отложенные налоги.....	20
5.5.	Прочие внеоборотные активы .....	21
5.5.1.	Состав прочих внеоборотных активов .....	21
5.6.	Дебиторская задолженность.....	21
5.6.1.	Наличие и движение дебиторской задолженности .....	21
5.6.2.	Просроченная дебиторская задолженность .....	23
5.7.	Денежные средства и денежные эквиваленты.....	23
5.7.1.	Информация о денежных средствах и их эквивалентах .....	23
5.7.2.	Денежные средства и денежные эквиваленты, недоступные для использования Обществом ..	23
5.7.3.	Денежные потоки от операционной деятельности – отдельные показатели.....	23
5.8.	Уставный капитал.....	24
5.9.	Добавочный капитал .....	24
5.10.	Нераспределенная прибыль.....	24
5.11.	Заемные средства. Кредиторская задолженность.....	24

5.11.1.	Информация о наличии и изменении величины обязательств (за исключением оценочных обязательств).....	24
5.11.2.	Информация о сроках погашения полученных займов и кредитов.....	26
5.11.3.	Информация о процентах по займам и кредитам.....	26
5.12.	Оценочные обязательства, условные обязательства, условные активы.....	27
5.12.1.	Информация о наличии и изменении величины оценочных обязательств.....	27
5.12.2.	Существующие и потенциальные иски.....	27
5.13.	Доходы и расходы по обычным видам деятельности. Прочие доходы и расходы.....	27
5.13.1.	Информация о структуре выручки и себестоимости продаж.....	27
5.13.2.	Информация о расходах по обычным видам деятельности.....	28
5.13.3.	Информация о коммерческих расходах.....	28
5.13.4.	Информация об управленческих расходах.....	28
5.13.5.	Информация о прочих доходах и прочих расходах.....	29
5.14.	Обеспечения обязательств полученные и выданные.....	30
5.15.	События после отчетной даты.....	30
5.16.	Информация о рисках хозяйственной деятельности.....	30
5.16.1.	Информация о кредитных рисках.....	30
5.16.2.	Информация о рисках ликвидности.....	31
5.16.3.	Информация о рыночных рисках.....	31
5.16.4.	Информация о других рисках.....	32
6.	ВЫПОЛНЕНИЕ РЕШЕНИЙ, ПРИНЯТЫХ ПО ИТОГАМ РАССМОТРЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПРОШЛЫЙ ГОД.....	32

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящие пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (далее – «Пояснения») являются составной частью бухгалтерской отчетности ООО «Мега 1» (далее – «Общество») за 2025 год, по состоянию на 31 декабря 2025 года.

Пояснения составлены в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральными стандартами бухгалтерского учета и другими нормативными документами по бухгалтерскому учету. Показатели в настоящих Пояснениях представлены в тысячах российских рублей, если не указано иное. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

### Об Обществе

Реквизиты Общества: ИНН/КПП 5047202298/504701001, ОГРН 1175029021837.

Юридический адрес Общества: 141501, Московская область, г.о. Химки, г. Химки, мкр. ИКЕА, корп. 1, помещ. М02\_02.

Основной вид деятельности Общества (ОКВЭД 2): 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом. Общество на праве собственности владеет следующими объектами инвестиционной недвижимости:

- «Мега Адыгея» – торговый центр с арендопригодной площадью 130 821 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Адыгея (Адыгея), м.р-н Тахтамукайский, с.п. Старобжегокайское, п.Новая Адыгея, ул. Тургеневское шоссе, д. 27;
- «Мега Самара» – торговый центр с арендопригодной площадью 108 483 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Красноглинский район, Московское шоссе, 24-й километр, д. 5;
- «Мега Уфа» – торговый центр с арендопригодной площадью 114 756 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: Российская Федерация, г.о. г. Уфа, г.Уфа, ул. Рубежная, д. 174;
- «Мега Химки» – торговый центр с арендопригодной площадью 156 064 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Химки, г. Химки, микрорайон Икея, к.4;
- «Мега Нижний Новгород» – торговый центр с арендопригодной площадью 108 960 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, г.о. г. Нижний Новгород, село Федяково, ул. Любимая, стр.1;
- «ИКЕА Белая Дача» – торговый центр с арендопригодной площадью 37 578 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Котельники, г. Котельники, 1-й Покровский проезд, д. 4.

Общество создано 01.09.2017 в результате реорганизации в форме выделения и является правопреемником ООО «МОС (Торговля и Недвижимость)» (ОГРН 1035009550080, ИНН 5047028579) в отношении имущества, прав и обязательств, полученных в результате реорганизации.

По состоянию на 31 декабря 2025 года и на текущую дату единственным участником Общества является ООО «СибФинанс» (ОГРН 1207700255410), контролируемое закрытым комбинированным паевым инвестиционным фондом «Аметист Капитал».

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года единственным участником Общества являлось ООО «СибФинанс» (ОГРН 1207700255410), контролируемое закрытым комбинированным паевым инвестиционным фондом «Газпромбанк-Аметист».

Функции единоличного исполнительного органа Общества на дату подписания настоящей отчетности осуществляет управляющая организация ООО УК «Мега» (ОГРН 1155047012009, ИНН 5047175485, далее – «Управляющая организация») на основании решения Единственного участника Общества и Договора о

передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО «Мега 1» в редакции заключенных дополнительных соглашений.

Управляющая организация находится под контролем того же хозяйственного общества, что и Общество.

В период с 01.11.2024 по 31.10.2025 функции генерального директора Управляющей организации осуществляла Попова Любовь Павловна на основании решения совета директоров ООО «УК Мега» от 01.11.2024. С 01.11.2025 по дату подписания настоящей отчетности функции генерального директора Управляющей организации осуществляет Козлова Оксана Викторовна на основании решения совета директоров ООО «УК Мега» от 01.11.2025.

Общество в 2025 году не имело списочного состава сотрудников. (в 2024 г. – 0 человек).

Услуги ведения бухгалтерского учета и составления отчетности Общества в период до 18.02.2025 осуществляло ООО «Мега Сервис», (ОГРН 1125047018678, ИНН 5047137708) на основании договора оказания услуг по общекорпоративной поддержке. С 18.02.2025 по дату подписания настоящей отчетности ведение бухгалтерского учета и составление отчетности Общества осуществляет Управляющая организация.

Совет директоров в Обществе отсутствует. Ряд сделок, совершаемых Обществом, подлежит одобрению советом директоров Управляющей организации в соответствии с положениями устава Управляющей организации.

Общество имеет обособленные подразделения, не являющиеся филиалами (представительствами).

## **2. УСЛОВИЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Общество осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Общества оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные трудности для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

В 2025 году события в Украине продолжали оказывать значительное влияние на экономическую среду, в которой осуществляет деятельность Общество. В отношении Правительства РФ, а также многих крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России продолжают действовать и вводятся новые санкции со стороны Соединенных Штатов Америки, Европейского Союза и некоторых других стран. В частности, были введены ограничения на экспорт и импорт товаров, включая установление предельного уровня цен на отдельные виды сырьевых товаров, введены ограничения на оказание определенных видов услуг российским организациям, заблокированы активы ряда российских физических и юридических лиц, установлен запрет на ведение корреспондентских счетов, отдельные крупные банки отключены от международной системы обмена финансовыми сообщениями SWIFT, реализованы иные меры ограничительного характера. Также в контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами.

В ответ на растущее давление на российскую экономику Правительством Российской Федерации и Центральным Банком Российской Федерации введены контр-санкции, меры валютного контроля и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и устойчивости российской экономики, финансового сектора и граждан.

Введение и последующее усиление санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса

российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования и изменение структуры платежеспособного спроса населения.

