

ИСПРАВЛЕННЫЕ ПОЯСНЕНИЯ К ИСПРАВЛЕННОМУ БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ИСПРАВЛЕННОМУ ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ за 2025 год
АО "ТОРОС", в тыс. руб.

1. Информация об отдельных активах и обязательствах

1.1. Основные средства, в том числе права пользования активом

Основные средства (далее по тексту - ОС)

Наименование	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Основные средства	38 576	43 339	47 444
Итого	38 576	43 339	47 444

1.1.1. Наличие и движение основных средств по видам

Виды основных средств	На 31.12.2024			Изменения за 2025				На 31.12.2025		
	Первоначальная стоимость	Амортизация (сч.02)	Балансовая стоимость	Поступило		Выбыло		Первоначальная стоимость	Амортизация (сч.02)	Балансовая стоимость
				Первоначальная стоимость	Амортизация	Первоначальная стоимость	Амортизация			
Сооружения	11 898	(3 558)	8 340	-	(1 060)	-	-	11 898	(4 618)	7 280
Машины и оборудование (кроме офисного)	23 048	(12 207)	10 841	674	(1 563)	(901)	485	22 821	(13 285)	9 536
Офисное оборудование	41 766	(20 004)	21 762	-	(2 140)	-	-	41 766	(22 144)	19 622
Производственный и хозяйственный инвентарь	2 903	(627)	2 276	-	(247)	-	-	2 903	(874)	2 029
Другие виды основных средств	121	(1)	120	-	(11)	-	-	121	(12)	109
Итого	79 736	(36 397)	43 339	674	(5 021)	(901)	485	79 509	(40 933)	38 576

Виды основных средств	На 31.12.2023			Изменения за 2024				На 31.12.2024		
	Первоначальная стоимость	Амортизация (сч.02)	Балансовая стоимость	Поступило		Выбыло		Первоначальная стоимость	Амортизация (сч.02)	Балансовая стоимость
				Первоначальная стоимость	Амортизация	Первоначальная стоимость	амортизации			
Сооружения	11 336	(2 524)	8 812	562	(1 034)	-	-	11 898	(3 558)	8 340
Машины и оборудование (кроме офисного)	22 838	(10 631)	12 207	266	(1 576)	(56)	-	23 048	(12 207)	10 841
Офисное оборудование	41 766	(17 864)	23 902	-	(2 140)	-	-	41 766	(20 004)	21 762
Производственный и хозяйственный инвентарь	2 903	(380)	2 523	-	(247)	-	-	2 903	(627)	2 276
Другие виды основных средств	-	-	-	121	(1)	-	-	121	(1)	120
Итого	78 843	(31 399)	47 444	949	(4 998)	(56)	-	79 736	(36 397)	43 339

ИСПРАВЛЕННЫЕ ПОЯСНЕНИЯ К ИСПРАВЛЕННОМУ БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ИСПРАВЛЕННОМУ ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ за 2025 год
АО "ТОРОС", в тыс. руб.

1.1.2. Капитальные вложения в основные средства

Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств	На 31.12.2023	Изменения за 2024			На 31.12.2024	Изменения за 2025			На 31.12.2025
		затраты	списано / обесценение	Принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость		затраты	списано / обесценение	Принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Приобретение объектов	-	266	-	(266)	-	-	-	-	-
Строительство новых объектов	-	683	-	(683)	-	-	-	-	-
Модернизация, реконструкция и т.п.	-	-	-	-	-	674	-	(674)	-
Итого, в т.ч. по видам:	-	949	-	(949)	-	674	-	(674)	-
Сооружения	-	562	-	(562)	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	-	266	-	(266)	-	674	-	(674)	-
Другие виды основных средств	-	121	-	(121)	-	-	-	-	-

1.1.3. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	37 809	42 681	46 569
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	9 174	11 026	12 532

1.1.4. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	38 576	43 339	47 444
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
в том числе:			
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы	-	-	-
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются	-	-	-

ИСПРАВЛЕННЫЕ ПОЯСНЕНИЯ К ИСПРАВЛЕННОМУ БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ИСПРАВЛЕННОМУ ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ за 2025 год
АО "ТОРОС", в тыс. руб.

1.2. Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость

Наименование	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Инвестиционная недвижимость	2 573 795	2 781 383	2 974 261
Незавершенные капитальные вложения	-	-	4 463
Авансы под строительство/приобретение	-	-	5 300
Итого	2 573 795	2 781 383	2 984 024

1.2.1. Наличие и движение объектов инвестиционной недвижимости

Виды объектов инвестиционной недвижимости	На 31.12.2024			Изменения за 2025				На 31.12.2025		
	Первоначальная стоимость	Амортизация (сч.02)	Балансовая стоимость	Поступило		Выбыло		Первоначальная стоимость	Амортизация (сч.02)	Балансовая стоимость
				Первоначальная стоимость	Амортизации	Первоначальная стоимость	Амортизации			
Здания	6 117 525	(3 515 947)	2 601 578	-	(202 651)	-	-	6 117 525	(3 718 598)	2 398 927
Сооружения	239 180	(148 369)	90 811	7 885	(11 070)	-	-	247 065	(159 439)	87 626
Земельные участки	83 720	-	83 720	-	-	-	-	83 720	-	83 720
Арендованные земельные участки	8 854	(3 580)	5 274	253	(2 005)	-	-	9 107	(5 585)	3 522
Итого	6 449 279	(3 667 896)	2 781 383	8 138	(215 726)	-	-	6 457 417	(3 883 622)	2 573 795

Виды объектов инвестиционной недвижимости	На 31.12.2023			Изменения за 2024				На 31.12.2024		
	Первоначальная стоимость	Амортизация (сч.02)	Балансовая стоимость	Поступило		Выбыло		Первоначальная стоимость	Амортизация (сч.02)	Балансовая стоимость
				Первоначальная стоимость	Амортизации	Первоначальная стоимость	Амортизации			
Здания	6 096 140	(3 313 831)	2 782 309	21 385	(202 116)	-	-	6 117 525	(3 515 947)	2 601 578
Сооружения	239 180	(137 785)	101 395	-	(10 584)	-	-	239 180	(148 369)	90 811
Земельные участки	83 720	-	83 720	-	-	-	-	83 720	-	83 720
Арендованные земельные участки	8 508	(1 671)	6 837	346	(1 909)	-	-	8 854	(3 580)	5 274
Итого	6 427 548	(3 453 287)	2 974 261	21 731	(214 609)	-	-	6 449 279	(3 667 896)	2 781 383

1.2.2. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. объектов инвестиционной недвижимости	На 31.12.2023	Изменения за 2024			На 31.12.2024	Изменения за 2025			На 31.12.2025
		затраты	списано / обесценение	Принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость		затраты	списано / обесценение	Принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Приобретение объектов	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Строительство новых объектов	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Модернизация, реконструкция и т.п.	9 763	11 622	-	(21 385)	-	7 885	-	(7 885)	-
Итого, в т.ч. по видам:	9 763	11 622	-	(21 385)	-	7 885	-	(7 885)	-
Здания	9 763	11 622	-	(21 385)	-	-	-	-	-
Сооружения	-	-	-	-	-	7 885	-	(7 885)	-

1.2.3. Объекты инвестиционной недвижимости , в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	2 486 553	2 692 389	2 883 703
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	2 565 856	2 771 293	2 962 210

1.2.4. Амортизируемые и неамортизируемые объекты инвестиционной недвижимости

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые объекты инвестиционной недвижимости - всего	2 490 075	2 697 663	2 890 541
Неамортизируемые объекты инвестиционной недвижимости- всего	83 720	83 720	83 720
в том числе:			
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются	83 720	83 720	83 720
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

ИСПРАВЛЕННЫЕ ПОЯСНЕНИЯ К ИСПРАВЛЕННОМУ БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ИСПРАВЛЕННОМУ ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ за 2025 год
АО "ТОРОС", в тыс. руб.

