ИСПРАВЛЕННЫЕ ПОЯСНЕНИЯ К ИСПРАВЛЕННОМУ БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ИСПРАВЛЕННОМУ ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ за 2025 год ООО «Гориго», тыс.руб

1. Информация об отдельных активах и обязательствах

1.1. Инвестиционная недвижимость (статья 1160 Бухгалтерского баланса)

Инвестиционная недвижимость

Наименование	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Инвестиционная недвижимость	1 299 872	1 344 305	1 418 838
Незавершенные капитальные вложения	18 282	25 981	25 981
Оборудование к установке	-	-	-
Авансы под строительство/приобретение	11	35 394	34 184
Итого	**1 318 165**	**1 405 680**	**1 479 003**

1.1.1. Наличие и движение объектов инвестиционной недвижимости

Виды объектов инвестиционной недвижимости	На 31.12.2024			Изменения за 2025				На 31.12.2025		
				Поступило		Выбыло				
	Первона-чальная стоимость	Амортизация (сч.02)	Балансовая стоимость	Первоначальная стоимость	Амортизации	Первоначальная стоимость	Амортизации	Первона-чальная стоимость	Амортизация (сч.02)	Балансовая стоимость
Здания	1 701 546	(880 123)	821 423	39 055	(56 978)	-	-	1 740 601	(937 101)	803 500
Сооружения	712 767	(558 458)	154 309	-	(26 797)	-	-	712 767	(585 255)	127 512
Машины и оборудование (кроме офисного)	2 923	(2 307)	616	477	(190)	-	-	3 400	(2 497)	903
Земельные участки	367 957	-	367 957	-	-	-	-	367 957	-	367 957
Итого	**2 785 193**	**(1 440 888)**	**1 344 305**	**39 532**	**(83 965)**	**-**	**-**	**2 824 725**	**(1 524 853)**	**1 299 872**

Исправленные пояснения к исправленному бухгалтерскому балансу и исправленному отчету о финансовых результатах за 2025 год ООО "Гориго", тыс.руб.

Виды объектов инвестиционной недвижимости	На 31.12.2023			Изменения за 2024				На 31.12.2024		
	Первона-чальная стоимость	Амортизация (сч.02)	Балансовая стоимость	Поступило		Выбыло		Первона-чальная стоимость	Амортизация (сч.02)	Балансовая стоимость
				Первоначальная стоимость	Амортизации	Первоначальная стоимость	Амортизации			
Здания	1 692 470	(823 437)	869 033	9 076	(56 686)	-	-	1 701 546	(880 123)	821 423
Сооружения	712 767	(531 661)	181 106	-	(26 797)	-	-	712 767	(558 458)	154 309
Машины и оборудование (кроме офисного)	2 923	(2 181)	742	-	(126)	-	-	2 923	(2 307)	616
Земельные участки	367 957	-	367 957	-	-	-	-	367 957	-	367 957
Итого	**2 776 117**	**(1 357 279)**	**1 418 838**	**9 076**	**(83 609)**	**-**	**-**	**2 785 193**	**(1 440 888)**	**1 344 305**

1.1.2. 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 объектов инвестиционной недвижимости или увеличена стоимость		затраты	списано / обесценение	Принято к учету в качестве объектов инвестиционной недвижимости или увеличена стоимость	
Приобретение объектов	-	-	-	-	-	477	-	(477)	-
Строительство новых объектов	18 282	-	-	-	18 282	-	-	-	18 282
Модернизация, реконструкция и т.п.	7 699	9 076	-	(9 076)	7 699	31 357	-	(39 056)	-
Итого, в т.ч. по видам:	**25 981**	**9 076**	**-**	**(9 076)**	**25 981**	**31 834**	**-**	**(39 533)**	**18 282**
Здания	18 931	9 076	-	(9 076)	18 931	31 357	-	(39 056)	11 232
Сооружения	7 050	-	-	-	7 050	-	-	-	7 050
Машины и оборудование (кроме офисного)	-	-	-	-	-	477	-	(477)	-

1.1.3. 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	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	1 239 560	1 343 624	1 340 896

Исправленные пояснения к исправленному бухгалтерскому балансу и исправленному отчету о финансовых результатах за 2025 год ООО "Гориго", тыс.руб.