Помимо этого, российские компании практически лишены доступа к международному фондовому рынку, рынку заемного капитала и иным возможностям развития, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выходяющих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, тем не менее, санкции могут оказать существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

Представленная бухгалтерская отчетность Общества отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Общества. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

### **3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

#### **3.1. Основные правила и допущения, примененные при составлении бухгалтерской отчетности**

##### ***3.1.1. Основа формирования бухгалтерской отчетности***

При ведении бухгалтерского учета Общество руководствовалось Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральными стандартами бухгалтерского учета и другими нормативными документами по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации федеральных стандартов бухгалтерского учета, принимаемых в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

Руководствуясь п.7.1 ПБУ 1/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 №106н, в случае если по конкретному вопросу ведения бухгалтерского учета в федеральных стандартах бухгалтерского учета не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то организация разрабатывает соответствующий способ исходя из требований, установленных законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, федеральными и (или) отраслевыми стандартами. При этом организация, использует последовательно следующие документы:

- международные стандарты финансовой отчетности;
- положения федеральных и (или) отраслевых стандартов бухгалтерского учета по аналогичным и (или) связанным вопросам;
- рекомендации в области бухгалтерского учета.

##### ***3.1.2. Допущение непрерывности деятельности***

Бухгалтерская отчетность подготовлена руководством Общества исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

#### **3.2. Основные средства**

Учет основных средств ведется Обществом в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

### **3.2.1. Условия признания основных средств**

Объектом основных средств признается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование либо для управленческих нужд;
- предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить организации экономические выгоды (доход).

### **3.2.2. Лимит списания затрат на приобретение (создание) объектов в расходы периода**

Затраты на приобретение, создание активов стоимостью не выше лимита в размере 100 тыс. рублей признаются расходами периода, в котором они понесены.

### **3.2.3. Определение инвентарного объекта основных средств**

Инвентарным объектом основных средств признается объект основных средств со всеми приспособлениями и принадлежностями или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций, или обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы.

Самостоятельными инвентарными объектами основных средств также признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Общество закрепило в учетной политике критерии признания существенности на проведение ремонтов, как величину затрат, которая превышает 50% первоначальной стоимости основного средства, но не ниже стоимостного лимита актива, отвечающего критерию признания основного средства.

### **3.2.4. Классификация основных средств по видам и группам**

Основные средства классифицируются в бухгалтерском учете и отчетности Общества по следующим группам:

- инвестиционная недвижимость;
- машины и оборудование;
- офисное оборудование;
- ИТ оборудование и оргтехника;
- транспорт.

Общество на праве собственности владеет основными средствами, представляющими собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование. Такая группа основных средств называется инвестиционной недвижимостью и образует отдельную группу основных.

### **3.2.5. Оценка основных средств при признании в бухгалтерском учете**

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

### **3.2.6. Последующая оценка основных средств**

После признания объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости за вычетом амортизации и обесценения. Выбранный способ оценки основных средств применяется ко всем группам основных средств кроме группы Инвестиционная недвижимость.

Категория основных средств «Инвестиционная недвижимость» оценивается по переоцененной стоимости и не подлежит амортизации. Переоцененной стоимостью считается справедливая стоимость имущественного комплекса, определяемая в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» за вычетом балансовой стоимости других категорий основных средств и прочих активов, учитываемых по первоначальной стоимости, составляющих данный имущественный комплекс. Инвестиционная недвижимость включает в себя земельные участки, здания и их неотделимые улучшения.

Дооценка или уценка объекта инвестиционной недвижимости включается в финансовый результат деятельности в качестве дохода или расхода периода, в котором проведена переоценка этого объекта, в состав прочих доходов или прочих расходов отчета о финансовых результатах.

### **3.2.7. Сроки полезного использования основных средств**

Сроки полезного использования основных средств (по основным группам):

<b>Группы основных средств</b>	<b>Сроки полезного использования, мес.</b>
<b>Основные средства</b>	
Машины и оборудование	8-437
Офисное оборудование	25-241
ИТ оборудование и оргтехника	25-61
Транспорт	37

### **3.2.8. Амортизация основных средств**

Амортизация основных средств начисляется линейным способом.

### **3.2.9. Проверка элементов амортизация основных средств**

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации проверяются на соответствие условиям использования объекта в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих об их возможном изменении, и при необходимости корректируются.

### **3.2.10. Проверка основных средств на обесценение**

Компания осуществляет оценку справедливой стоимости всего имущественного комплекса, в который в том числе входят основные средства. Полученная оценка распределяется на все объекты. Компания сравнивает полученную таким образом стоимость с балансовой стоимостью основных средств.

### **3.2.11. Неамортизируемые объекты основных средств**

Не подлежит амортизации группа основных средств «Инвестиционная недвижимость».

## **3.3. Капитальные вложения**

Учет капитальных вложений ведется Обществом в соответствии с федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

Под капитальными вложениями понимаются затраты организации на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление основных средств, нематериальных активов.

### **3.3.1. Оценка капитальных вложений при признании**

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств, объектов нематериальных активов.

### **3.3.2. Затраты на ремонт основных средств**

К капитальным вложениям относятся, в частности, затраты на достройку, дооборудование, модернизацию, реконструкцию, замену частей, ремонт (кроме текущего ремонта, а также неплановых ремонтов, обусловленных поломками, авариями, дефектами, ненадлежащей эксплуатацией) основных средств.

### **3.3.3. Обесценение капитальных вложений**

Компания осуществляет оценку справедливой стоимости всего имущественного комплекса, в который в том числе входят капитальные вложения. Полученная оценка распределяется на все объекты. Компания сравнивает полученную таким образом стоимость с балансовой стоимостью объектов капитальных вложений.

## **3.4. Аренда**

Ведение бухгалтерского учета объектов бухгалтерского учета аренды осуществляется Обществом в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

### **3.4.1. Условия признания аренды**

Объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при одновременном выполнении следующих условий:

- арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
- предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды договором не предусмотрено);
- арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;
- арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды.

### **3.4.2. Договоры аренды, где Общество является арендодателем**

Объекты учета аренды классифицируются Обществом в качестве объектов учета финансовой аренды, если экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности Общества на предмет аренды, переходят к арендатору. В остальных случаях аренда классифицируется как операционная.

При финансовой аренде на дату предоставления предмета аренды Общество признает в качестве актива инвестицию в аренду, оцениваемую в размере ее чистой стоимости. Чистая стоимость инвестиции в аренду определяется путем дисконтирования ее валовой стоимости по процентной ставке, при использовании которой приведенная валовая стоимость инвестиции в аренду на дату предоставления предмета аренды равна сумме справедливой стоимости предмета аренды и понесенных Обществом затрат в связи с договором аренды.

## **3.5. Дебиторская задолженность**

В соответствии с п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 34н в ред. Приказа Министерства Финансов Российской Федерации от 11 апреля 2018 г., Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Общество создает резерв по сомнительным долгам на основании анализа и инвентаризации задолженности контрагентов. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. При наличии признаков неплатёжеспособности должника Общество создает резерв в размере 100% от суммы задолженности с учетом суммы обеспечения в виде гарантий, а также страховых депозитов и авансов полученных. При отсутствии признаков неплатежеспособности Общество на основании оборачиваемости дебиторской задолженности и статистики её погашения за прошлые периоды создает резерв:

- по сомнительной задолженности со сроком возникновения до 45 дней – резерв не создается;
- по сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) – резерв создается в размере 50% от суммы выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- по сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней - резерв создается в размере 100% от суммы выявленной на основании инвентаризации задолженности.

### **3.6. Финансовые вложения**

Учет финансовых вложений ведется Обществом в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

К финансовым вложениям Общество относит предоставленные другим организациям процентные займы, вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ), а также прочие финансовые вложения.

Финансовые вложения, приобретенные за плату, оцениваются по первоначальной стоимости в сумме фактических затрат на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов. Фактические затраты на приобретение включают суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу, а также суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные, консультационные услуги и иные затраты, связанные с приобретением указанных активов, вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений.

Учет финансовых вложений ведется в разрезе видов финансовых вложений и по контрагентам.