1.3. Финансовые вложения

1.3.1. Долгосрочные финансовые вложения

Наименование показателя	Валюта	Год	На начало года		Выдано	Погашено		Резерв под обесценение	Перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность (-) /	На конец года	
			Первоначальная стоимость	накопленная корректировка		Первоначальная стоимость	накопленная корректировка			Первоначальная стоимость	накопленная корректировка
58.03.3, Предоставленные долгосрочные займы (в рублях)	тыс. руб.	2025	2 798 954	-	30 000	-	-	-	(72 300)	2 756 654	-
Итого долгосрочные займы выданные		2025	2 798 954	-	30 000	-	-	-	(72 300)	2 756 654	-
58.03.3, Предоставленные долгосрочные займы (в рублях)	тыс. руб.	2024	2 756 654	-	42 300	-	-	-	-	2 798 954	-
58.05, Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	тыс. руб.	2024	784	-		(784)	-	-	-	-	-
Итого долгосрочные займы выданные		2024	2 757 438	-	42 300	(784)	-	-	-	2 798 954	-

1.3.2. Краткосрочные финансовые вложения

Наименование показателя	Валюта	Год	На начало года		Выдано	Погашено		Резерв под обесценение	Перевод из краткосрочной в долгосрочную задолженность (+) / Перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность (-)	На конец года	
			Первоначальная стоимость	накопленная корректировка		Первоначальная стоимость	накопленная корректировка			Первоначальная стоимость	накопленная корректировка
58.05, Приобретенные права в рамках оказания финансовы услуг	тыс. руб.	2025	784	-		(784)	-				-
58.03.7, Предоставленные краткосрочные займы (в рублях)	тыс. руб.	2025	250 000	-	-	-	-	-	72 300	322 300	-
Итого краткосрочные займы выданные		2025	250 784	-	-	(784)	-	-	72 300	322 300	-
58.03.5, Предоставленные краткосрочные займы (в валюте)	тыс. руб.	2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-
58.05, Приобретенные права в рамках оказания финансовы услуг	тыс. руб.	2024	3 298	-		(2 514)	-			784	-
58.03.7, Предоставленные краткосрочные займы (в рублях)	тыс. руб.	2024	-	-	250 000	-	-	-	-	250 000	-
Итого краткосрочные займы выданные		2024	3 298	-	250 000	(2 514)	-	-	-	250 784	-

1.4. Дебиторская задолженность

1.4.1. Дебиторская задолженность

Виды краткосрочной дебиторской задолженности	Всего учтено по условиям договора	Резерв по сомнительным долгам	Задолженность, за вычетом резерва по сомнительным долгам
Расчеты с покупателями и заказчиками	13 183	-	13 183
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	34 777	(29 632)	5 145
Расчеты по налогам и сборам	920	-	920
Проценты к получению в руб. краткосрочные (со сроком получения менее 12 мес)	100 171	-	100 171
Прочая дебиторская задолженность	2	-	2
Итого на 31.12.2025	149 053	(29 632)	119 421
Расчеты с покупателями и заказчиками	7 571	-	7 571
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	67 931	(6 546)	61 385
Расчеты по налогам и сборам	1 262	-	1 262
Задолженность по выплате дохода по опциону	307 658	-	307 658
Прочая дебиторская задолженность	30 609	-	30 609
Итого на 31.12.2024	415 031	(6 546)	408 485
Расчеты с покупателями и заказчиками	12 612	(1 058)	11 554
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	23 248	(6 546)	16 702
Расчеты по налогам и сборам	46 143	-	46 143
Прочая дебиторская задолженность	4 452	-	4 452
Итого на 31.12.2023	86 455	(7 604)	78 851

1.4.2. Движение резерва по сомнительным долгам

На начало года	Создание	Восста-новление	Дебиторская задолженность, списанная за счет резерва	Переоценка	На конец года	Год
6 546	25 000	-	(1 914)	-	29 632	2025
7 604	-	-	(1 058)	-	6 546	2024

1.4.3. Просроченная дебиторская задолженность

Виды дебиторской задолженности	Балансовая стоимость			Учетная стоимость		
	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-	-	-	1 058
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	-	-	-	29 632	6 546	6 546
Итого:	-	-	-	29 632	6 546	7 604

1.4.4. Дебиторская задолженность по налогам и сборам

Вид налога, сбора	Дебиторская задолженность		
	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Расчеты по земельному налогу	2	2	2
Прочие платежи в бюджет	632	580	563
Единый налоговый счет	286	680	45 578
Итого:	920	1 262	46 143

ИСПРАВЛЕННЫЕ ПОЯСНЕНИЯ К ИСПРАВЛЕННОМУ БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ИСПРАВЛЕННОМУ ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ за 2025 год
АО "ТОРОС", в тыс. руб.

1.5. Денежные средства

1.5.1. Денежные средства и денежные эквиваленты

Вид денежных средств и денежных эквивалентов	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Денежные средства в банках в рублях	8 268	123 521	11 235
Денежные средства в банках в иностранной валюте	-	-	198
Банковские депозиты (овернайт)	926 000	592 600	804 740
Итого	934 268	716 121	816 173

1.5.2. Прочие поступления и платежи

Наименование	Код строки	2025 год	2024 год
Прочие поступления	4119	388 063	457 887
Налог на добавленную стоимость		8 252	20 964
Прочие поступления		-	34
Проценты полученные		171 992	141 240
Поступление выплат по опциону		207 819	295 649
Прочие платежи	4129	(11 960)	(1 251)
Комиссия банка		(605)	(155)
Направленные на прочие платежи в бюджет		(348)	(895)
Потери от валютно-обменных операций		-	(196)
Возврат авансов покупателям		(10 749)	-
Прочие платежи		(258)	(5)

1.5.3. Существенные денежные потоки с дочерними, зависимыми или основными обществами

Наименование	Код строки	2025 год	2024 год
Платежи:		-	(110 000)
Соглашение о перемене лиц в обязательстве	4223	-	(110 000)
Поступления:		-	-

1.6. Прочие активы

1.6.1. Прочие внеоборотные активы

Активы, отраженные в составе прочих внеоборотных активов	Стоимость		
	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
НДС с долгосрочных депозитов арендаторов	38 668	35 612	30 179
Долгосрочная Дт-я задолженность, в т.ч.:	1 097 472	890 870	680 106
проценты по займам выданным	1 097 472	890 870	680 106
Расходы будущих периодов долгосрочные, в т.ч.:	38 056	43 746	88 652
расходы, связанные с привлечением арендаторов	37 000	40 449	19 007
дополнительные расходы по займам	1 047	3 297	69 643
страхование	9	-	2
Итого	1 174 196	970 228	798 937

1.6.2. Прочие оборотные активы

Активы, отраженные в составе прочих оборотных активов	Стоимость		
	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
НДС с авансов от арендаторов	41 511	31 676	26 560
Расходы будущих периодов краткосрочные, в т.ч.:	22 038	155 362	249 760
расходы, связанные с привлечением арендаторов	14 026	11 775	5 684
дополнительные расходы по займам	2 202	138 602	241 744
страхование	5 810	4 985	2 332
Итого	63 549	187 038	276 320

ИСПРАВЛЕННЫЕ ПОЯСНЕНИЯ К ИСПРАВЛЕННОМУ БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ИСПРАВЛЕННОМУ ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ за 2025 год
АО "ТОРОС", в тыс. руб.

1.7. Кредиты и займы полученные

1.7.1. Долгосрочные заемные средства

Наименование показателя	Период	Код статьи баланса	На начало периода	Изменения за период			На конец периода
		Валюта		Поступило	Выбыло (погашено)	Перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность (-)	
Долгосрочная всего:	2024	1410	5 834 916	-	-	(174 176)	5 660 740
	2025	1410	5 660 740	-	(449 110)	(130 632)	5 080 998
Долгосрочные кредиты и займы	2024	руб.	5 834 916	-	-	(174 176)	5 660 740
	2025	руб.	5 660 740	-	(449 110)	(130 632)	5 080 998
Долгосрочные проценты	2024	руб.	-	-	-	-	-
	2025	руб.	-	-	-	-	-

1.7.2. Краткосрочные заемные средства

Наименование показателя	Период	Код статьи баланса	На начало периода	Изменения за период			На конец периода
		Валюта		Поступило	Выбыло (погашено)	Перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность (+)	
Краткосрочная всего:	2024	1510	183 956	1 104 533	(1 277 584)	174 176	185 081
	2025	1510	185 081	1 208 227	(1 516 506)	130 632	7 434
Краткосрочные кредиты и займы	2024	руб.	174 177	-	(174 177)	174 176	174 176
	2025	руб.	174 177	-	(304 809)	130 632	-
Краткосрочные проценты	2024	руб.	9 779	1 104 533	(1 103 407)	-	10 905
	2025	руб.	10 904	1 208 227	(1 211 697)	-	7 434