1.1.4. 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	950 208	1 037 723	1 111 046
Неамортизируемые объекты инвестиционной недвижимости- всего	367 957	367 957	367 957
в том числе:			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются	367 957	367 957	367 957

1.2. Финансовые вложения

1.2.1. Долгосрочные финансовые вложения

Долгосрочные займы выданные	**Валюта**	**Год**	**На начало года**	**Выдано**	**Погашено**	**На конец года**
Предоставленные долгосрочные займы (в рублях)	тыс. руб.	2025	2 532 442	-	(775 074)	1 757 368
Резервы под обесценение финансовых вложений	тыс. руб.	2025		(1 045 000)		(1 045 000)
Итого долгосрочные займы выданные		**2025**	**2 532 442**	**(1 045 000)**	**(775 074)**	**712 368**
Предоставленные долгосрочные займы (в рублях)	тыс. руб.	2024	1 500 219	1 757 368	(725 145)	2 532 442
Итого долгосрочные займы выданные		**2024**	**1 500 219**	**1 757 368**	**(725 145)**	**2 532 442**

Исправленные пояснения к исправленному бухгалтерскому балансу и исправленному отчету о финансовых результатах за 2025 год ООО "Гориго", тыс.руб.

1.2.2. Краткосрочные финансовые вложения

Краткосрочные займы выданные	Валюта	Год	На начало года	Выдано	Погашено	На конец года
Предоставленные краткосрочные займы (в рублях)	тыс. руб.	2025	-	775 074		775 074
Итого краткосрочные займы выданные		**2025**	**-**	**775 074**		**775 074**
Предоставленные краткосрочные займы (в рублях)	тыс. руб.	2024				
Итого краткосрочные займы выданные		**2024**				

1.3. Дебиторская задолженность

1.3.1. 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	26 800	(22 210)	4 590
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	1 350	-	1 350
Расчеты по налогам и сборам	1 167	-	1 167
Проценты по займам выданным	266 717	-	266 717
Итого на 31.12.2025	**296 034**	**(22 210)**	**273 824**
Расчеты с покупателями и заказчиками	37 436	(30 546)	6 890
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	9 286	(55)	9 231
Расчеты по налогам и сборам	2 291	-	2 291
Прочая дебиторская задолженность	26	-	26
Итого на 31.12.2024	**49 039**	**(30 601)**	**18 438**
Расчеты с покупателями и заказчиками	87 318	(30 546)	56 772
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	3 248	(4)	3 244
Расчеты по налогам и сборам	4 720	-	4 720
Прочая дебиторская задолженность	78 474	-	78 474
Итого на 31.12.2023	**173 760**	**(30 550)**	**143 210**

Исправленные пояснения к исправленному бухгалтерскому балансу и исправленному отчету о финансовых результатах за 2025 год ООО "Гориго", тыс.руб.

1.3.2. Движение резерва по сомнительным долгам

На начало года	Создание	Восста-новление	Дебиторская задолженность, списанная за счет резерва	Переоценка	На конец года	Год
30 601	422 282	(3 584)	(4 807)	-	444 492	**2025**
30 550	55	(4)	-	-	30 601	**2024**

1.3.3. 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 налогу на прибыль	1 093	2 231	223
Прочие платежи в бюджет	74	60	4 497
Итого:	**1 167**	**2 291**	**4 720**

1.4. Денежные средства

1.4. Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Бухгалтерского баланса)

Вид денежных средств и денежных эквивалентов	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Денежные средства в банках в рублях	118 996	18 288	89 604
Денежные средства в банках в иностранной валюте	-	-	3 182
Банковские депозиты (овернайт)	-	-	10 600
Итого	**118 996**	**18 288**	**103 386**

1.4.1. Прочие поступления и платежи (строки 4119 и 4129 Отчета о движении денежных средств)

Наименование	Код строки	2025 год	2024 год
Прочие поступления	**4119**	**23 410**	**47 148**
Налог на добавленную стоимость		11 469	4 896
Выплаты по опциону		-	25 788
Прочие поступления		-	137
Проценты полученные		11 941	16 327
Прочие платежи	**4129**	**(237)**	**(353)**
Комиссия банка		(42)	(76)
Направленные на прочие платежи в бюджет		(67)	(143)
Прочие платежи		(128)	(134)

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

Наименование	Код строки	2025 год	2024 год
Платежи:		**-**	**(1 045 000)**
предоставление займов	4223	-	(1 045 000)

1.5. Прочие активы (статьи 1190 и 1260 Бухгалтерского баланса)

1.5.1. 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	8 618	9 657	9 844
Долгосрочная Дт-я задолженность, в т.ч.:	369 341	615 784	158 207
проценты по займам выданным	*369 341*	*615 784*	*158 207*
Расходы будущих периодов долгосрочные, в т.ч.:	11 515	13 950	13 454
расходы, связанные с привлечением арендаторов	*3 536*	*4 782*	*6 328*
дополнительные расходы по займам	*7 979*	*9 168*	*7 126*
Итого	**389 474**	**639 391**	**181 505**

Исправленные пояснения к исправленному бухгалтерскому балансу и исправленному отчету о финансовых результатах за 2025 год ООО "Гориго", тыс.руб.