Проверка на обесценение финансовых вложений, текущая рыночная стоимость которых не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности при наличии признаков обесценения.

Тестирование на выявление признаков обесценения финансовых вложений в виде предоставленных процентных займов осуществляется путем анализа информации по следующим признакам, которые могут свидетельствовать о наличии обесценения:

- заёмщик объявлен банкротом и по отношению к нему введено внешнее управление;
- задолженность по займу не погашена в установленные договором сроки, просрочка составляет более 12 месяцев;
- чистые активы организации-заёмщика на протяжении трёх лет подряд (включая текущий год) имеют отрицательную динамику;
- существенно снижаются поступления от финансовых вложений в виде процентов, и есть высокая вероятность дальнейшего уменьшения этих поступлений;
- низкий кредитный рейтинг заемщика.

В случае установления фактов устойчивого обесценения Общество признает резерв по предоставленным займам из расчета наиболее вероятной величины возможных к получению денежных средств без учета дисконтирования в составе прочих расходов.

### **3.7. Порядок пересчета активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте**

Учет операций, стоимость которых выражена в иностранной валюте, ведется Обществом в соответствии с ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте».

Пересчет стоимости активов или обязательств, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату совершения операции.

Если для пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости актива или обязательства, подлежащей оплате в рублях, законом или соглашением сторон установлен иной курс, то пересчет производится по такому курсу.

Курсовые разницы, возникшие в течение года по операциям с активами и обязательствами, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, относятся на счет прочие доходы или прочие расходы. В отчете о финансовых результатах Общества в составе прочих доходов (расходов) сальдо доходов и расходов по курсовым разницам отражается свернуто.

### **3.8. Денежные средства. Денежные эквиваленты**

Учет денежных потоков ведется Обществом в соответствии с ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств».

#### ***3.8.1. Критерии признания денежных эквивалентов***

Под денежными эквивалентами понимаются высоколиквидные (сроком погашения до трех месяцев) финансовые вложения, которые практически не подвержены риску. Это могут быть: векселя Сбербанка России на предъявителя с фиксированной стоимостью, приобретенные с намерением использовать их для последующих расчетов; привилегированные акции, приобретенные незадолго до срока их погашения и с указанием конкретной даты выплаты; банковские овердрафты, возмещаемые по требованию; банковские депозиты до востребования или сроком размещения до трех месяцев.

Проценты по банковским депозитам в Отчете о движении денежных средств отражаются в текущей деятельности.

#### ***3.8.2. Представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств***

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. В частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки: а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги); б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее; в) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто также в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата. В частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки: а) взаимно обусловленные платежи и поступления по

расчетам с использованием банковских карт; б) покупка и перепродажа финансовых вложений; в) осуществление краткосрочных (как правило, до трех месяцев) финансовых вложений за счет заемных средств.

### **3.9. Расходы будущих периодов**

#### **3.9.1. Состав расходов будущих периодов**

В составе расходов будущих периодов учитываются затраты Общества, понесенные в текущем периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам.

В бухгалтерском балансе указанные активы отражаются в составе прочих внеоборотных активов или прочих оборотных активов в зависимости от срока списания (соответственно, свыше 12 месяцев и в пределах 12 месяцев).

#### **3.9.2. Способ списания расходов будущих периодов**

Расходы будущих периодов списываются путем их равномерного распределения между отчетными периодами, в течение которых они приносят экономические выгоды.

### **3.10. Займы и кредиты**

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Проценты по кредитам начисляются независимо от факта их оплаты кредитору и учитываются в составе прочих расходов.

Компания решила использовать исключение по расчету стоимости заимствований на инвестиционный актив предусмотренное МСФО 23, так как в ПБУ 15/2008 отсутствует указание по учету таких расходов, в случае, когда компания учитывает инвестиционный актив по справедливой стоимости.

Долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную в момент, когда до возврата основной суммы долга остается 365 дней.

#### **3.10.1. Способ списания дополнительных расходов по займам**

Общество определило включать в расходы текущего периода дополнительные расходы по займам и не включать их равномерно в состав прочих расходов в течение срока займа согласно п. 8 ПБУ 15/2008.

### **3.11. Отложенные налоги**

#### **3.11.1. Способ представления в бухгалтерском балансе информации об ОНА/ОНО**

При составлении бухгалтерской отчетности суммы ОНА и ОНО отражаются в бухгалтерском балансе свернуто.

### **3.12. Выручка, прочие доходы**

Учет выручки и прочих доходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 и федеральным стандартом бухгалтерского учёта «Бухгалтерский учёт аренды» ФСБУ 25/2018.

Общество получает выручку от покупателей в виде арендной платы по фиксированной стоимости и рассчитываемой от оборота арендатора, а также в виде сервисного сбора.

Арендные платежи учитываются в соответствии с ФСБУ 25/2018 в составе выручки, как от основного вида деятельности. Арендные платежи по фиксированной стоимости признаются равномерно в течение срока аренды. Срок аренды определяется, как правило, исходя из неразрывного срока аренды по договору.

Арендные платежи, рассчитываемые как процент от товарооборота признаются ежемесячно исходя из фактических данных, предоставляемых арендаторами преимущественно не позднее 10 числа каждого месяца следующего за отчетным.

Компания признает эффект равномерного признания выручки с учетом фиксированной величины индексации, указанной в договорах с арендодателями, отражая его в составе краткосрочной или долгосрочной дебиторской задолженности в зависимости от сроков индексации.

Сервисный сбор принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности. Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, в этом случае, выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Сервисный сбор определяется в договорах аренды, как правило, как фиксированная величина за каждый арендуемый квадратный метр в год и может быть пересмотрен согласно договору по фактическим итогам года.

Размер предварительного сервисного сбора основывается на прогнозируемой сумме затрат арендодателя на деятельность по эксплуатации за соответствующий отчетный период и выставляется арендатором на ежемесячной основе как 1/12 от прогнозируемой величины за год и также признается в бухгалтерском учете в составе выручки.

По большинству договоров Общество выступает агентом по уплате коммунальных платежей, перевыставляя их на арендаторов без фиксированной маржи.

### **3.13. Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы, прочие расходы**

Учет расходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99.

Коммерческие расходы признаются в отчете о финансовых результатах в качестве расходов и представляются по строке 2210 «Коммерческие расходы» полностью в отчетном году их признания.

Управленческие расходы признаются в отчете о финансовых результатах в качестве расходов и представляются по строке 2220 «Управленческие расходы» полностью в отчетном году их признания.

## **4. ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ В 2025 ГОДУ**

В учетную политику в 2025 году были внесены следующие изменения:

- Общество проводит обязательные инвентаризации согласно Федеральному стандарту бухгалтерского учета 28/2023;
- при составлении бухгалтерской отчетности Общество руководствуется нормами Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». Применение данного стандарта не оказало существенного влияния на Отчетность.;

При подготовке бухгалтерской отчетности за 2025 год Обществом проведен ряд реклассификаций по статьям бухгалтерской отчетности в отношении показателей по состоянию на 31 декабря 2024 года и за 2024 год,

которые индивидуально и в совокупности не оказали существенного влияния на сравнительные показатели бухгалтерской отчетности за 2025 год.