1.8. Прочие обязательства

Вид долгосрочной кредиторской задолженности	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Обеспечительные депозиты по договорам аренды	216 322	201 431	191 369
Прочая долгосрочная кредиторская задолженность	550 707	-	-
Долгосрочные арендные обязательства по ППА	1 745	5 616	
Итого долгосрочной кредиторской задолженности	768 774	207 047	191 369

1.9. Кредиторская задолженность

1.9.1. Кредиторская задолженность

Вид краткосрочной кредиторской задолженности	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	20 485	14 233	17 230
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	267 848	205 606	159 368
Расчеты по налогам и сборам	124 721	119 584	100 621
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	147	69	2
Прочая кредиторская задолженность	-	550 707	660 707
Итого краткосрочной кредиторской задолженности	413 201	890 199	937 928

1.9.2. Кредиторская задолженность по налогам и сборам

Вид налога, сбора	Кредиторская задолженность		
	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Расчеты по налогу на добавленную стоимость	98 546	94 891	69 981
Расчеты по налогу на прибыль	10 111	7 444	12 594
Расчеты по налогу на имущество	13 408	14 592	15 483
Расчеты по земельному налогу	2 656	2 656	2 563
Прочие платежи в бюджет	-	1	-
Итого:	124 721	119 584	100 621

1.9.3. Просроченная кредиторская задолженность

Вид кредиторской задолженности	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	-	-	-
Прочая кредиторская задолженность	-	-	-
Итого:	-	-	-

1.10. Обеспечения обязательств

Обеспечения обязательств, в т.ч.	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Полученные	242 644	201 747	184 811
Выданные	2 575 030	2 782 320	2 974 741

2. Информация о доходах и расходах

2.1. Выручка и себестоимость оказанных услуг по видам

Выручка и себестоимость оказанных услуг по видам	За 2025		За 2024	
	Выручка	Себестоимость	Выручка	Себестоимость
Сдача помещений в аренду	1 714 994	(306 825)	1 339 015	(296 293)
Возмещаемые расходы	420 351	(364 250)	404 789	(353 102)
Парковка	70 217	-	65 809	-
Прочие	660	-	556	-
Итого:	2 206 222	(671 075)	1 810 169	(649 395)

2.2. Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат

Наименование показателя	За 2025	За 2024
Материальные затраты	(5 468)	(6 248)
Затраты на оплату труда	(15 973)	(31 354)
Отчисления на социальные нужды	(2 288)	(5 704)
Амортизация	(220 747)	(219 608)
Прочие затраты, в том числе:	(456 700)	(439 743)
• эксплуатация , содержание и ремонт зданий, инженерных систем	(159 681)	(163 353)
• электроснабжение	(72 105)	(64 143)
• теплоснабжение	(20 061)	(19 848)
• водоснабжение и канализация	(665)	(670)
• охранные услуги	(14 501)	(11 187)
• расходы на страхование	(22 402)	(17 320)
• налог на имущество	(57 071)	(61 476)
• налог на землю	(10 623)	(10 623)
• вознаграждение за поиск арендаторов	(6 409)	(1 338)
• вознаграждение управляющего	(60 944)	(55 745)
• юридические, консультационные, бухгалтерские услуги	(16 318)	(23 170)
• прочие расходы	(15 920)	(10 870)
Итого по элементам затрат:	(701 176)	(702 657)
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):	-	-
незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
ИТОГО расходы по обычным видам деятельности:	(701 176)	(702 657)

ИСПРАВЛЕННЫЕ ПОЯСНЕНИЯ К ИСПРАВЛЕННОМУ БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ИСПРАВЛЕННОМУ ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ за 2025 год
АО "ТОРОС", в тыс. руб.

2.3. Расшифровка прочих доходов и прочих расходов

Наименование доходов и расходов	За 2025		За 2024	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Продажа валюты (обязательная и свободная)	-	-	197	(196)
Услуги банка	-	(611)	-	(219)
Списание основных средств ввиду физического износа	-	(416)	-	(56)
Курсовые разницы	-	-	5	(7)
Штрафные санкции, пени, полученные за невыполнение условий договоров	24 660	(364)	636	(191)
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	-	(25 000)	-	-
Списанная дебиторская и кредиторская задолженность	-	-	1 058	(1 058)
Расходы, связанные с получением кредита	-	(143 776)	-	(247 858)
Прочие доходы, расходы	1	(1)	1	(1)
Процентный доход/расход по опциону	276 807	(783)	598 861	(3 298)
НДС непринимаемый	-	-	-	(169)
Итого прочих доходов и расходов	301 468	(170 951)	600 758	(253 053)
Проценты к получению	448 163	-	382 409	-
• по займам выданным	276 171	-	241 366	-
• по депозитам, включая %% по остаткам на банковских счетах	171 992	-	141 043	-
Проценты к уплате	-	(1 208 654)	-	(1 105 104)
• по займам полученным	-	(1 208 227)	-	(1 104 533)
• по финансовой аренде	-	(427)	-	(571)

2.4. Расчеты по налогу на прибыль

Показатели	2025	2024
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	218 768	146 504
Постоянный налоговый расход (ПНР) за период	1 889	1 945
Постоянный налоговый доход (ПНД) за период	-	-
Итого: Налог на прибыль (Расход по налогу на прибыль или Доход по налогу на прибыль), (РНП)/ДНП [взаимосвязь показателей: 1+2+4=6=9+10]	(220 657)	(148 449)
Налогооблагаемая база по налогу на прибыль (налоговый убыток)	1 004 621	662 242
Ставка по налогу на прибыль	25%	20%
Текущий налог на прибыль за отчетный год	(251 155)	(132 215)
Отложенный налог на прибыль, в том числе:	30 498	(16 234)
Изменение отложенных налоговых активов за период	9 278	11 452
Изменение отложенных налоговых обязательств за период	21 220	(27 686)

3. Краткая характеристика деятельности

Численность работающих

Среднегодовая численность работающих		Численность работающих	
2025	2024	2025	2024
1	1	1	1

3.1 Информация об органах управления

По состоянию на 31.12.2024 и 31.12.2023 акционерами Общества являлись компания ПАДАСТРО ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД (PADASTRO HOLDINGS LIMITED) (ОАЭ) с долей владения 99,0% акций и компания Phoenix Property Group Limited (ОАЭ) (до 27.02.23 г. RAVEN RUSSIA HOLDINGS CYPRUS LIMITED (Кипр)) с долей владения 1,0% акций.

С 12.02.2025 единственным акционером общества является Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом, ИНН 7710723134.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров. Совет директоров не предусмотрен.

Руководство текущей деятельностью Общества до 18.03.2025 (включительно) осуществлялось единоличным исполнительным органом Общества - Генеральным директором, который действовал на основании Устава Общества. Генеральным директором Общества до 18.03.2025 (включительно) являлся Богородов Игорь Михайлович.

С 19.03.2025 года полномочия единоличного исполнительного органа переданы управляющей компании ООО «Север Эстейт». Генеральным директором ООО «Север Эстейт» является Евсеев Игорь Владимирович.

В 2024 году бухгалтерский учет в Обществе велся специализированной организацией ООО «Рейвен Раша Проперти Эдвайзорз» по договору на оказание бухгалтерских услуг № ART-2022 от 12.04.2022.

С 25 апреля 2025 года бухгалтерский учет в Обществе ведется организацией ООО «Север Эстейт» по договору на оказание бухгалтерских услуг № БСТОРОС-2025 от 25.04.2025.

В отчетном году реестродержателем Общества являлось Акционерное Общество "Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т", Российская Федерация, 107076, г Москва, ул. Стромынка, д. 18, корп. 5Б, помещение IX.

Аудитором Общества в 2025 году является «Юникон» АО, 117587, Город Москва, ш Варшавское, дом 125, строение 1, секция 11, этаж 3, помещение I, ком.50. Стоимость аудита финансовой отчетности Общества за 2025 год составляет 1 119 579,25 рублей, включая НДС по ставке 22%.

3.2 Основные виды деятельности

Основным видом деятельности Общества в 2025 году была сдача в аренду собственного нежилого недвижимого имущества: зданий №1, №2 и №3 многофункционального офисно-складского комплекса класса "А", расположенного по адресу: 141280, Московская обл. Пушкинский г.о., Пушкино г, Пушкинское поле ул, д. 10, строение. 2, этаж 3, офис 6.