1.5.2. 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	13 311	6 687	7 684
Расходы будущих периодов краткосрочные, в т.ч.:	11 749	12 585	10 343
расходы, связанные с привлечением арендаторов	*5 252*	*1 535*	*1 882*
дополнительные расходы по займам	*4 035*	*9 078*	*7 528*
страхование	*2 462*	*1 972*	*933*
Итого	**25 060**	**19 272**	**18 027**

1.6. Кредиты и займы полученные

1.6.1. Долгосрочные заемные средства

Наименование показателя	Период	Код статьи баланса	На начало периода	Изменения за период		Перевод в краткосрочную	На конец периода
		Валюта		Поступило	Выбыло (погашено)		
Долгосрочная всего:	**2024**	**1410**	**1 744 036**	**1 526 328**	**(397 018)**		**2 873 346**
	2025	**1410**	**2 873 346**	**20 692**	**(52 714)**	**307 439**	**3 148 763**
Долгосрочные кредиты и займы	2024	руб.	1 744 036	1 526 328	(397 018)		2 873 346
	2025	руб.	2 873 346	18 000	(52 714)	307 439	3 146 071
Долгосрочные проценты	2024	руб.					-
	2025	руб.		2 692			2 692

1.6.2. Краткосрочные заемные средства

Наименование показателя	Период	Код статьи баланса	На начало периода	Изменения за период		Перевод в краткосрочную	На конец периода
		Валюта		Поступило	Выбыло (погашено)		
Краткосрочная всего:	**2024**	**1510**	**100 520**	**555 131**	**(631 986)**		**23 665**
	2025	**1510**	**23 665**	**686 477**	**(339 887)**	**(307 438)**	**62 817**
Краткосрочные кредиты и займы	2024	руб.	88 504	19 370	(89 874)		18 000
	2025	руб.	18 000	-	-	39 814	57 814
Краткосрочные проценты	2024	руб.	12 016	535 761	(542 112)		5 665
	2025	руб.	5 665	686 477	(339 887)	(347 252)	5 003

Исправленные пояснения к исправленному бухгалтерскому балансу и исправленному отчету о финансовых результатах за 2025 год ООО "Гориго", тыс.руб.

1.7. Прочие обязательства

Вид долгосрочной кредиторской задолженности	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Обеспечительные депозиты по договорам аренды	49 479	55 713	56 950
Итого долгосрочной кредиторской задолженности	**49 479**	**55 713**	**56 950**

1.8. Кредиторская задолженность

1.8.1. Кредиторская задолженность

Вид краткосрочной кредиторской задолженности	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	10 329	6 553	8 281
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	82 327	42 582	48 641
Расчеты по налогам и сборам	32 000	29 434	30 718
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	295	85	-
Итого краткосрочной кредиторской задолженности	**124 951**	**78 654**	**87 640**

Исправленные пояснения к исправленному бухгалтерскому балансу и исправленному отчету о финансовых результатах за 2025 год ООО "Гориго", тыс.руб.

1.8.2. 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	26 162	22 763	24 779
Расчеты по налогу на прибыль	239	660	-
Расчеты по налогу на имущество	4 857	5 268	5 655
Расчеты по земельному налогу	742	742	284
Прочие платежи в бюджет	-	1	-
Итого:	**32 000**	**29 434**	**30 718**

1.8.3. Проценты, штрафы и иные начисления к получению (покупатели, заказчики)

2025 год	2024 год
-	33 116

1.9. Обеспечения обязательств

Обеспечения обязательств, в т.ч.	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Выданные	1 298 853	1 343 624	1 340 896

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	494 159	(124 999)	456 253	(134 939)
Возмещаемые расходы	173 928	(168 780)	182 773	(168 931)
Парковка	344	-	328	-
Прочие	60	-	60	-
Итого:	**668 491**	**(293 779)**	**639 414**	**(303 870)**

Исправленные пояснения к исправленному бухгалтерскому балансу и исправленному отчету о финансовых результатах за 2025 год ООО "Гориго", тыс.руб.

2.2. Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат

Наименование показателя	За 2025	За 2024
Материальные затраты	(467)	(751)
Затраты на оплату труда	(11 570)	(23 767)
Отчисления на социальные нужды	(2 312)	(4 720)
Амортизация	(83 966)	(83 609)
Прочие затраты, в том числе:	(219 818)	(225 608)
• эксплуатация , содержаниие и ремонт зданий, инженерных систем	*(85 579)*	*(99 086)*
• электроснабжение	*(35 555)*	*(33 622)*
• теплоснабжение	*(12 554)*	*(11 676)*
• водоснабжение и канализация	*(343)*	*(301)*
• охранные услуги	*(7 197)*	*(5 634)*
• расходы на страхование	*(9 058)*	*(6 816)*
• налог на имущество	*(20 611)*	*(22 298)*
• налог на землю	*(2 970)*	*(2 970)*
• арендные платежи за землю	*(3)*	*(3)*
• вознаграждение за поиск арендаторов	*(2 111)*	*(4 893)*
• вознаграждение управляющего	*(28 792)*	*(26 213)*
• юридические, консультационные, бухгалтерские услуги	*(14 913)*	*(11 709)*
• прочие расходы	*(132)*	*(387)*
Итого по элементам затрат:	**(318 133)**	**(338 455)**
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):	-	-
незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
ИТОГО расходы по обычным видам деятельности:	**(318 133)**	**(338 455)**