## **5. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2025 ГОД**

### **5.1. Основные средства**

### 5.1.1. Наличие и движение основных средств

Информация о наличии и движении основных средств (за исключением капитальных вложений в основные средства) приведена в таблице ниже:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	Обесценение	переоценка		переквалифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
<b>Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего</b>	за 2025 г.	5 087 038	(4 130 961)	95 907	(63 679)	56 754	(287 711)	-----	-----	(10 979)	(29 244)	3 524	5 090 022	(4 369 373)
	за 2024 г.	4 954 289	(3 804 311)	226 881	(94 132)	92 289	(418 939)	-----	-----	-----	-----	-----	5 087 038	(4 130 961)
<i>Машины и оборудование</i>	за 2025 г.	5 001 664	(4 072 477)	95 751	(63 122)	56 197	(276 454)	-----	-----	(10 936)	(15 044)	4 911	5 019 249	(4 298 759)
<i>Машины и оборудование</i>	за 2024 г.	4 891 840	(3 755 738)	203 956	(94 132)	92 289	(409 028)	-----	-----	-----	-----	-----	5 001 664	(4 072 477)
<i>Транспорт</i>	за 2025 г.	5 147	(5 013)	-----	-----	-----	(134)	-----	-----	-----	-----	-----	5 147	(5 147)
<i>Транспорт</i>	за 2024 г.	5 147	(3 408)	-----	-----	-----	(1 605)	-----	-----	-----	-----	-----	5 147	(5 013)
<i>ИТ оборудование и оргтехника</i>	за 2025 г.	43 261	(36 559)	-----	(557)	557	(2 716)	-----	-----	(17)	-----	-----	42 704	(38 735)
<i>ИТ оборудование и оргтехника</i>	за 2024 г.	39 857	(34 210)	3 404	-----	-----	(2 349)	-----	-----	-----	-----	-----	43 261	(36 559)
<i>Офисное оборудование</i>	за 2025 г.	36 966	(16 912)	156	-----	-----	(8 407)	-----	-----	(26)	-----	-----	37 122	(25 345)
<i>Офисное оборудование</i>	за 2024 г.	17 445	(10 955)	19 521	-----	-----	(5 957)	-----	-----	-----	-----	-----	36 966	(16 912)
<b>Машины и оборудование</b> <i>перенос пересортицы по счетам учета ОС и амортизации ОС между группами для приведения в соответствие сальдо конечного в разрезе групп ОС, указанного в форме П№4, и данными учетной системы</i>	за 2025 г.	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	(14 200)	(1 387)	(14 200)	(1 387)
	за 2024 г.	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Амортизируемые и неамортизируемые основные средства:

Наименование показателя	На <u>31 декабря</u> 20 <u>25</u> г.	На <u>31 декабря</u> 20 <u>24</u> г.	На <u>31 декабря</u> 20 <u>23</u> г.
<b>Амортизируемые основные средства - всего</b>	720 649	956 077	32 284 635
в том числе:			
Машины и оборудование	704 903	929 187	1 136 102
Транспорт	-----	134	1 739
ИТ оборудование и оргтехника	3 969	6 702	5 647
Офисное оборудование	11 777	20 054	6 490
Инвестиционная недвижимость	-----	-----	31 128 111
Иная недвижимость	-----	-----	6 546
<b>Неамортизируемые основные средства - всего</b>	63 047 408	59 850 173	-----
в том числе:			
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости	63 047 408	59 850 173	-----

**5.1.2. Обесценение основных средств**

В декабре 2025 года перед составлением годовой бухгалтерской отчетности Общество провело проверку на обесценение объектов основных средств (далее ОС). Данная обязанность возникает из п. 38 ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

По состоянию на 31.12.2025 года Общество провело оценку рыночной стоимости имущественных комплексов собственными силами, выделив отдельно стоимость ОС. По результатам сравнения остаточной балансовой стоимости ОС с их возмещаемой стоимостью было выявлено ее превышение.

Обесценение ОС было проведено в учете Общества на 31.12.2025. Результат обесценения ОС за 2025 год составил 10 979 тыс. руб. (за 2024 год обесценение не было выявлено).

**5.1.3. Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование**

Балансовая стоимость основных средств, предоставленных за плату во временное пользование, по состоянию на 31.12.2025 составила 55 109 748 тыс. руб. (на 31.12 2024 – 52 339 783 тыс. руб.).

**5.1.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав Общества, в том числе находящиеся в залоге**

Балансовая стоимость основных средств, находящихся в залоге по существующим кредитным линиям Общества, по состоянию на 31.12.2025 составила 61 106 401 тыс. руб. (на 31.12 2024 – 58 126 718 тыс. руб.).

### 5.1.5. Капитальные вложения в основные средства

Информация о наличии и движении капитальных вложений на приобретение основных средств приведена в таблице ниже:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменение 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	за 2025 г.	7 522	-----	88 385	-----	-----	(95 907)	-----	-----
	за 2024 г.	83 544	-----	150 919	-----	(60)	(226 881)	7 522	-----
в том числе:									
<i>Основные средства</i>	за 2025 г.	7 522	-----	88 385	-----	-----	(95 907)	-----	-----
<i>Основные средства</i>	за 2024 г.	83 544	-----	150 919	-----	(60)	(226 881)	7 522	-----

## 5.2. Инвестиционная недвижимость

Информация о наличии и движении инвестиционной недвижимости (исключая капитальные вложения в инвестиционную недвижимость) приведена в таблице ниже:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	Обесценение	переоценка		переквалифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
<b>Инвестиционная недвижимость - всего</b>	за 2025 г.	59 851 889	(1 718)	375 434	(1 536)	-----	(922)	-----	1 421 582	-----	23 081	2 640	61 670 450	-----
	за 2024 г.	31 134 657	-----	192 985	(25 563)	26 338	(28 056)	-----	28 549 810	-----	-----	-----	59 851 889	(1 718)
<i>Инвестиционная недвижимость</i>	за 2025 г.	59 878 227	(1 718)	375 434	(1 536)	-----	(922)	-----	1 421 582	-----	10 135	-----	61 683 842	(2 640)
<i>Инвестиционная недвижимость</i>	за 2024 г.	31 134 657	-----	219 323	(25 563)	-----	(1 718)	-----	28 549 810	-----	-----	-----	59 878 227	(1 718)
<i>Инвестиционная недвижимость перенос пересортицы по счетам учета ОС и амортизации ОС между группами для приведения в соответствие saldo конечного в разрезе групп ОС, указанного в форме П№4, и данными учетной системы</i>	за 2025 г.	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	12 946	2 640	12 946	2 640
	за 2024 г.	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
<i>Начисление и перенос амортизации прошлых периодов (до 01.01.2024г.) ОС категории ИН в балансовую стоимость ОС на счете 03.01</i>	за 2025 г.	(26 338)	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	(26 338)	-----
	за 2024 г.	-----	-----	(26 338)	-----	26 338	(26 338)	-----	-----	-----	-----	-----	(26 338)	-----

Информация о наличии и движении капитальных вложений на приобретение инвестиционной недвижимости приведена в таблице ниже:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменение за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недв.	фактические затраты	накопленное обесценение
<b>Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего</b>	за 2025 г.	796 585	-----	695 162	-----	(751)	(375 434)	1 115 562	-----
	за 2024 г.	741 328	-----	331 451	-----	(56 871)	(219 323)	796 585	-----
<b>в том числе:</b>									
<i>Инвестиционная недвижимость</i>	за 2025 г.	796 585	-----	695 162	-----	(751)	(375 434)	1 115 562	-----
<i>Инвестиционная недвижимость</i>	за 2024 г.	741 328	-----	331 451	-----	(56 871)	(219 323)	796 585	-----

Сумма расходов за 2025 год в размере 208 971 тыс. руб., отраженная в столбце «Затраты» в раскрытии о наличии и движении капитальных вложений на приобретение инвестиционной недвижимости, относится к взаиморасчетам с компаниями, которые находятся под контролем одного и того же хозяйственного общества, что и Общество (за 2024 год – 158 872 тыс. руб.).

### **5.2.1. Переоценка инвестиционной недвижимости**

С 01.01.2024 года Общество ведет учет группы основных средств (ОС) «Инвестиционная недвижимость» по переоцененной стоимости. Согласно п. 15 ФСБУ 6/2020 при выборе ведения учета ОС по переоцененной стоимости, стоимость ОС регулярно переоценивается таким образом, чтобы она была равна или не отличалась существенно от их справедливой стоимости.