Логистический комплекс, строительство которого завершено в 2006 году, включает в себя три основных складских здания общей площадью 212 234 кв.м (Здание №1 – 70 860,2 кв.м, здание №2 – 69 538,2 кв.м, корпус №3 – 71 835,6 кв.м), предназначенных для передачи складских и офисных помещений в аренду.

По состоянию на 31.12.2025 в долгосрочную и краткосрочную аренду сдано 100 % площадей комплекса (основная доля - долгосрочная аренда). Помимо платежей по арендной плате заключаемые договоры предусматривают возмещение арендаторами эксплуатационных и коммунальных расходов Общества, а также услуги по парковке. В исполнение обязательств Обществом от арендаторов получены обеспечительные депозиты, которые могут быть использованы Обществом в оплату непогашенной дебиторской задолженности, штрафов, пеней и т.п.

3.3 Непрерывность деятельности

Исправленная бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основании допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения или необходимость ликвидации, или существенного сокращения деятельности. Тем не менее, руководство Общества обращает внимание на существование факторов, которые свидетельствуют о наличии существенной неопределенности в отношении непрерывности деятельности. Подробная информация раскрыта в разделе 8 "События после отчетной даты".

3.4 Законодательные и нормативные акты, используемые при формировании исправленной бухгалтерской отчетности

Исправленная бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета и другими нормативными документами, в частности Федеральным законом «О бухгалтерском учете» и Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, а также иных нормативными актами, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

4. Существенные способы ведения бухгалтерского учета, утвержденные учетной политикой

4.1. Способы ведения учета

4.1.1. Основные средства и инвестиционная недвижимость

Для целей бухгалтерского учета объектом основных средств считается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

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

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету 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. После признания объекты основных средств учитываются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Затраты на приобретение, создание основных средства, стоимостью менее 100 тыс. руб. признаются расходами периода, в котором они понесены.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (элементы амортизации) объекта основных средств определяются при принятии объекта к бухгалтерскому учету. В конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении, элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств.

Сроки полезного использования были пересмотрены. Принятые Обществом сроки полезного использования приведены ниже.

Группа основных средств	Срок полезного использования, лет
Здания	21 - 31
Сооружения	6 - 30
Машины и оборудование	3 – 26
Производственный и хозяйственный инвентарь	12 - 22
Офисное оборудование	17 - 18
Другие виды основных средств	10 - 11

Начисление амортизации по всем объектам основных средств, за исключением основных средств, которые не подлежат амортизации, производится линейным методом. Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета. Амортизация не начисляется по земельным участкам, отражаемым в составе основных средств, на которые зарегистрировано право собственности.

Ликвидационная стоимость признается равной нулю.

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

В составе основных средств также отражаются расходы на капитальные вложения в основные средства, в составе которых отражены расходы на приобретение основных средств, расходы на приведение их в состояние, пригодное для использования, а также авансы, выданные на приобретение основных средств.

В конце каждого отчетного года, при наличии признаков обесценения объектов основных средств, объекты, соответствующие этим признакам, подлежат проверке на обесценение в соответствии с МСФО (IAS) 36 "Обесценение активов".

В отчетном периоде были проверены признаки обесценения в соответствии с пунктами 12, 13, 14 МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов». Были выявлены признаки на обесценение, в связи с чем для проведения тестирования на обесценение основных средств был привлечен внешний оценщик. Оценка проводилась на 30 июня 2025 года. Возмещаемая стоимость основных средств оценивалась на основе их ценности использования. Для определения ценности использования складского комплекса (в т.ч. земельных участков) был применен доходный подход (метод дисконтирования денежных потоков). В результате тестирования возмещаемая стоимость основных средств превысила балансовую стоимость в 6 раз. Руководство Общества считает, что данные результаты свидетельствуют об отсутствии обесценения основных средств по состоянию на 31 декабря 2025 года.

Порядок отражения имущества в составе инвестиционной недвижимости:

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, отражаются в отдельной строке исправленного бухгалтерского баланса - инвестиционной недвижимости.

В составе инвестиционной недвижимости также отражаются все недвижимые объекты, которые прямо или косвенно обеспечивают нормальное функционирование самого объекта, предоставленного за плату во временное пользование (сдаваемого в аренду). Применительно к складским корпусам это такие объекты, как земельные участки, дороги, водопроводная сеть, канализация, трансформаторные подстанции и т.п.). Это обусловлено тем, что данные объекты (несмотря на отдельные инвентарные номера) не могут эксплуатироваться в отрыве от самого складского комплекса, а сам склад без них не может функционировать и, по сути, они вместе образуют тот объект (комплекс), который сдается в аренду.

Объекты, которые прямо или косвенно не обеспечивают нормальное функционирование объекта, сдаваемого в аренду, учитываются в исправленном бухгалтерском балансе в составе основных средств.

Права пользования активом (ППА), обязательства по аренде

Предмет аренды признается на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается в исправленной бухгалтерской отчетности Общества в составе статьи «Основные средства». Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, за исключением случаев, когда схожие по характеру использования активы не амортизируются, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Срок полезного использования права пользования активом не должен превышать срок аренды, если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды.

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (т.е. стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 тыс. рублей и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Если Общество принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи учитываются в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

4.1.2. Материально-производственные запасы

Материально-производственные запасы принимаются Обществом к учету по фактической себестоимости. При отпуске материально-производственных запасов и списании их стоимости на расходы при использовании, продаже и ином выбытии производится оценка ФИФО.

Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- а) фактической себестоимости запасов;
- б) чистой стоимости продажи запасов.

В случае обесценения запасов (превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи) организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва. В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, продолжает снижаться, балансовая стоимость таких запасов уменьшается до их чистой стоимости продажи путем увеличения резерва под обесценение. В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, повышается, балансовая стоимость таких запасов увеличивается до их чистой стоимости продажи путем восстановления ранее созданного резерва (но не выше их фактической себестоимости).

Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение. Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде.

4.1.3. Финансовые вложения

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является одна ценная бумага (один выданный заем).

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в исправленной бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Указанная корректировка производится ежемесячно.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в бухгалтерском учете и в исправленной бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости. При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из оценки, определяемой по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Доходы, получаемые от финансовых вложений, а также доходы от выбытия финансовых вложений, включаются в состав прочих поступлений, и отражаются на счете 91.

В случае возникновения ситуации, в которой может произойти обесценение финансовых вложений, осуществляется проверка наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений. Указанная проверка производится по всем финансовым вложениям организации, указанных в пункте 37 ПБУ 19/02, по которым наблюдаются признаки их обесценения. Проверка на обесценение финансовых вложений в целях создания резерва под обесценение финансовых вложений проводится ежегодно.

В исправленной бухгалтерской отчетности финансовые вложения отражаются с подразделением в зависимости от срока их обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты.

Проценты по финансовым вложениям, если даты их погашения более 12 месяцев, отражаются в составе «Прочих внеоборотных активов» по строке 1190; если даты их погашения менее 12 месяцев, отражаются в составе «Дебиторской задолженности» по строке 1230.

4.1.4. Признание доходов (выручка и прочие доходы)

Выручкой от реализации признаются доходы от основного вида деятельности, которые в целях бухгалтерского учета и исчисления налога на прибыль признаются по методу начисления.

Доходами от обычных видов деятельности является: предоставление за плату во временное владение и пользование активов организации по договору аренды, услуги парковки, возмещение арендаторами коммунальных расходов и прочих расходов.

Прочими доходами отчетного периода признаются комиссионное вознаграждение по предоставлению телекоммуникационных услуг, прочие сборы за пользование и проценты за предоставленные займы другим организациям и иные прочие доходы.

Доходы Общества, стоимость которых выражена в иностранной валюте, при условии получения аванса, задатка, предварительной оплаты признаются в бухгалтерском учете в оценке в рублях по курсу, действовавшему на дату пересчета в рубли средств полученного аванса, задатка, предварительной оплаты (в части, приходящейся на аванс, задаток, предварительную оплату).

Датой признания доходов от реализации признается дата передачи на возмездной основе права собственности на товары, результаты выполненных работ, возмездное оказание услуг.

Датой признания доходов, полученных от сдачи в аренду имущества, является последний день каждого календарного месяца, в случае окончания срока аренды по договору - последний день по договору аренды.

Датой признания доходов, полученных в виде процентов по выданным займам, является последний день каждого календарного месяца, в случае окончания срока действия договора займа - последний день по договору займа.