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)	-	-	136	(172)
Судебные и арбитражные сборы	-	-	21	-
Услуги банка	-	(45)	-	(307)
Курсовые разницы	-	-	-	(10 053)
Штрафные санкции, пени, полученные за невыполнение условий договоров	-	(197)	33 116	-
Списанная дебиторская и кредиторская задолженность	3 584	-	4	(59)
Начисление резерва под обесценение финансовых вложений	-	(1 045 000)	-	-
Начисление резерва по сомнительной дебиторской задолженности		(191 595)		
Прочие доходы,расходы	-	(10 440)	-	(11 028)
Процентный доход/расход по опциону	-	-	24 926	-
Итого прочих доходов и расходов	**3 584**	**(1 247 277)**	**58 203**	**(21 619)**
Проценты к получению	**223 810**	**-**	**397 666**	**-**
• по займам выданным	*211 869*	-	*381 338*	-
• по депозитам, включая %% по остаткам на банковских счетах	*11 941*	-	*16 328*	-
Проценты к уплате	**-**	**(689 169)**	**-**	**(535 561)**
• по займам полученным	-	*(689 169)*	-	*(535 561)*

Исправленные пояснения к исправленному бухгалтерскому балансу и исправленному отчету о финансовых результатах за 2025 год ООО "Гориго", тыс.руб.

2.4. Расчеты по налогу на прибыль

Показатели	2025	2024
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	(339 674)	39 930
Постоянный налоговый расход (ПНР) за период	446	270
Постоянный налоговый доход (ПНД) за период	-	-
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	602	
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]	338 626	(40 200)
Налогооблагаемая база по налогу на прибыль (налоговый убыток)	65 174	169 904
Ставка по налогу на прибыль	25%	20%
Текущий налог на прибыль за отчётный год	(16 294)	(33 981)
Отложенный налог на прибыль, в том числе:	354 920	(6 219)
Изменение отложенных налоговых активов за период	349 004	(117 093)
Изменение отложенных налоговых обязательств за период	5 916	110 874
Изменение финансового результата в связи с пересчетом ОНА и ОНО на отчетную дату (31.12.2024) по новой налоговой ставке (25%), действующей с 01.01.2025		4 018

3. Краткая характеристика деятельности

3 Численность работающих

Среднегодовая численность работающих		Численность работающих	
2025	2024	2025	2024
6	6	6	6

3.1 Информация об органах управления

Участниками Общества по состоянию на 31.12.2023, 31.12.2024 до 20.02.2025 (включительно) являлись компания Боссина Холдингз Лимитед (ОАЭ) (до 24.03.2023 Боссина Холдингз Лимитед (КИПР)) в объеме 99 % уставного капитала и Phoenix Property Group Limited (ОАЭ) (до 27.02.23г. RAVEN RUSSIA HOLDINGS CYPRUS LIMITED (Кипр)) в объеме 1 % уставного капитала.

С 21.02.2025 участником общества является Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом, ИНН 7710723134 (100%)

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников.

Состав совета директоров не предусмотрен.

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

Генеральный директор Общества до 18.03.2025г. (включительно) - Богородов Игорь Михайлович.

С 19.03.2025г. полномочия единоличного исполнительного органа переданы ООО «Север Эстейт».

Генеральный директор управляющей компании ООО «Север Эстейт» - Евсеев Игорь Владимирович.

В 2024 году по 30 апреля 2025 года бухгалтерский учет в Обществе велся специализированной организацией – Обществом с ограниченной ответственностью “Рейвен Раша Проперти Эдвайзорз” по договору на оказание бухгалтерских услуг № ARG-2022 от 12.04.2022.

С 25 апреля 2025 года бухгалтерский учет в Обществе ведется организацией – Обществом с ограниченной ответственностью “Север Эстейт” по договору на оказание бухгалтерских услуг № БСГ-2025 от 25.04.2025.

Аудитором Общества в 2024 году являлось ООО «Русаудит», 127015, г.Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Бутырский, ул. Новодмитровская , дом 2Б, помещение III.