По состоянию на 31.12.2025 года Общество провело оценку рыночной стоимости имущественных комплексов собственными силами и отразило результат данной оценки группы «Инвестиционная недвижимость», доведя стоимость ОС до справедливой стоимости.

Группа «Инвестиционная недвижимость» включает в себя основные средства, составляющие имущественные комплексы Мега и свободные земельные участки.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на 31.12.2025 года была определена следующим образом:

- для имущественных комплексов - на основе дисконтированного денежного потока, в рамках доходного подхода с использованием следующих основных допущений:

- прогнозный период составил 10 лет с интервалом прогнозирования 1 год;
- индексация рыночных показателей операционных и капитальных расходов на ИПЦ;
- ставка капитализации в диапазоне от 10,25% до 12,25%, в зависимости от места нахождения объекта инвестиционной недвижимости (31.12.2024 - от 10,25% до 12,25%);
- ставка дисконтирования в диапазоне от 17,2% до 19,2% (31.12.2024 – от 15,50% до 17,50%).

- для свободных земельных участков – сравнительным методом на основе рыночных данных объектов с аналогичными характеристиками в соответствующих регионах с применением корректировок на расположение, размер и торг.

Изменение метода определения стоимости таких земельных участков по сравнению с прошлым отчетным периодом, при котором стоимость определялась на основании коммерческих предложений на собственные земельные участки, обусловлено текущей неблагоприятной макро- и микроэкономической ситуацией, возрастанием долговой нагрузки, высокой ключевой ставкой. Руководство Общества полагает, что данная активность может быть возобновлена в среднесрочной перспективе 1-3 года.

При проведении переоценки инвестиционной недвижимости по состоянию на 31.12.2025 результат, включенный в доходы за 2025 год, составил 2 798 540 тыс. руб. (доходы за 2024 год – 28 549 810 тыс. руб.).

## **5.3. Финансовые вложения**

### **5.3.1. Наличие и движение финансовых вложений**

Информация о наличии и движении долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений приведена в таблице ниже:

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период					На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости / резерва под обесценение	переквалифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
<b>Долгосрочные финансовые вложения - всего</b>	за 2025 г.	23 403 638	-----	12 715 591	(23 403 638)	-----	-----	-----	-----	12 715 591	-----
	за 2024 г.	6 138 000	-----	27 308 166	(10 042 528)	-----	-----	-----	-----	23 403 638	-----
в том числе:											
<i>Займы выданные участнику</i>	за 2025 г.	23 403 638	-----	12 715 591	(23 403 638)	-----	-----	-----	-----	12 715 591	-----
	за 2024 г.	6 138 000	-----	27 308 166	(10 042 528)	-----	-----	-----	-----	23 403 638	-----
<b>Краткосрочные финансовые вложения - всего</b>	за 2025 г.	-----	-----	535 000	-----	-----	-----	-----	-----	535 000	-----
	за 2024 г.	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
в том числе:											
<i>Займы выданные участнику</i>	за 2025 г.	-----	-----	535 000	-----	-----	-----	-----	-----	535 000	-----
	за 2024 г.	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
<b>Итого</b>	за 2025 г.	23 403 638	-----	13 250 591	(23 403 638)	-----	-----	-----	-----	13 250 591	-----
	за 2024 г.	6 138 000	-----	27 308 166	(10 042 528)	-----	-----	-----	-----	23 403 638	-----

Долгосрочные финансовые вложения представляют собой выданные займы участнику Общества со сроком погашения в 2029 году по рыночной ставке (ключевая ставка плюс применимая маржа).

Краткосрочные финансовые вложения представляют собой выданные займы участнику Общества со сроком погашения в 2026 году по рыночной ставке (ключевая ставка плюс применимая маржа).

### 5.3.2. Информация о процентах к получению

Проценты к получению за 2025 год в сумме 2 536 120 тыс. руб. и за 2024 год в сумме 2 813 776 тыс. руб. начисляются на займы, предоставленные единственному участнику.

В 2024 году задолженность единственного участника Общества по начисленным процентам по выданным займам была частично урегулирована путем зачета взаимных требований на сумму 475 478 тыс. руб.

### 5.3.3. Обесценение финансовых вложений

Общество не создает резерв под обесценение финансовых вложений и процентов начисленных по договорам займа. Единственный участник подтвердил Обществу, что планирует действовать согласно условиям Договора займа в отношении Общества, используя доступные участнику источники денежных средств.

## 5.4. Налог на прибыль. Отложенные налоги

Применимая для Общества налоговая ставка составляет 25% (до 1 января 2025 года – 20%) и представляет собой ставку налога на прибыль для российских компаний.

*Сверка эффективной ставки налога:*

	2025		2024	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>6 346 258</b>	<b>100</b>	<b>34 407 952</b>	<b>100</b>
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой ставке налога	1 586 565	25	6 881 590	20
Невычитаемый расход / (необлагаемый доход)	(3 451)	(0)	(184 094)	(1)
Эффект изменения ставки по налогу на прибыль	-	-	1 794 807	5
Текущий налог на прибыль с корректировки прошлых периодов	(22 362)	(0)	-	-
<b>Расход по налогу на прибыль за период</b>	<b>1 560 752</b>	<b>25</b>	<b>8 492 303</b>	<b>25</b>

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

тыс. руб.	Активы		Обязательства		Нетто-величина	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Дебиторская задолженность	8 571	6 591	(378 760)	(32 871)	(370 189)	(26 280)
Запасы	27 098	31 563	-----	-----	27 098	31 563
Инвестиционная недвижимость	72 840	73 043	(9 812 541)	(9 019 881)	(9 739 701)	(8 946 838)
Кредиторская задолженность	28 967	17 489	-----	-----	28 967	17 489
Основные средства	10 818	10 966	(54 549)	(69 567)	(43 731)	(58 601)
Оценочные обязательства	205	8 637	-----	(6)	205	8 631
<b>Чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)</b>	<b>148 499</b>	<b>148 289</b>	<b>(10 245 850)</b>	<b>(9 122 325)</b>	<b>(10 097 351)</b>	<b>(8 974 036)</b>

## 5.5. Прочие внеоборотные активы

### 5.5.1. Состав прочих внеоборотных активов

Наименование	Балансовая стоимость по состоянию на отчетную дату	
	31.12.2025	31.12.2024
Проценты по выданным участнику займам	434 574	-
Расходы будущих периодов (страхование)	463	101
Прочее	225	225
<b>Итого</b>	<b>435 262</b>	<b>326</b>

## 5.6. Дебиторская задолженность

### 5.6.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Информация о наличии и движении краткосрочной дебиторской задолженности приведена в таблице ниже:

Наименование показателя	Период	На начало года		На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2025 г.	-----	-----	-----	-----
	за 2024 г.	-----	-----	-----	-----
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2025 г.	3 121 641	(54 442)	2 479 695	(103 060)
	за 2024 г.	1 030 419	(44 866)	3 121 641	(54 442)
в том числе:					
<i>Расчеты с поставщиками и подрядчиками</i>	за 2025 г.	80 885	-----	372 311	-----
	за 2024 г.	345 859	-----	80 885	-----
<i>Расчеты с покупателями и заказчиками</i>	за 2025 г.	580 288	(54 442)	673 420	(103 060)
	за 2024 г.	593 358	(44 866)	580 288	(54 442)
<i>Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками</i>	за 2025 г.	-----	-----	-----	-----
	за 2024 г.	868	-----	-----	-----
<i>Расчеты с разными дебиторами и кредиторами</i>	за 2025 г.	2 427 780	-----	1 395 902	-----
	за 2024 г.	84 305	-----	2 427 780	-----
<i>Расчеты по налогам и сборам: налог на прибыль</i>	за 2025 г.	30 755	-----	-----	-----
	за 2024 г.	-----	-----	30 755	-----
<i>Расчеты по налогам и сборам: расчеты по ЕНС</i>	за 2025 г.	1 933	-----	38 062	-----
	за 2024 г.	6 029	-----	1 933	-----
Итого	за 2025 г.	3 121 641	(54 442)	2 479 695	(103 060)
	за 2024 г.	1 030 419	(44 866)	3 121 641	(54 442)

По состоянию на 31 декабря 2025 г. сумма дебиторской задолженности по расчетам с покупателями в иностранной валюте составляет 0 тыс. руб. (31 декабря 2024 г.: 0 тыс. руб.).