Расчет арендной платы в месяц производится в соответствии с договором аренды.

Доходы и расходы от реализации и от ликвидации основных средств, включаются в состав прочих доходов и расходов, исправленного отчета о финансовых результатах Общества

4.1.5. Признание расходов

Бухгалтерский учет затрат подразделяется на расходы по обычным видам деятельности (счет 20 «Основное производство» и 26 «Общехозяйственные расходы») и прочие (счет 91 «Прочие расходы»). Управленческие расходы полностью признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в отчетном году.

Основным видом деятельности компании является предоставление имущества в аренду, и расходы по предоставлению имущества в аренду учитываются в составе расходов основного производства на счете 20, также они отражаются в составе расходов по обычным видам деятельности в исправленном отчете о финансовых результатах.

4.1.6. Формирование исправленного отчета о движении денежных средств

Движение денежных средств по специальному счету (депозитные вклады на срок до 3 месяцев) классифицированы как денежные эквиваленты.

Движение денежных средств в исправленном отчете о движении денежных средств отражено без учета косвенных налогов. Денежные потоки, связанные с НДС, показываются свернуто. Покупка-продажа валюты в отчете отражена свернуто. Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывалась в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому ЦБ РФ на дату осуществления или поступления платежа.

4.1.7. Расходы будущих периодов

К расходам будущих периодов относятся расходы, связанные с привлечением арендаторов, которые представляет собой вознаграждение агента за привлечение арендатора, юридические и другие аналогичные расходы, связанные с государственной регистрацией Долгосрочных договоров аренды. Согласно Учетной политике такие расходы подлежат учету равномерно в течение срока действия договора аренды, если непосредственно связаны с получением доходов. Классификация расходов будущих периодов на «Прочие внеоборотные активы» или «Прочие оборотные активы» в исправленном бухгалтерском балансе происходит на основании срока погашения соответствующих расходов, то есть расходы сроком погашения свыше 12 месяцев относятся к «Прочим внеоборотным активам», остальные к «Прочим оборотным активам».

4.1.8. Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов

Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов, включаются в состав расходов будущих периодов, с последующим отношением на текущие расходы в состав прочих расходов в течение срока действия договоров займов.

4.1.9. Налог на прибыль

Учет отложенных активов и обязательств формируется в бухгалтерском учете Общества балансовым методом.

При составлении исправленной бухгалтерской отчетности Общество отражает в исправленном бухгалтерском балансе сумму отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства развернуто.

Общество определяет величину текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

4.1.10. Учет курсовых разниц

Пересчет стоимости средств на счетах в кредитных организациях, денежных и платежных документов, средств в расчетах (включая по заемным обязательствам) в соответствии с заключенными соглашениями (за исключением средств полученных и выданных авансов и

**ИСПРАВЛЕННЫЕ ПОЯСНЕНИЯ К ИСПРАВЛЕННОМУ БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ИСПРАВЛЕННОМУ ОТЧЕТУ
О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ за 2025 год АО «ТОРОС», в тыс. руб.**

предварительной оплаты, задатков), выраженных в иностранной валюте в рубли производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату составления исправленной бухгалтерской отчетности по курсу ЦБ РФ. Пересчет стоимости денежных знаков на банковских счетах (банковских вкладах), выраженных в иностранной валюте, может производиться, кроме того, по мере изменения курса.

Курсовые разницы, образовавшиеся в результате изменения курса рубля по отношению к котируемым Центральным Банком Российской Федерации иностранным валютам, учитываются на счете 91 и включаются в состав прочих доходов и расходов.

Официальные курсы иностранных валют к рублю, установленные Центральным Банком РФ:

Наименование	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
За 1 евро	92,0938	106,1028	99,1919
За 1 доллар	78,2267	101,6797	89,6883

4.1.11. Изменение показателей предшествующих отчетных периодов

В связи с внесением изменений в учетную политику вследствие применения Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного 04.10.2023 г. Приказом Минфина РФ №157, для обеспечения сопоставимости сравнительных показателей, относящихся к предшествующим периодам, в 2025 году произошли изменения вступительных остатков.

Изменение показателей исправленного бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года:

Наименование показателя	Код	До корректировок	Корректировка	С учетом корректировок	Пояснения
Основные средства	1150	89 652	(46 313)	43 339	Рекласс в связи с добавлением в исправленный бухгалтерский баланс строки инвестиционной недвижимости и исключением строки доходных вложений в материальные ценности (ФСБУ 4/2023)
Инвестиционная недвижимость	1160	-	2 781 383	2 781 383	
Доходные вложения в материальные ценности		2 735 070	(2 735 070)	-	

Изменение показателей исправленного бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года:

Наименование показателя	Код	До корректировок	Корректировка	С учетом корректировок	Пояснения
Основные средства	1150	91 433	(43 989)	47 444	Рекласс в связи с добавлением в исправленный бухгалтерский баланс строки инвестиционной недвижимости и исключением строки доходных вложений в материальные ценности (ФСБУ 4/2023)
Инвестиционная недвижимость	1160	-	2 984 024	2 984 024	
Доходные вложения в материальные ценности		2 940 035	(2 940 035)	-	

Изменение показателей исправленного отчета о финансовых результатах за 2024 год:

Наименование показателя	Код	За 2024 год			Пояснения
		До корректировок	Корректировка	С учетом корректировок	
Базовая прибыль (убыток) на одну акцию, руб. коп.	2900	-	5 838 401,73	5 838 401,73	Изменение единицы измерения строки 2900 – с тыс. рублей до рублей и копеек (ФСБУ 4/2023)
Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	5 838	(5 838)	-	

Также внесены корректировки в связи с исправлением в отчетном периоде ошибок прошлых лет. Результаты и причины корректировок представлены ниже.

**ИСПРАВЛЕННЫЕ ПОЯСНЕНИЯ К ИСПРАВЛЕННОМУ БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ИСПРАВЛЕННОМУ ОТЧЕТУ
О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ за 2025 год АО «ТОРОС», в тыс. руб.**

Изменение показателей исправленного отчета о движении денежных средств за 2024 год:

Наименование показателя	Код	За 2024 год			Пояснения
		До корректировок	Корректировка	С учетом корректировок	
Поступления - всего	4110	2 029 073	295 649	2 324 722	См. ниже
прочие поступления	4119	162 238	295 649	457 887	Поступление выплат по опциону на процентную ставку КЭП перенесены из инвестиционной деятельности
Платежи - всего	4120	(1 833 362)	1 349	(1 832 013)	См. ниже
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(526 128)	1 920	(524 208)	платежи в счет уменьшения непогашенной суммы обязательства по аренде и процентов по нему перенесены в строки 4329 и 4123 соответственно
процентом по долговым обязательствам	4123	(1 103 407)	(571)	(1 103 978)	платежи процентов по обязательству по аренде перенесены из строки 4121
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	195 711	296 998	492 709	См. выше
Поступления - всего	4210	295 649	(295 649)	-	См. ниже
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	295 649	(295 649)	-	Поступление выплат по опциону на процентную ставку КЭП перенесены в текущую деятельность в строку 4119
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(121 584)	(295 649)	(417 233)	См. выше
Платежи - всего	4320	(174 177)	(1 349)	(175 526)	См. ниже
прочие платежи	4329	-	(1 349)	(1 349)	платежи в счет уменьшения непогашенной суммы обязательства по аренде перенесены из текущей деятельности в финансовую
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(174 177)	(1 349)	(175 526)	См. выше

5. Информация о связанных сторонах

5.1. Материнская компания и бенефициарный владелец

Акционерами АО «ТОРОС» на 31.12.2023, 31.12.2024 и до 11.02.2025 являлись следующие компании:

- PADASTRO HOLDINGS LIMITED (страна происхождения: Объединенные Арабские Эмираты; размер доли в АО «ТОРОС» - 99,0%);
- PHOENIX PROPERTY GROUP LIMITED (страна происхождения: Объединенные Арабские Эмираты; размер доли в АО «ТОРОС» - 1,0%);

Конечный контроль над Обществом на 31.12.2023, 31.12.2024 и до 11.02.2025г. включительно (в уставном капитале Общества в размере 92%) осуществлял И.М. Богородов.

По решению Арбитражного суда г. Москвы от 31.01.2025 по делу № А40-194926/2024 доля косвенного контроля И.М. Богородова обращена в доход Российской Федерации (решение суда вступило в силу незамедлительно).