Аудитором Общества в 2025 году является АО «Юникон», 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 948 230,24 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 в виде многофункционального офисно-складского комплекса (интермодального логистического комплекса класса «А»), расположенного по адресу: 188508, Ленинградская область, Ломоносовский район, ул. Сименса Юж. Ч. Промзоны Горелово тер., д.3, кор.1 и корп.2., общей площадью 87 230,4 кв.м

По состоянию на 31.12.2025 в долгосрочную и краткосрочную аренду сдано 93% площадей комплекса (основная доля - долгосрочная аренда).

Ведутся переговоры с потенциальными арендаторами на оставшиеся площади.

Помимо платежей по арендной плате и услуг по парковке заключаемые договора пре

дусматривают оплату арендаторами эксплуатационных и коммунальных расходов Общества, которые составляют часть переменной величины арендной платы.

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, а, следовательно, обязательства Общества будут погашаться в установленном порядке.

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

Исправленная бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности на основании Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (с последующими изменениями) и ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская отчетность», а также иных нормативных актов, 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

Учет объектов основных средств и инвестиционной недвижимости ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

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

В отчетности основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

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, являются инвестиционной недвижимостью и отражаются в бухгалтерском балансе в составе Инвестиционной недвижимости по первоначальной стоимости.
Инвестиционная недвижимость выделена в отдельную группу основных средств Общества.
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.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (далее - элементы амортизации) объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости организация принимает решение об

изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений - перспективно.

Амортизация основных средств рассчитывается по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования, определяемые из ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта.

Принятые Обществом сроки полезного использования приведены ниже.

Группа основных средств	**Срок полезного использования, лет**
Здания	15-30
Сооружения	3 - 30
Машины и оборудование	1 - 30
Производственный и хозяйственный инвентарь	1 - 15
Транспортные средства	3 - 15
Многолетние насаждения	3 - 6
Другие виды основных средств	2 - 30

Амортизация начисляется линейным способом.

Начисление амортизации объекта основных средств:
начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;
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.

Доходы и потери от выбытия основных средств отражены в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

Накопленная амортизация рассчитывается в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с настоящим Стандартом.

Аналогичный порядок применяется также в отношении объектов бухгалтерского учета, которые в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства" должны классифицироваться как основные средства, но в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе активов других видов.

В статье «Основные средства» бухгалтерского баланса также отражены 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.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени (более шести месяцев) и существенных расходов на приобретение (более 10 000 000 рублей), сооружение и (или) изготовление.

Переоценка объектов: Объекты не переоцениваются.
Порядок отражения основных средств, стоимостью менее 100 000 руб.: Основные средства, стоимостью менее 100 тыс. руб. списываются в состав текущих расходов.

Ликвидационная стоимость равна нулю, так как по данным основным средствам по окончании СПИ они признаются как имеющие максимально накопленный физический износ и предназначенные для утилизации.

Таким образом, в качестве ликвидационной стоимости объектов основных средств рассматривается их утилизационная стоимость, поскольку все конструктивные элементы объектов пригодны исключительно для сдачи в утиль и по завершении СПИ поступления выгод от выбытия таких объектов не ожидается.

Проверены признаки обесценения в соответствии с пунктами 12, 13, 14 МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов». Признаков на обесценение не выявлено.

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 бухгалтерской (финансовой) отчётности Общества в составе статьи «Основные средства».

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. При этом решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя (право применяется, если одновременно условиями договора не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к Обществу, в том числе отсутствует возможность выкупа предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа, а также не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду);
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (т.е. стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 рублей и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. При этом решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

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.
Общество не применяет ФСБУ 25/2018 в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до 31 декабря 2025 г.

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.

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, 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 отчете о финансовых результатах.

4.1.6. Формирование 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 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 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 отнесением 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество отражает в бухгалтерском балансе сумму отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства развёрнуто.

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 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	367 957	(367 957)	-	Рекласс в связи с добавлением в исправленный бухгалтерский баланс строки инвестиционной недвижимости и исключением стоки доходных вложений в материальные ценности
Инвестиционная недвижимость	1160	-	1 405 680	1 405 680	
Доходные вложения в материальные ценности		1 037 723	(1 037 723)	-	

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	367 957	(367 957)	-	Рекласс в связи с добавлением в исправленный бухгалтерский баланс строки инвестиционной недвижимости и исключением стоки доходных вложений в материальные ценности
Инвестиционная недвижимость	1160	-	1 479 003	1 479 003	
Доходные вложения в материальные ценности		1 111 046	(1 111 046)	-	

Изменение показателей исправленного отчета и о финансовых результатах по состоянию на 31 декабря 2024 года:

Наименование показателя	**Код**	**До корректировок**	**Корректировка**	**С учетом корректировок**	**Пояснения**
Прочие доходы	2340	75 329	(17 126)	58 203	Сворачивание курсовых разниц
Прочие расходы	2350	(38 745)	17 126	(21 619)	

Были внесены изменения в Учетную политику на 2024г в связи со вступлением в действие стандарта ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 отражены в отчетности альтернативным методом путем корректировки балансовой стоимости в входящих остатков на 31.12.2023 в соответствии с п.53 ФСБУ 14/2022.