Дебиторская задолженность на 31 декабря 2025 года в размере 297 621 тыс. руб. представлена авансами выданными в сумме 290 113 тыс. руб. и торговой дебиторской задолженностью в сумме 7 508 тыс. руб. по компаниям, которые находятся под контролем одного и того же хозяйственного общества, что и Общество (на 31 декабря 2024 года торговой дебиторской задолженностью в сумме 6 260 тыс. руб.) за предоставленные им услуги.

Задолженность разных дебиторов и кредиторов на 31 декабря 2025 года в размере 18 943 тыс. руб. представлена начисленными процентами по выданным займам единственному участнику (на 31 декабря 2024 года – 2 427 780 тыс. руб.).

Информация о кредитных рисках раскрыта в п. 5.16.1.

## 5.6.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 20 25 г.		На 31 декабря 20 24 г.		На 31 декабря 20 23 г.	
	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям	балансовая стоимость	учтенная по условиям	балансовая стоимость
Всего	205 007	101 947	132 059	77 617	351 806	306 940
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	205 007	101 947	132 059	77 617	351 806	306 940

В соответствии с учетной политикой, Общество не создает резерв по сомнительной задолженности со сроком возникновения до 45 дней.

Общество не создает резерв на просроченную задолженность от компаний, которые находятся под контролем одного и того же хозяйственного общества, что и Общество в связи с высокой уверенностью в погашении задолженности либо зачета встречных однородных требований.

## 5.7. Денежные средства и денежные эквиваленты

### 5.7.1. Информация о денежных средствах и их эквивалентах

Денежные средства и их эквиваленты включают по состоянию на 31 декабря:

Наименование	2025 г.	2024 г.
Денежные эквиваленты: краткосрочные депозиты/биржевые овернайты	902 773	1 212 500
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	660 941	21 079
<b>Итого денежные средства и денежные эквиваленты</b>	<b>1 563 714</b>	<b>1 233 579</b>

### 5.7.2. Денежные средства и денежные эквиваленты, недоступные для использования Обществом

Сумма денежных средств, недоступных для использования Обществом, по состоянию на 31.12.2025 составила 650 000 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 0 тыс. руб.). Ограничение доступности указанных средств обусловлено исполнением ковенантов со стороны Общества по Договору о невозобновляемой кредитной линии с основным кредитором.

### 5.7.3. Денежные потоки от операционной деятельности – отдельные показатели

В состав прочих поступлений от операционной деятельности за 2025 год и 2024 год учтены следующие поступления:

Наименование статьи	2025 г.	2024 г.
Возврат денежных средств от поставщиков, санкции в связи с нарушением условий договоров	499 303	2 625 524
НДС к возмещению	249 367	263 346
Проценты по депозитам	207 879	165 994
Возврат ранее уплаченных налогов	7 000	42 000
Прочие поступления	14	291
<b>Итого прочие поступления</b>	<b>963 563</b>	<b>3 097 155</b>

В состав прочих платежей по операционной деятельности за 2025 год и 2024 год учтены следующие поступления:

<b>Наименование статьи</b>	<b>2025 г.</b>	<b>2024 г.</b>
Оплата прочих налогов, включая налог на землю, налог на имущество, водный налог	(971 849)	(963 240)
Возврат денежных средств арендаторам	(154 525)	(170 200)
Дополнительные расходы по займам (кредитам)	(52 374)	(143 500)
Прочие платежи	(9 848)	(625)
<b>Итого прочие платежи</b>	<b>(1 188 596)</b>	<b>(1 277 565)</b>

### **5.8. Уставный капитал**

Уставный капитал Общества был сформирован в результате реорганизации в 2017 году.

В 2025 г. изменений уставного капитала Общества не происходило.

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 31 декабря 2025 г. составил: 100% (по состоянию на 31 декабря 2024 г.: 100%).

### **5.9. Добавочный капитал**

Добавочный капитал сформирован за счет вклада участника Общества. В 2025 г. изменений добавочного капитала Общества не происходило.

### **5.10. Нераспределенная прибыль**

В течение 2025 года Общество приняло решение о распределении прибыли в размере 27 908 416 тыс. руб., в том числе: 27 012 747 тыс. руб. из нераспределенной прибыли за 2024 год и нераспределенной прибыли прошлых лет, 895 669 тыс. руб. из нераспределенной прибыли за 1 квартал 2025 года. Обязательства по выплате распределенной прибыли были зачтены против встречных обязательств участника перед Обществом на основании Решения единственного участника Общества путем подписания Соглашения о зачете встречных обязательств.

### **5.11. Заемные средства. Кредиторская задолженность**

#### **5.11.1. Информация о наличии и изменении величины обязательств (за исключением оценочных обязательств)**

Информация о наличии и изменении обязательств по обязательствам раскрыта в следующей таблице:

Наименование показателя	Период	На начало года	На конец периода
Долгосрочные обязательства - всего	на 2025 г.	31 033 292	44 922 004
	на 2024 г.	3 928 634	31 033 292
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками - обеспечение обязательств	на 2025 г.	43 950	67 954
	на 2024 г.	219 260	43 950
Расчеты с покупателями и заказчиками - обеспечение обязательств	на 2025 г.	1 409 342	2 006 152
	на 2024 г.	649 374	1 409 342
Долгосрочные кредиты	на 2025 г.	28 700 000	41 543 591
	на 2024 г.	-----	28 700 000
Долгосрочные займы	на 2025 г.	880 000	1 290 000
	на 2024 г.	3 060 000	880 000
Проценты по займам и кредитам	на 2025 г.	-----	14 307
	на 2024 г.	-----	-----
Краткосрочные обязательства - всего	на 2025 г.	3 104 871	3 032 665
	на 2024 г.	15 964 203	3 104 871
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	на 2025 г.	1 074 613	185 461
	на 2024 г.	1 083 559	1 074 613
Расчеты с покупателями и заказчиками	на 2025 г.	556 402	408 289
	на 2024 г.	644 178	556 402
Расчеты с поставщиками и подрядчиками - обеспечение обязательств	на 2025 г.	118 600	89 283
	на 2024 г.	160 282	118 600
Расчеты с покупателями и заказчиками - обеспечение обязательств	на 2025 г.	396 021	471 508
	на 2024 г.	457 211	396 021
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	на 2025 г.	-----	2 455
	на 2024 г.	-----	-----
Краткосрочные займы	на 2025 г.	-----	500 000
	на 2024 г.	11 090 000	-----
Проценты по займам и кредитам	на 2025 г.	470 962	556 505
	на 2024 г.	2 198 528	470 962
Расчеты по налогам и сборам: земельный налог	на 2025 г.	32 635	20 577
	на 2024 г.	32 475	32 635
Расчеты по налогам и сборам: налог на имущество	на 2025 г.	206 682	210 149
	на 2024 г.	146 249	206 682
Расчеты по налогам и сборам: налог на прибыль	на 2025 г.	-----	91 192
	на 2024 г.	-----	-----
Расчеты по налогам и сборам: НДС с предварительных начислений	на 2025 г.	20 861	20 567
	на 2024 г.	18 242	20 861
Расчеты по налогам и сборам: расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	на 2025 г.	227 925	476 521
	на 2024 г.	133 419	227 925
Расчеты по налогам и сборам: прочие налоги и сборы	на 2025 г.	22	25
	на 2024 г.	60	22
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	на 2025 г.	148	133
	на 2024 г.	-----	148
Итого	на 2025 г.	34 138 163	47 954 669
	на 2024 г.	19 892 837	34 138 163

Задолженность поставщиков и подрядчиков на 31 декабря 2025 года в размере 164 078 тыс. руб. представлена задолженностью компаний, которые находятся под контролем одного и того же хозяйственного общества, что и Общество (на 31 декабря 2024 года - 1 046 824 тыс. руб.) за предоставленные Обществу услуги.