**ИСПРАВЛЕННЫЕ ПОЯСНЕНИЯ К ИСПРАВЛЕННОМУ БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ИСПРАВЛЕННОМУ ОТЧЕТУ
О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ за 2025 год АО "ТОРОС", в тыс. руб.**

С 12.02.2025г. и по состоянию на 31.12.2025г. единственным акционером Общества и лицом, осуществляющим конечный контроль, является Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом, ИНН 7710723134. В соответствии с абзацем 2 пункта 2 части 1 статьи 7 Федеральный закон N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» от 7 августа 2001 года идентификация бенефициарных владельцев не проводится в отношении обществ, в которых Российская Федерация имеет более 50% акций (долей) в капитале.

5.2. Перечень связанных сторон и характер взаимоотношений между ними по состоянию на 31.12.2025.

№ п/п	Наименование связанной стороны	Местонахождение (страна регистрации)	Характер отношений	Виды операций
1.	Евсеев Игорь Владимирович	РФ	Генеральный директор лица, осуществляющего полномочия единоличного исполнительного органа общества	Не осуществлялись
2.	Общество с ограниченной ответственностью "Север Эстейт"	РФ	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа общества	- Услуги по привлечению клиентов; - Юридические, консультационные и бухгалтерские услуги; - ИТ-услуги. - Услуги управления
3.	Акционерное общество "Ногинск-Восток"	РФ	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Не осуществлялись
4.	Акционерное общество "Кулон Девелопмент"	РФ	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Не осуществлялись
5.	Общество с ограниченной ответственностью "Феникс"	РФ	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Не осуществлялись
6.	Общество с ограниченной ответственностью "СОЮЗ-ИНВЕСТ"	РФ	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Не осуществлялись
7.	Общество с ограниченной ответственностью "Логопарк Дон"	РФ	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Не осуществлялись
8.	Общество с ограниченной ответственностью "Логопарк Обь"	РФ	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Не осуществлялись
9.	Акционерное общество "Ресурс-Экономия"	РФ	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Не осуществлялись
10.	Общество с ограниченной ответственностью "ДЕЛЬТА"	РФ	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Не осуществлялись
11.	Акционерное общество "Кулон-Истра"	РФ	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Не осуществлялись
12.	Общество с ограниченной ответственностью "ЛИГА"	РФ	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Не осуществлялись
13.	Общество с ограниченной ответственностью "ЕГ Логистика"	РФ	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Не осуществлялись
14.	Общество с ограниченной ответственностью "Кулон СПб"	РФ	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Не осуществлялись
15.	Общество с ограниченной ответственностью "Гориго"	РФ	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Не осуществлялись
16.	Общество с ограниченной ответственностью "Кстово Девелопмент"	РФ	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Не осуществлялись
17.	Общество с ограниченной ответственностью "Кстовский Индустриальный Парк 1"	РФ	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Выдача займа, начисление процентов по предоставленному займу

5.3 Операции, проведенные со связанными сторонами (с НДС)

2025 год	ХАРАКТЕР ОТНОШЕНИЙ		
Виды операций	Материнское хозяйственное общество	Зависимые хозяйственные общества	Прочие связанные стороны
Приобретение товаров (работ, услуг)			
ООО «Север Эстейт»	-	-	(77 991)
Займы выданные			
ООО "КСТОВСКИЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК 1"	-	-	30 000
Проценты по займам к получению			
Phoenix Property Group (выбыло из списка связанных сторон с 12.02.2025)	17 718	-	-

**ИСПРАВЛЕННЫЕ ПОЯСНЕНИЯ К ИСПРАВЛЕННОМУ БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ИСПРАВЛЕННОМУ ОТЧЕТУ
О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ за 2025 год АО "ТОРОС", в тыс. руб.**

2025 год	ХАРАКТЕР ОТНОШЕНИЙ		
Виды операций	Материнское хозяйственное общество	Зависимые хозяйственные общества	Прочие связанные стороны
ООО "ПРИМИУМ" (выбыло из списка связанных сторон с 12.02.2025)	-	-	5 075
ООО "КСТОВСКИЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК 1"	-	-	12 366
Итого:	17 718	-	(30 550)

2024 год	ХАРАКТЕР ОТНОШЕНИЙ		
Виды операций	Материнское хозяйственное общество	Зависимые хозяйственные общества	Прочие связанные стороны
Приобретение товаров (работ, услуг)			
ООО «РРПА»	-	-	(127 909)
Проценты по займам к получению			
Phoenix Property Group Limited (до 27.02.23г. RAVEN RUSSIA HOLDINGS CYPRUS LIMITED)	208 749	-	-
ООО "КСТОВСКИЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК 1"	-	-	2 015
ООО "ПРИМИУМ"	-	-	30 602
Займы выданные			
ООО "КСТОВСКИЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК 1"			42 300
ООО "ПРИМИУМ"			250 000
Соглашение о перемене лиц в обязательстве уплаченное			
Падастро Холдингз Лимитед	(110 000)		
Итого:	98 749		197 008

5.4 Незавершенные операции со связанными сторонами (с НДС)

Виды операций	ХАРАКТЕР ОТНОШЕНИЙ			
	Материнское хозяйственное общество	Зависимые хозяйственные общества	Прочие связанные стороны	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, форма расчетов
На 31.12.2025				
Дебиторская задолженность				
ООО «Север Эстейт»	-	-	247	1 квартал 2026 г.
Кредиторская задолженность				
ООО «Север Эстейт»	-	-	(8 956)	1 квартал 2026 г.
Займы выданные				
ООО "КСТОВСКИЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК 1"	-	-	72 300	31.10.2026
Проценты по займам выданным				
ООО "КСТОВСКИЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК 1"	-	-	14 380	31.10.2026
Итого:	-	-	77 971	

Виды операций	ХАРАКТЕР ОТНОШЕНИЙ			
	Материнское хозяйственное общество	Зависимые хозяйственные общества	Прочие связанные стороны	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, форма расчетов
На 31.12.2024				
Дебиторская задолженность				
ООО «РРПА»	-	-	19 586	1 квартал 2025 г.
Кредиторская задолженность				
ООО «РРПА»	-	-	(1 514)	1 квартал 2025 г.

**ИСПРАВЛЕННЫЕ ПОЯСНЕНИЯ К ИСПРАВЛЕННОМУ БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ИСПРАВЛЕННОМУ ОТЧЕТУ
О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ за 2025 год АО "ТОРОС", в тыс. руб.**

Виды операций	ХАРАКТЕР ОТНОШЕНИЙ			
	Материнское хозяйственное общество	Зависимые хозяйственные общества	Прочие связанные стороны	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, форма расчетов
Падастро Холдингз Лимитед	(550 707)	-	-	
Займы выданные				
Phoenix Property Group Limited (до 27.02.23г. RAVEN RUSSIA HOLDINGS CYPRUS LIMITED)	2 756 654	-	-	31.12.2027
ООО "КСТОВСКИЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК 1"	-	-	42 300	31.10.2026
ООО "ПРИМИУМ"	-	-	250 000	23.04.2025
Проценты по займам выданным				
Phoenix Property Group Limited (до 27.02.23г. RAVEN RUSSIA HOLDINGS CYPRUS LIMITED)	888 855	-	-	31.12.2027
ООО "КСТОВСКИЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК 1"	-	-	2 015	31.10.2026
ООО "ПРИМИУМ"	-	-	30 602	23.04.2025
Итого:	3 094 802		342 989	

5.5. Размер вознаграждения основного управленческого персонала организации

Вознаграждение генерального директора Общества составило: за 2025 год 13 386 тыс. руб., за 2024 год 28 297 тыс. руб. Отчисления в фонды с заработной платы составили: за 2025 год 1 496 тыс. руб., за 2024 год 4 774 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024 заработная плата полностью выплачена.

5.6 Информация о смене собственников в 2025 году

В августе 2024 года Арбитражный суд Москвы зарегистрировал иск Генпрокуратуры РФ требованием признать сделку Raven Property Group с физическими лицами, осуществлявшими конечный контроль над Обществом, недействительной в связи с выявленными фактами незаконного установления ими контроля над стратегическими обществами (к которым отнесены компании группы компаний «Рейвен Раша», включая Общество), а также применить последствие недействительности (ничтожности) данной сделки в виде взыскания в доход Российской Федерации Российской Федерации акций и долей компаний, которыми косвенно владеют ответчики после заключения этой сделки, в частности, долей в уставном капитале Общества, находившихся в их косвенном владении через PADASTRO HOLDINGS LIMITED и PHOENIX PROPERTY GROUP LIMITED.