Балансовая стоимость активов, не отвечающих критериям признания их в качестве нематериальных активов был списана единовременно в нераспределенную прибыль.

Корректировки показателей за 2023г:

Строка отчетности	**Сумма до корректировки**	**Корректировка**	**Сумма после корректировки**
1110 Нематериальные активы	**15**	**(15)**	**-**
1180 ОНА	**219 533**	**3**	**219 536**
1370 Нераспределенная прибыль	**(537 769)**	**(12)**	**(537 781)**

5. Информация о связанных сторонах

5.1. Материнская компания и бенефициарный владелец

В соответствии с данными, содержащимися в ЕГРЮЛ, единственным участником Общества является Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом, ИНН 7710723134 (100%).

Наименование организации (наименование, местонахождение)	Собственники (акционеры) организации, с указанием **доли в %** (наименование, местонахождение)
I. Организация (аудируемая)	
ООО «Гориго», Ленинградская область, Ломоносовский м.р-н, Виллозское г.п.	Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом, ИНН 7710723134 – 100%

В соответствии с абзацем 2 пункта 2 части 1 статьи 7 Федерального закона 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.

Участниками ООО «Гориго» на 31.12.2024, 31.12.2023 и до 20.02.2025 (включительно) являлись следующие компании:

- BOSSINA HOLDINGS LIMITED (страна происхождения: Объединенные Арабские Эмираты; размер доли в ООО «Гориго» - 99%);
- PHOENIX PROPERTY GROUP LIMITED (страна происхождения: Объединенные Арабские Эмираты; размер доли в ООО «Гориго» - 1%).

Акционером BOSSINA HOLDINGS LIMITED являлась PHOENIX PROPERTY GROUP LIMITED (страна происхождения: Объединенные Арабские Эмираты; размер доли в BOSSINA HOLDINGS LIMITED - 100%).

Акционером компании PHOENIX PROPERTY GROUP LIMITED являлась PHOENIX REAL ESTATE INVESTMENT HOLDINGS LIMITED (страна происхождения: Объединенные Арабские Эмираты; размер доли в PHOENIX PROPERTY GROUP LIMITED - 100% обыкновенных акций).

Богородову Игорю Михайловичу принадлежало 92% акций PHOENIX REAL ESTATE INVESTMENT HOLDINGS LIMITED.

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

С 21.02.2025г. единственным участником 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)	% прямого или косвенного участия в ООО «Гориго»	Характер отношений	Виды операций*
1.	Евсеев Игорь Владимирович	РФ	-	Ключевой управленческий персонал (генеральный директор управляющей компании)	Не осуществлялись
2.	Общество с ограниченной ответственностью "Север Эстейт"	РФ	-	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа общества	Приобретение товаров (работ, услуг) - Услуги по поиску арендаторов и маркетинг - Оказание услуг по управлению недвижимостью - Оказание бухгалтерских и юридических услуг
3.	Акционерное общество “Ногинск-Восток”	РФ	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Не осуществлялись
4.	Акционерное общество "Кулон-Истра"	РФ	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Возврат займа полученного
5.	Акционерное общество “Кулон Девелопмент”	РФ	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Не осуществлялись
6.	Общество с ограниченной ответственностью “Феникс”	РФ	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Не осуществлялись
7.	Общество с ограниченной ответственностью “СОЮЗ-ИНВЕСТ”	РФ	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Не осуществлялись
8.	Общество с ограниченной ответственностью "Логопарк Дон"	РФ	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Не осуществлялись
9.	Общество с ограниченной ответственностью "Логопарк Обь"	РФ	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Не осуществлялись
10.	Акционерное общество "ТОРОС"	РФ	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Не осуществлялись
11.	Общество с ограниченной ответственностью "ДЕЛЬТА"	РФ	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Получение долгосрочного займа
12.	Акционерное общество "Ресурс-Экономия"	РФ	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Не осуществлялись
13.	Общество с ограниченной ответственностью "ЛИГА"	РФ	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Не осуществлялись
14.	Общество с ограниченной ответственностью "ЕГ Логистика"	РФ	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Не осуществлялись
15.	Общество с ограниченной ответственностью "Кулон СПб"	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	Не осуществлялись

№ п/п	Наименование связанной стороны	Местонахождение (страна регистрации)	% прямого или косвенного участия в ООО «Гориго»	Характер отношений	Виды операций*
				принадлежит общество	
17.	Общество с ограниченной ответственностью "Кстовский Индустриальный Парк 1"	РФ	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Не осуществлялись

6.3 Операции, проведенные со связанными сторонами (с НДС)