Долгосрочные займы на 31 декабря 2025 года в размере 880 000 тыс. руб. относятся к взаиморасчетам с компаниями, которые находятся под контролем одного и того же хозяйственного общества, что и Общество (на 31 декабря 2024 года – 880 000 тыс. руб.).

Долгосрочные займы и проценты на 31 декабря 2025 года в размере 424 308 тыс. руб. относятся к взаиморасчетам с единственным участником Общества (на 31 декабря 2024 года – 0 тыс. руб.).

В 2024 году задолженность перед единственным участником Общества по полученным займам выплачена в сумме 5 296 362 тыс. руб., оставшаяся часть была урегулирована путем зачета взаимных требований на сумму 7 853 638 тыс. руб.

### **5.11.2. Информация о сроках погашения полученных займов и кредитов**

<b>Год платежа</b>	<b>Сумма в рублях (тыс. руб.)</b>
2027	329 670
2028	947 430
2029	41 570 798
<b>Итого долгосрочные заемные средства</b>	<b>42 847 898</b>

По состоянию на 31 декабря 2025 года объекты движимого и недвижимого имущества, имеющие балансовую стоимость 61 106 401 тыс. руб. (31 декабря 2024 года: 58 126 718 тыс. руб.), служили залоговым обеспечением банковских кредитов.

Общество является поручителем перед Кредитором по обязательствам компаний, которые находятся под контролем одного и того же хозяйственного общества, что и Общество на всю сумму обязательств.

Компании, которые находятся под контролем одного и того же хозяйственного общества, что и Общество, являются поручителями перед Кредитором по обязательствам Общества на всю сумму обязательств.

### **5.11.3. Информация о процентах по займам и кредитам**

Суммы начисленных процентов по полученным займам и кредитам составили:

- в 2025 году - 6 592 325 тыс. руб.;

- в 2024 году - 3 483 442 тыс. руб.

Проценты начисленные по полученным кредитам и займам за 2025 год в сумме 14 307 тыс. руб. и за 2024 год в сумме 465 839 тыс. руб. включает взаиморасчеты с единственным участником.

В 2024 году задолженность перед единственным участником Общества по начисленным процентам была урегулирована путем зачета взаимных требований на сумму 2 664 367 тыс. руб.

Величина дополнительных расходов по займам (кредитам), отнесенных на прочие расходы, составила в 2025 году 52 374 тыс. руб., в 2024 году – 143 500 тыс. руб.

## 5.12. Оценочные обязательства, условные обязательства, условные активы

### 5.12.1. Информация о наличии и изменении величины оценочных обязательств

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
<b>Оценочные обязательства - всего</b>	за 2025 г.	34 752	4 454	(38 161)	-----	1 045
	за 2024 г.	80 307	5 638	(50 697)	(496)	34 752
в том числе:						
<i>Резервы под строительство объектов инфраструктуры</i>	за 2025 г.	225	-----	-----	-----	225
	за 2024 г.	225	-----	-----	-----	225
<i>Резерв ежегодных отпусков</i>	за 2025 г.	(22)	601	(514)	-----	65
	за 2024 г.	(14)	544	(552)	-----	(22)
<i>Резерв на выплату премий сотрудникам</i>	за 2025 г.	861	3 853	(4 209)	-----	505
	за 2024 г.	186	5 094	(4 419)	-----	861
<i>Прочие резервы</i>	за 2025 г.	250	-----	-----	-----	250
	за 2024 г.	746	-----	-----	(496)	250
<i>Резерв по судебным разбирательствам</i>	за 2025 г.	33 438	-----	(33 438)	-----	-----
	за 2024 г.	79 164	-----	(45 726)	-----	33 438

### 5.12.2. Существующие и потенциальные иски

Общество участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности в качестве ответчика. Руководство Общества полагает, что судебные разбирательства или потенциальные разбирательства не приведут к дополнительному существенному оттоку средств.

## 5.13. Доходы и расходы по обычным видам деятельности. Прочие доходы и расходы

### 5.13.1. Информация о структуре выручки и себестоимости продаж

Виды и суммы выручки, составляющие 5% и более от общей суммы доходов отчетного периода

Вид деятельности	2025г.	2024 г.
Арендные платежи	9 569 722	7 755 883
Сервисный сбор	2 682 813	2 408 566
<b>Итого</b>	<b>12 252 535</b>	<b>10 164 449</b>

Ниже представлена информация о себестоимости в разрезе элементов затрат:

Вид затрат себестоимости	Сумма расходов	
	2025 год	2024 год
Налог на имущество	838 647	793 624
Расходы по технической эксплуатации ТЦ	798 231	2 251 377
Амортизационные отчисления	288 633	446 995
Расходы на электроэнергию	249 119	207 902
Арендная плата и налог на землю и земельных участков	115 887	122 065
Страхование зданий, принадлежащих Обществу на праве собственности	106 563	180 714
Расходы на газ и теплоснабжение	67 687	67 720
Водоснабжение и канализация	54 437	48 090
Техническое обслуживание и текущий ремонт ТРЦ	36 326	282 635

Основные средства стоимостью менее 100 тыс. руб.	8 905	40 411
Расходы на консультационные услуги по строительству	5 255	2 329
Вывоз и утилизация строительных отходов	-	25 737
Прочие расходы	33 275	19 153
<b>Итого затрат</b>	<b>2 602 965</b>	<b>4 488 752</b>

Суммы расходов, за 2025 и 2024 гг., отраженные в статье «Расходы по технической эксплуатации ТЦ», полностью относятся к взаиморасчетам с компаниями, которые находятся под контролем одного и того же хозяйственного общества, что и Общество.

#### 5.13.2. Информация о расходах по обычным видам деятельности

Расходы по обычным видам деятельности	Сумма расходов	
	2025 год	2024 год
Расходы на оплату труда	5 918	7 362
Отчисления на социальные нужды	1 689	2 235
Амортизация	288 633	446 995
Прочие расходы	5 052 614	6 083 792
<b>Итого расходы по обычным видам деятельности</b>	<b>5 348 854</b>	<b>6 540 384</b>

#### 5.13.3. Информация о коммерческих расходах

Коммерческие расходы	Сумма расходов	
	2025 год	2024 год
Расходы в области маркетинга	225 897	296 418
Лицензионные расходы	141 715	119 475
Прочие расходы	1 917	2 244
<b>Итого коммерческие расходы</b>	<b>369 529</b>	<b>418 137</b>

Сумма коммерческих расходов за 2025 и 2024 гг., полностью относится к взаиморасчетам с компаниями, которые находятся под контролем одного и того же хозяйственного общества, что и Общество.

#### 5.13.4. Информация об управленческих расходах

Управленческие расходы	Сумма расходов	
	2025 год	2024 год
Расходы по сопровождению хозяйственной деятельности ТЦ/ Расходы единоличного исполнительного органа	2 368 931	1 625 703
Консультационные услуги	2 840	4 992
Прочие расходы	4 589	2 800
<b>Итого управленческие расходы</b>	<b>2 376 360</b>	<b>1 633 495</b>

Сумма расходов за 2025 и 2024 гг., отраженные в статье «Расходы по сопровождению хозяйственной деятельности ТЦ/ Расходы единоличного исполнительного органа» полностью относятся к взаиморасчетам с

компаниями, которые находятся под контролем одного и того же хозяйственного общества, что и Общество.

### 5.13.5. Информация о прочих доходах и прочих расходах

Существенные прочие доходы, составляющие 5 и более процентов от общей суммы доходов. Существенные прочие расходы, а также прочие расходы, соответствующие существенным прочим доходам.