По решению Арбитражного суда г. Москвы от 31 января 2025 по делу № А40-194926/2024, которое подлежит немедленному исполнению, доли в Обществе, косвенно находившиеся во владении ответчиков через контроль над материнской компаний Общества обращены в доход Российской Федерации.

5.7 Информация о капитале и прибыли на акцию

Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости акций, приобретенных акционерами, и равен 10 тыс. рублей (размещенные акции). Уставный капитал Общества разделен на 100 обыкновенных именных (с правом голоса) акций в бездокументарной форме номинальной стоимостью 100 рублей каждая. Акции выпущены и оплачены полностью. В 2024-2025 гг. уставный капитал и количество размещенных акций не менялись.

Каждая обыкновенная именная акция Общества предоставляет акционеру (ее владельцу) одинаковый объем прав. Обыкновенная именная акция дает один голос при решении вопросов на Общем собрании акционеров, а также право на получение дивидендов.

Общество вправе эмитировать и разместить дополнительно размещенным акциям до 150 000 штук обыкновенных именных (с правом голоса) акций в бездокументарной форме номинальной стоимостью 100 рублей каждая на общую сумму до 15 000 тыс. рублей (объявленные акции).

Базовая прибыль Общества за 2025 год составила 526 094 тыс. рублей (за 2024 год – 583 840 тыс. рублей). Базовая прибыль на акцию определялась как отношение базовой прибыли отчетного периода к средневзвешенному количеству обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода. Базовая прибыль на акцию за 2025 год составила 5 260 937,53 рублей (за 2024 год – 5 838 401,73 рублей).

6. Информация о рисках

Отраслевые риски

**ИСПРАВЛЕННЫЕ ПОЯСНЕНИЯ К ИСПРАВЛЕННОМУ БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ИСПРАВЛЕННОМУ ОТЧЕТУ
О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ за 2025 год АО «ТОРОС», в тыс. руб.**

В настоящее время потребление услуг Общества развиваются динамично и риски уменьшения спроса или снижения цен минимальны. В случае возможного ухудшения ситуации в отрасли, деятельность Общества не претерпит существенных изменений. Наиболее возможным ухудшением ситуации в отрасли является усиление конкуренции.

Страновые и региональные риски

Политическая и экономическая ситуация вокруг Российской Федерации на фоне экономических санкций США и ЕС в отношении Российской Федерации в связи с проводимой ею специальной военной операции, усиление негативных процессов в экономике и финансах вносит элементы нестабильности. Основным страновым риском для Общества являются низкие темпы экономического роста в Российской Федерации. В случае отрицательного влияния изменения ситуации в регионе на деятельность компании руководство предполагает осуществить все действия, направленные на их минимизацию.

Валютные риски

Общество на 31.12.2025 и 31.12.2024 не имеет остатков активов и обязательств в валюте, в связи с чем подверженность валютному риску отсутствует.

Правовые риски

По решению Арбитражного суда г. Москвы от 31.01.2025 по делу № А40-194926/2024 доли Общества обращены в доход Российской Федерации. Информация о рисках раскрыта в параграфе 5 «Информация о связанных сторонах».

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Как и любой иной субъект хозяйственной деятельности Общество является участником налоговых отношений. В настоящее время в Российской Федерации действует Налоговый кодекс и ряд законов, регулирующих различные налоги, установленные федеральными и региональными органами. Применяемые налоги включают в себя, в частности, налог на добавленную стоимость, налог на прибыль, налог на имущество и прочие отчисления. Соответствующие нормативные акты нередко содержат нечеткие формулировки. Кроме того, различные ведомства зачастую расходятся во мнениях относительно правовой интерпретации тех или иных вопросов, что создает неопределенность и правовые противоречия. Руководство Общества считает, что Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, что, тем не менее, не устраняет потенциальный риск расхождения во мнениях с соответствующими регулирующими органами по вопросам, допускающим неоднозначную интерпретацию.

7. Исправления и корректировка в отчетности

Данная исправленная бухгалтерская отчетность заменяет первоначально представленную в ФНС РФ бухгалтерскую отчетность за 2025 год от 31 марта 2026 года. Были скорректированы бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах, отчет о движении денежных средств и пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Результаты и причины корректировок в бухгалтерском балансе представлены в таблицах ниже:

Наименование показателя	Код	На 31.12.2025			Пояснения
		До корректировок	Корректировка	С учетом корректировок	
Основные средства	1150	88 009	(49 433)	38 576	Рекласс между инвестиционной недвижимостью и основными средствами
Инвестиционная недвижимость	1160	2 524 362	49 433	2 573 795	

Наименование показателя	Код	На 31.12.2024			Пояснения
		До корректировок	Корректировка	С учетом корректировок	
Основные средства	1150	89 652	(46 313)	43 339	Рекласс между инвестиционной недвижимостью и основными средствами
Инвестиционная недвижимость	1160	2 735 070	46 313	2 781 383	

Наименование	Код	На 31.12.2023	Пояснения
--------------	-----	---------------	-----------

**ИСПРАВЛЕННЫЕ ПОЯСНЕНИЯ К ИСПРАВЛЕННОМУ БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ИСПРАВЛЕННОМУ ОТЧЕТУ
О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ за 2025 год АО “ТОРОС”, в тыс. руб.**

показателя		До корректировок	Корректировка	С учетом корректировок	
Основные средства	1150	91 433	(43 989)	47 444	Рекласс между инвестиционной недвижимостью и основными средствами
Инвестиционная недвижимость	1160	2 940 035	43 989	2 984 024	

Результаты и причины корректировок в отчете о финансовых результатах представлены в таблицах ниже:

Наименование показателя	Код	За 2025 год			Пояснения
		До корректировок	Корректировка	С учетом корректировок	
Базовая прибыль (убыток) на одну акцию, руб. коп.	2900	-	5 260 937,53	5 260 937,53	Раскрыта базовая прибыль на одну акцию, руб. коп.

Наименование показателя	Код	За 2024 год			Пояснения
		До корректировок	Корректировка	С учетом корректировок	
Базовая прибыль (убыток) на одну акцию, руб. коп.	2900	-	5 838 401,73	5 838 401,73	Раскрыта базовая прибыль на одну акцию, руб. коп.

Результаты и причины корректировок в отчете о движении денежных средств представлены в таблицах ниже:

Наименование показателя	Код	За 2025 год			Пояснения
		До корректировок	Корректировка	С учетом корректировок	
Поступления - всего	4110	2 530 461	158 770	2 689 231	См. ниже
поступления от продажи товаров, работ, услуг	4111	2 358 469	10 749	2 301 168	платежи по возврату авансовых платежей по аренде, полученных в прошлых периодах, перенесены в прочие платежи
			(68 050)		корректировка НДС
прочие поступления	4119	171 992	8 252	388 063	поступление выплат по опциону на процентную ставку КЭП перенесены из инвестиционной деятельности
			207 819		
Платежи - всего	4120	(1 777 074)	51 019	(1 726 055)	См. ниже
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(337 988)	(35 624)	(371 215)	корректировка НДС
			2 397		платежи в счет уменьшения непогашенной суммы обязательства по аренде и процентов по нему
процентов по долговым обязательствам	4123	(878 876)	(427)	(879 303)	перенесены в строки 4329 и 4123 соответственно
в связи с оплатой труда работников	4122	(16 088)	(2 278)	(18 366)	платежи НДФЛ перенесены из налогов и сборов в состав денежных потоков в связи с оплатой труда работников
налогов и сборов	4125	(199 001)	2 278	(196 723)	
прочие платежи	4129	(96 633)	95 422	(11 960)	корректировка НДС
			(10 749)		платежи по возврату авансовых платежей по аренде, полученных в прошлых периодах, перенесены из поступлений
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	753 387	209 789	963 176	См. выше
Поступления - всего	4210	207 819	(207 819)	-	См. ниже

**ИСПРАВЛЕННЫЕ ПОЯСНЕНИЯ К ИСПРАВЛЕННОМУ БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ИСПРАВЛЕННОМУ ОТЧЕТУ
О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ за 2025 год АО “ТОРОС”, в тыс. руб.**