2025 год	ХАРАКТЕР ОТНОШЕНИЙ		
Виды операций	**Материнское хозяйственное общество**	**Другие связанные стороны**	**Общества, находящиеся под общим контролем**
ООО «Север Эстейт»	**-**	**-**	**(44 993)**
Приобретение товаров (работ, услуг)	**-**	**-**	(44 993)
Акционерное общество "Кулон-Истра	**-**	**-**	**18 048**
Возврат Займа, полученного	**-**	**-**	**18 000**
Проценты, начисленные, по займу полученному	**-**	**-**	**(1 389)**
Проценты, оплаченные, по займу полученному	**-**	**-**	**1 437**
Общество с ограниченной ответственностью "ДЕЛЬТА"	**-**	**-**	**(20 692)**
Заем, полученный	**-**	**-**	**(18 000)**
Проценты, начисленные, по займу полученному	**-**	**-**	**(2 692)**
Боссина Холдингз Лимитед (выбыло из списка связанных сторон с 21.02.2025)			
Проценты по займам к получению	**19 098**		
ФЕНИКС ПРОПЕРТИ ГРУП ЛИМИТЕД (выбыло из списка связанных сторон с 21.02.2025)	**21 212**		
Итого:	**40 310**	**-**	**(47 637)**

2024 год	ХАРАКТЕР ОТНОШЕНИЙ		
Виды операций	**Материнское хозяйственное общество**	**Другие связанные стороны**	**Общества, находящиеся под общим контролем**
ООО «РРПА»	**-**	**-**	**(57 556)**
Приобретение товаров (работ, услуг)	**-**	**-**	(57 556)
Боссина Холдингз Лимитед	**189 744**	**-**	**-**
Проценты по займам к получению	189 744	**-**	**-**
ФЕНИКС ПРОПЕРТИ ГРУП ЛИМИТЕД	**1 236 595**	**-**	**-**
Заем, выданный, путем зачета по встречным обязательствам	1 045 000	-	-
Проценты по займам к получению	**191 595**		
Акционерное общество "Кулон-Истра			**(18 048)**
Заем, полученный			**(18 000)**
Проценты по займу полученному			**(48)**
Итого:	**1 426 339**		**(75 604)**

5.4. Незавершенные операции со связанными сторонами (с НДС)

	ХАРАКТЕР ОТНОШЕНИЙ			
Виды операций	**Материнское хозяйственное общество**	**Другие связанные стороны**	**Общества, находящиеся под общим контролем**	**Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, форма расчетов**
На 31.12.2025	-	-	-	-
ООО «Север Эстейт»	**-**	**-**	**(2 301)**	**-**
Дебиторская задолженность	-	-	0	1 квартал 2026
Кредиторская задолженность	-	-	(2 301)	1 квартал 2026
Общество с ограниченной ответственностью "ДЕЛЬТА"			**(20 692)**	
Заем, полученный			**(18 000)**	27.12.2028
Проценты по займу полученному			**(2 692)**	27.12.2028
Итого:			**(22 993)**	

	Материнское хозяйственное общество	**Другие связанные стороны**	**Общества, находящиеся под общим контролем**	**Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, форма расчетов**
На 31.12.2024	-	-	-	-
ООО «РРПА»	**-**	**-**	**7 204**	**-**
Дебиторская задолженность	-	-	7 591	1 квартал 2025
Кредиторская задолженность	-	-	(387)	1 квартал 2025
Боссина Холдингз Лимитед	**1 911 631**	**-**	**-**	**-**
Займы выданные	1 487 442	-	-	30.06.2026
Проценты по Займам выданным	424 189			30.06.2026
ФЕНИКС ПРОПЕРТИ ГРУП ЛИМИТЕД с 27.02.2023	**1 236 595**			
Займы выданные	**1 045 000**			30.06.2029
Проценты по Займам выданным	**191 595**			30.06.2029
Акционерное общество "Кулон-Истра			**(18 048)**	
Заем, полученный			**(18 000)**	05.03.2025
Проценты по займу полученному			**(48)**	05.03.2025
Итого:	**3 148 226**		**(10 844)**	

5.5. Размер вознаграждения основного управленческого персонала организации

3.1. Размер вознаграждения основного управленческого персонала организации

На основании Распоряжения Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 19 марта 2025 г. №494-р «О решениях единственного участника общества с ограниченной ответственностью «Гориго» полномочия единоличного исполнительного органа (генерального директора) прекращены досрочно, полномочия единоличного исполнительного органа переданы управляющей компании ООО «Север Эстейт», ИНН 7713442100. Вознаграждение управляющей компании за выполнение полномочий единоличного исполнительного органа по Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей компании от 19 марта 2025 г. составило за 2025 год 113 тыс. руб.. По состоянию на 31.12.2025 вознаграждение управляющей компании полностью выплачено.