Прочие доходы	Сумма доходов	
	2025 год	2024 год
Дооценка объектов инвестиционной недвижимости	2 364 528	28 549 810
Страховое возмещение	423 056	2 619 479
Прочие доходы, полученные от арендаторов и заказчиков, не связанные с арендой помещений	309 505	370 514
Доход от восстановления расходов прошлого периода	143 597	-
Доход, полученный от арендаторов за осуществление монтажа/демонтажа фасадов, конструкций, баннеров, систем пожарной безопасности	67 255	18 569
Доход от сдачи в аренду административных помещений	50 599	31 298
Восстановление резерва по судебным разбирательствам	33 438	-
Санкционные платежи за нарушение условий договоров	20 661	12 523
Восстановление убытка от обесценения запасов	17 860	-
Неотделимые улучшения в помещении арендатора	-	5 634
Прочие доходы	13 635	1 972
<b>Итого прочие доходы</b>	<b>3 444 134</b>	<b>31 609 799</b>

Прочие расходы	Сумма расходов	
	2025 год	2024 год
Резерв по сомнительной задолженности	69 131	2 652
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	55 488	144 454
Убытки от выбытия запасов	8 193	-
Убытки от продажи основных средств	5 963	-
Расходы на возмещение ущерба	2 682	-
Корпоративные мероприятия для сотрудников/ подарки	1 320	13 108
Убытки от продажи запасов	-	90 310
Обесценение запасов	-	62 077
Резерв по судебным разбирательствам	-	9 930
Прочие расходы	4 850	4 886
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>147 627</b>	<b>327 417</b>

#### 5.14. Обеспечения обязательств полученные и выданные

Наименование показателя	На <u>31 декабря</u> <u>20 25</u> г.	На 31 декабря <u>20 24</u> г.	На 31 декабря <u>20 23</u> г.
Полученные - всего	797 197	1 097 612	1 107 930
в том числе:			
<i>Банковские гарантии полученные от арендаторов в счет обеспечения оплаты по обязательствам в отношении договоров аренды</i>	779 535	1 075 140	1 019 177
<i>Гарантии третьих лиц полученные от арендаторов в счет обеспечения оплаты по обязательствам в отношении договоров аренды</i>	-----	-----	15 017
<i>Банковские гарантии полученные в качестве обеспечения выполнения строительных работ</i>	17 662	22 472	73 736
Выданные - всего	-----	-----	-----

#### 5.15. 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.

События после отчетной даты отсутствуют.

#### 5.16. Информация о рисках хозяйственной деятельности

##### 5.16.1. Информация о кредитных рисках

Кредитный риск – это риск того, что Общество понесет финансовые убытки, поскольку контрагенты не выполняют свои обязательства по предоставленным им заемным средствам или клиентскому договору. Общество не подвержено кредитному риску, связанному с операционной деятельностью (прежде всего в отношении дебиторской задолженности по расчетам с покупателями) и финансовой деятельностью, включая депозиты и счета в банках.

##### *Подверженность кредитному риску*

Максимальная подверженность кредитному риску на 31 декабря представлена балансовой стоимостью каждого вида активов, представленных ниже:

Статьи Активы бухгалтерского баланса	2025 г.	2024 г.
Финансовые вложения (п. 5.3 Пояснений)	13 250 591	23 403 638
Дебиторская задолженность (п. 5.6 Пояснений)	2 376 635	3 067 199
Денежные средства и их эквиваленты (п. 5.7 Пояснений)	1 563 714	1 233 579
<b>Итого</b>	<b>17 190 940</b>	<b>27 704 416</b>

Общество осуществляет контроль над дебиторской задолженностью на регулярной основе с целью управления возможными кредитными рисками и предпринимает ряд мер с целью их минимизации. Дебиторская задолженность не подвержена риску непогашения в виду того, что большая часть покрыта банковскими гарантиями, либо обеспечительными платежами

Общество не создает резерв под обесценение финансовых вложений и процентов начисленных по договорам займа. Единственный участник подтвердил Обществу, что планирует действовать согласно условиям Договора займа в отношении Общества, используя доступные участнику источники денежных средств.

Управление кредитным риском, обусловленным остатками средств на счетах в банках, осуществляется в соответствии с политикой Общества. Излишки средств инвестируются лишь в депозиты утвержденных финансовых организаций. Общество размещает депозиты в банках, имеющих рейтинг по национальной шкале АКРА: AAA, AA+ и AA.

### **5.16.2. Информация о рисках ликвидности**

Целью Общества является поддержание баланса между непрерывностью финансирования и гибкостью путем использования банковских овердрафтов, банковских кредитов и заимствований от связанных сторон. Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам. По состоянию на 31 декабря 2025 года оборотные активы Общества превышают его краткосрочные обязательства на 1 511 573 тыс. руб., что свидетельствует о ликвидности бухгалтерского баланса.

Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения.

Подготовленные руководством умеренно-консервативные прогнозы на 2026-2027 годы свидетельствуют о том, что в указанный период Общество планирует самостоятельно финансировать собственную операционную деятельность за счет доходов, полученных от арендаторов. По оценкам руководства Общества прогноз по результату от текущей и финансовой деятельности является положительным даже с учетом выплат процентов по займам.

### **5.16.3. Информация о рыночных рисках**

Рыночный риск – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения определенных рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы риска: риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, ценовые риски.

#### *Риск изменения процентной ставки*

Активы и обязательства Общества имеют процентные ставки, основанные на ключевой ставке рефинансирования Центрального Банка РФ и фиксированной части.

тыс. руб.	Балансовая стоимость	
	2025 г.	2024 г.
<b>Инструменты с переменной ставкой процента</b>		
Активы	13 250 591	23 403 638
Обязательства	(42 543 591)	(28 700 000)
	(29 203 000)	(5 296 362)

#### *Анализ чувствительности потоков денежных средств по финансовым инструментам с переменной ставкой процента*

Изменение ставок процента на 1 процентный пункт по состоянию на 31 декабря 2025 года увеличило (уменьшило) бы величину процентных расходов ориентировочно на 310 422 тыс. руб.

#### **5.16.4. Информация о других рисках**

##### **Правовые и налоговые риски**

Основные для Общества правовые риски в настоящее время связаны с изменением налогового законодательства, правового регулирования и внесением изменений в подзаконные акты.

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами.

Проверками в отношении правильности исчисления налогов занимаются налоговые органы, которые имеют право доначислять налоги и иные обязательные платежи, а также налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде, по общему правилу, может быть проверена в течение трех последующих календарных лет. Правомерность формирования убытков прошлых налоговых периодов может быть проверена в периоде (ах), когда налоговая база уменьшена на сумму таких убытков. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую и в большей степени ориентированную на сущность хозяйственных операций позицию в части требований соблюдения налогового законодательства и его интерпретации.

Указанные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Общества, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений налоговыми и судебными органами может быть иной и, в случае если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую бухгалтерскую отчетность.

Общество приобретает работы и услуги у различных поставщиков, которые несут ответственность за соблюдение налогового законодательства. С учетом существующей практики в случае, если налоговые органы выявят факты несоблюдения поставщиками налогового законодательства, Обществу могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате, если налоговые органы докажут, что Общество не проявило должную осмотрительность при выборе поставщиков, и правомерность своих претензий в отношении таких закупок.

##### **Репутационные риски**

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его арендаторов вследствие негативного представления о качестве реализуемых Обществом услуг. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

#### **6. ВЫПОЛНЕНИЕ РЕШЕНИЙ, ПРИНЯТЫХ ПО ИТОГАМ РАССМОТРЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПРОШЛЫЙ ГОД**

В течение 2025 года Общество приняло решение о распределении прибыли в размере 27 012 747 тыс. руб. из нераспределенной прибыли за 2024 год и нераспределенной прибыли прошлых лет.

Генеральный директор ООО УК «Мега» –  
управляющей организации ООО «Мега 1»

\_\_\_\_\_  
Козлова О.В.

15 апреля 2026 год