Наименование показателя	Код	За 2025 год			Пояснения
		До корректировок	Корректировка	С учетом корректировок	
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	207 819	(207 819)	-	поступление выплат по опциону на процентную ставку КЭП перенесены в текущую деятельность в строку 4119
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	175 134	(207 819)	(32 685)	См. выше
Платежи - всего	4320	(710 374)	(1 970)	(712 344)	См. ниже
прочие платежи	4329	-	(1 970)	(1 970)	платежи в счет уменьшения непогашенной суммы обязательства по аренде перенесены из текущей деятельности в финансовую
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(710 374)	(1 970)	(712 344)	См. выше

Наименование показателя	Код	За 2024 год			Пояснения
		До корректировок	Корректировка	С учетом корректировок	
Поступления - всего	4110	2 029 073	295 649	2 324 722	См. ниже
прочие поступления	4119	162 238	295 649	457 887	поступление выплат по опциону на процентную ставку КЭП перенесены из инвестиционной деятельности
Платежи - всего	4120	(1 833 362)	1 349	(1 832 013)	См. ниже
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(526 128)	1 920	(524 208)	платежи в счет уменьшения непогашенной суммы обязательства по аренде и процентов по нему перенесены в строки 4329 и 4123 соответственно
процентом по долговым обязательствам	4123	(1 103 407)	(571)	(1 103 978)	платежи процентов по обязательству по аренде перенесены из строки 4121
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	195 711	296 998	492 709	См. выше
Поступления - всего	4210	295 649	(295 649)	-	См. ниже
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	295 649	(295 649)	-	поступление выплат по опциону на процентную ставку КЭП перенесены в текущую деятельность в строку 4119
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(121 584)	(295 649)	(417 233)	См. выше
Платежи - всего	4320	(174 177)	(1 349)	(175 526)	См. ниже

**ИСПРАВЛЕННЫЕ ПОЯСНЕНИЯ К ИСПРАВЛЕННОМУ БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ИСПРАВЛЕННОМУ ОТЧЕТУ
О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ за 2025 год АО “ТОРОС”, в тыс. руб.**

Наименование показателя	Код	За 2024 год			Пояснения
		До корректировок	Корректировка	С учетом корректировок	
прочие платежи	4329	-	(1 349)	(1 349)	платежи в счет уменьшения непогашенной суммы обязательства по аренде перенесены из текущей деятельности в финансовую
<i>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</i>	4300	(174 177)	(1 349)	(175 526)	<i>См. выше</i>

Изменения также внесены в пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах: в разделы по основным средствам и инвестиционной недвижимости внесены правки, связанные с реклассами между инвестиционной недвижимостью и основными средствами; обновлены разделы прочих поступлений и платежей (перенос поступлений выплат по опционам, возвратов авансовых платежей, НДС, платежей в счет уменьшения непогашенной суммы обязательства по аренде, корректировка НДС) и существенных денежных потоков с дочерними, зависимыми или основными обществами; в разделе кредитов и займов полученных отдельно выделена информация о переводах между долгосрочной и краткосрочной задолженностью; в разделе расходов по обычным видам деятельности по элементам затрат амортизация права пользования активами перенесена из прочих затрат в амортизацию; внесены прочие незначительные технические и оформительские правки. Также добавлены разделы с краткой характеристикой деятельности, существенными способами ведения бухгалтерского учета, информацией о связанных сторонах, рисках, информацией об исправлениях и корректировках в отчетности и событиях после отчетной даты, которые обеспечивают раскрытие необходимой информации в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета.

8. События после отчетной даты

Объявление о выплате дивидендов

16.02.2026г. единственный акционер Общества - Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество) - принял решение распределить нераспределенную прибыль прошлых лет в размере 1 214 060 тыс. руб. и направить ее на выплату единственному акционеру Общества в качестве дивидендов по результатам деятельности Общества за 2025 год. Срок выплаты дивидендов согласно распоряжению был определен как не позднее 25 рабочих дней с даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов.

На дату подготовки исправленной бухгалтерской отчетности дивиденды выплачены не были, и у Общества имеется задолженность по выплате дивидендов в размере 1 214 060 тыс. рублей.

Изъятие денежных средств Правительством

05.03.2026 года в отношении Общества было возбуждено исполнительное производство № 45869/26/98099-ИП (в соответствии с решением Московского городского суда по делу № 2-3836/2025 от 22.09.2025) с требованием в течение 3 рабочих дней перечислить на депозитный счет Московского городского суда всю нераспределенную прибыль за 2025 год и предшествующие периоды в размере не менее 1 488 311 тыс. рублей. Необходимо отметить, что ранее судебных производств в отношении Общества не возбуждалось, что противоречит наличию исполнительных производств, согласно картотеке Московского городского суда, по делу №2-3836/2025 Общество в качестве стороны не проходило, и сам судебный акт не предусматривает обязанности Общества перечислять нераспределенную прибыль либо иные денежные средства на депозитный счет суда.

18.03.2026 года произведено наложение арестов на счета Общества, предъявлены исполнительные документы на списание денежных средств во все основные банки-контрагенты.

25.03.2026 года выпущены Постановления о прекращении исполнительного производства. В период с 18.03.2026 по 25.03.2026 г. со счетов Общества было списано 1 289 309 тыс. рублей, которые по состоянию на дату составления исправленной бухгалтерской отчетности не были возвращены.

Общество предпринимает все необходимые действия по защите своих интересов, в том числе в судебном порядке, с целью возврата списанных денежных средств. На дату подготовки исправленной бухгалтерской отчетности оценить сроки и вероятность возврата денежных средств, взысканных с Общества, представляется затруднительным.

Факторы наличия существенной неопределенности в отношении непрерывности деятельности

В связи с вышеупомянутым списанием денежных средств:

- Общество не смогло исполнить обязательные плановые платежи по обслуживанию кредита в ПАО «Сбербанк» в размере 223 287 тыс. рублей. 03.04.2026 года Общество подписало дополнительное соглашение к кредитному договору о переносе указанных платежей на 28.09.2026 года.
- По оценкам руководства Общества в 2026 году прогнозные денежные потоки не смогут полностью покрыть выплату дивидендов в размере 1 214 060 тыс. рублей в случае, если единственный акционер обратится с требованием исполнения своего распоряжения по дивидендам. 26.03.2026 года от единственного акционера Общества было получено письмо с подтверждением отсутствия намерений обращения в суд или применять какие-либо меры в целях обеспечения исполнения распоряжения о выплате дивидендов, в случае если его реализация приведет к банкротству Общества. Тем не менее, руководство Общества отмечает наличие риска, что данная позиция может быть пересмотрена в негативную для Общества сторону.

Указанные выше обстоятельства указывают на наличие существенной неопределенности, которая может поставить под сомнение способность Общества продолжить работу в качестве непрерывно функционирующего предприятия.

Однако руководство Общества принимает во внимание следующие факторы:

1. *Арендный доход.* Наличие действующих долгосрочных договоров аренды, по которым Общество получит плановую выручку в 2026 г. в сумме 2 403 млн. рублей. Основная часть договоров аренды заключена до конца 2027-2031 гг. Получение арендных платежей от арендаторов осуществляется в плановом режиме. Уровень платежеспособности арендаторов на приемлемом уровне. Прогнозируемый общий объем занятой площади в 2026 г. составит 212 234 кв. м, прогнозируемый уровень заполняемости 100 %.
2. *Наличие подтвержденных источников финансирования.* По состоянию на 31 декабря 2025 года размер кредитного портфеля Общества составил 5 080 998 тыс. рублей, при этом 100% портфеля приходится на долгосрочную часть со сроком погашения до 10.06.2027 года. Общество не ожидает, что необходимость погашения финансовых обязательств возникнет раньше установленных сроков или сумма погашения финансовых обязательств будет значительно отличаться. Руководство Общества предпринимает действия, направленные на избежание дефицита денежных средств, способного повлиять на своевременное погашение данных обязательств в полном объеме. В обозримом будущем денежных потоков от операционной деятельности будет достаточно для обслуживания обязательств по банковским кредитам. В отношении долгосрочных планов по управлению финансовым риском руководство рассматривает в том числе возможности по реструктуризации текущих условий банковских кредитов.

По оценкам руководства Общества денежных поступлений от аренды будет достаточно для выполнения обязательств Общества в течение 2026 года при условии, что Общество не будет вынуждено выплачивать дивиденды в 2026 году.

Генеральный директор
управляющей организации
ООО "Север Эстейт"

_____/Евсеев И.В./

22 апреля 2026 г.