Вознаграждение генерального директора Общества за 2025 год составляет 6 452 тыс. руб, за 2024 год 18 774 тыс. руб., Отчисления в фонды с заработной платы составили: за 2025 год 776 тыс.руб., за 2024 год 3 279 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2024 и на 31.12.2025 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 BOSSINA 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.

При этом, в апреле 2025 года Арбитражный суд г. Москвы зарегистрировал иск Генпрокуратуры РФ с требованием признать недействительными ряд сделок связанных сторон Общества с иностранными лицами, ранее владевшими долями в уставном капитале/акциями связанных сторон Общества, в связи с выявленными фактами незаконного установления контроля над стратегическими обществами (к которым отнесены компании группы компаний «Рейвен Раша», включая Общество) и нарушениями законодательства о специальных экономических мерах, а также применить последствия недействительности в виде взыскания денежных средств, полученных по сделкам, в доход Российской Федерации. По решению Арбитражного суда г. Москвы от 17 октября 2025 по делу № А40-75763/2025 указанные сделки были признаны недействительными, в счет взыскания денежных средств, полученных по сделкам, в доход Российской Федерации были обращены 100% долей в уставном капитале ООО «Первомайская Заря», ИНН 7839506496, объекты недвижимости, принадлежащие Dorfin Holdings Limited.

6. Соблюдение допущения непрерывности деятельности

Ранее Обществом были выданы займы в пользу иностранного собственника. В результате смены собственника Общества на государство в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом указанное лицо утратило контроль над Обществом, а его права на активы перешли к государству. Сумма выданных займов является существенной, а их возврат со стороны прежнего собственника признается крайне маловероятным.

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 667 345 тыс. рублей. Основная часть договоров аренды заключена до конца 2027-2031 года. Получение арендных платежей от арендаторов осуществляется в плановом режиме. Уровень платежеспособности арендаторов на приемлемом уровне. Прогнозируемый общий объем занятой площади в 2026 г. составит 83 578 кв. м, прогнозируемый уровень заполняемости 93 %. По оценкам руководства Общества доходы и денежные поступления от аренды позволят обеспечить покрытие текущих расходов Общества на 2026 год и далее.
2. *Получение дополнительного дохода*. Свободные денежные средства Общество размещает на депозитах с повышенными ставками с целью получения дополнительного дохода.
3. *Наличие подтвержденных источников финансирования*. По состоянию на 31 декабря 2025 года размер кредитного портфеля Общества составил 3 185 884 тыс. рублей, при этом 98% портфеля приходится на долгосрочную часть со сроком погашения до 27.12.2028 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.

Таким образом, в течение следующих 12 месяцев со дня отчетной даты Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность

7. Информация о рисках

Отраслевые риски

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

Подверженность валютному риску на отчетную дату 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.

8. 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 и отчет о финансовых результатах, отчет о движении денежных средств, отчет об изменении капитала, 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	367 957	(367 957)	-	Рекласс между инвестиционной

Инвестиционная недвижимость	1160	950 208	367 957	1 318 165	недвижимостью и основными средствами

Наименование показателя	Код	На 31.12.2024			Пояснения
		До корректировок	Корректировка	С учетом корректировок	
Основные средства	1150	367 957	(367 957)	-	Рекласс между инвестиционной недвижимостью и основными средствами
Инвестиционная недвижимость	1160	1 037 723	367 957	1 405 680	

Наименование показателя	Код	На 31.12.2023			Пояснения
		До корректировок	Корректировка	С учетом корректировок	
Основные средства	1150	367 957	(367 957)	-	Рекласс между инвестиционной недвижимостью и основными средствами
Инвестиционная недвижимость	1160	1 111 046	367 957	1 479 003	

Изменение показателей исправленного отчета о финансовых результатах по состоянию на 31 декабря 2024 года:

Наименование показателя	Код	До корректировок	Корректировка	С учетом корректировок
Прочие доходы	2340	75 329	(17 126)	58 203
Прочие расходы	2350	(38 745)	17 126	(21 619)

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; в разделе кредитов и займов полученных отдельно выделена информация о переводах между долгосрочной и краткосрочной задолженностью; обновлен раздел обеспечения обязательств и расшифровка прочих доходов и расходов; добавлены положения учетной политики, которые обеспечивают раскрытие необходимой информации в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета; добавлена информация о результатах проведения проверки на обесценение основных средств и инвестиционной недвижимости; добавлена информация по корректировкам сопоставимых показателей; отражен результат проведенного анализа соблюдения допущения непрерывности деятельности; и прочие незначительные технические и оформительские правки.

9. События после отчетной даты

Событий после отчетной даты не выявлено.

Генеральный директор управляющей
организации ООО «Север Эстейт» **_____/Евсеев И.В.**

22.04.2026г.