

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
Общества с ограниченной ответственностью "РЖД-Недвижимость"  
в тыс. руб.**

**3. Нематериальные активы**

**3.1. Наличие и движение нематериальных активов**

| Наименование показателя       | Период     | На начало года                                 |                                             | поступило | Изменения за период                            |                                             |             |             |                                                |                            |                                                |                                             | На конец периода                               |                                             |
|-------------------------------|------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------|-------------|------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                               |            | первоначальная<br>(переоцененная)<br>стоимость | накопленные<br>амортизация и<br>обесценение |           | списано                                        |                                             | амортизация | обесценение | переоценка                                     |                            | переклассифицировано                           |                                             | первоначальная<br>(переоцененная)<br>стоимость | накопленные<br>амортизация и<br>обесценение |
|                               |            |                                                |                                             |           | первоначальная<br>(переоцененная)<br>стоимость | накопленные<br>амортизация и<br>обесценение |             |             | первоначальная<br>(переоцененная)<br>стоимость | накопленная<br>амортизация | первоначальная<br>(переоцененная)<br>стоимость | накопленные<br>амортизация и<br>обесценение |                                                |                                             |
| Нематериальные активы - всего | За 2025 г. | 6 023                                          | (635)                                       | 42 404    | (86)                                           | 86                                          | (3 879)     | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | 50 341                                         | (4 428)                                     |
|                               | За 2024 г. | 706                                            | -                                           | 7 317     | -                                              | -                                           | (635)       | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | 8 023                                          | (635)                                       |
| в том числе:                  |            |                                                |                                             |           |                                                |                                             |             |             |                                                |                            |                                                |                                             |                                                |                                             |
| Программы ЭВМ                 | За 2025 г. | 7 081                                          | (564)                                       | 30 351    | (86)                                           | 86                                          | (3 733)     | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | 37 346                                         | (4 212)                                     |
|                               | За 2024 г. | 706                                            | -                                           | 6 375     | -                                              | -                                           | (564)       | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | 7 081                                          | (564)                                       |
| Другие НМА                    | За 2025 г. | 943                                            | (71)                                        | 12 053    | -                                              | -                                           | (146)       | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | 12 995                                         | (216)                                       |
|                               | За 2024 г. | -                                              | -                                           | 943       | -                                              | -                                           | (71)        | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | 943                                            | (71)                                        |
| из них исключительные права   | За 2025 г. | 943                                            | (71)                                        | 12 053    | -                                              | -                                           | (146)       | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | 12 995                                         | (216)                                       |
|                               | За 2024 г. | -                                              | -                                           | 943       | -                                              | -                                           | (71)        | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | 943                                            | (71)                                        |

**3.2. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы**

| Наименование показателя                      | На 31 декабря<br>2025 г. | На 31 декабря<br>2024 г. | На 31 декабря<br>2023 г. |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Амортизируемые нематериальные активы - всего | 45 913                   | 7 388                    | 706                      |
| в том числе:                                 |                          |                          |                          |
| Программы ЭВМ                                | 33 134                   | 6 517                    | 706                      |
| Другие НМА                                   | 12 779                   | 872                      | -                        |

**3.3. Капитальные вложения в нематериальные активы**

| Наименование показателя                                             | Период     | На начало года         |                            | Изменения за период |             |         |                                                            | На конец периода       |                            |
|---------------------------------------------------------------------|------------|------------------------|----------------------------|---------------------|-------------|---------|------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------|
|                                                                     |            | фактические<br>затраты | накопленное<br>обесценение | затраты             | обесценение | списано | принято к учету в<br>качестве<br>нематериальных<br>активов | фактические<br>затраты | накопленное<br>обесценение |
| Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего | За 2025 г. | 16 597                 | -                          | 34 865              | -           | (2 618) | (42 404)                                                   | 6 440                  | -                          |
|                                                                     | За 2024 г. | 3 100                  | -                          | 24 064              | -           | (3 250) | (7 317)                                                    | 16 597                 | -                          |
| в том числе:                                                        |            |                        |                            |                     |             |         |                                                            |                        |                            |
| Лицензии и разрешения                                               | За 2025 г. | -                      | -                          | 80                  | -           | (80)    | -                                                          | -                      | -                          |
|                                                                     | За 2024 г. | -                      | -                          | -                   | -           | -       | -                                                          | -                      | -                          |
| Другие НМА                                                          | За 2025 г. | 5 602                  | -                          | 15 429              | -           | (2 538) | (12 053)                                                   | 6 440                  | -                          |
|                                                                     | За 2024 г. | 3 100                  | -                          | 6 694               | -           | (3 250) | (943)                                                      | 5 602                  | -                          |
| Программы ЭВМ                                                       | За 2025 г. | 10 995                 | -                          | 19 356              | -           | -       | (30 351)                                                   | -                      | -                          |
|                                                                     | За 2024 г. | -                      | -                          | 17 370              | -           | -       | (6 375)                                                    | 10 995                 | -                          |

**4. Основные средства**  
**4.1. Наличие и движение основных средств**

| Наименование показателя                                                | Период     | На начало года                                 |                                             | поступило | Изменения за период                            |                                             |             |             |                                                |                            |                                                |                                             | На конец периода                               |                                             |
|------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------|-------------|------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                                        |            | первоначальная<br>(переоцененная)<br>стоимость | накопленные<br>амортизация и<br>обесценение |           | списано                                        |                                             | амортизация | обесценение | переоценка                                     |                            | переклассифицировано                           |                                             | первоначальная<br>(переоцененная)<br>стоимость | накопленные<br>амортизация и<br>обесценение |
|                                                                        |            |                                                |                                             |           | первоначальная<br>(переоцененная)<br>стоимость | накопленные<br>амортизация и<br>обесценение |             |             | первоначальная<br>(переоцененная)<br>стоимость | накопленная<br>амортизация | первоначальная<br>(переоцененная)<br>стоимость | накопленные<br>амортизация и<br>обесценение |                                                |                                             |
| Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего | За 2025 г. | 903 190                                        | (104 605)                                   | 175 710   | (862 674)                                      | 100 836                                     | (73 794)    | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | 216 227                                        | (77 562)                                    |
|                                                                        | За 2024 г. | 865 890                                        | (47 430)                                    | 221 521   | (184 221)                                      | 8 229                                       | (65 403)    | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | 903 190                                        | (104 605)                                   |
| в том числе:                                                           |            |                                                |                                             |           |                                                |                                             |             |             |                                                |                            |                                                |                                             |                                                |                                             |
| Здания                                                                 | За 2025 г. | 645 420                                        | (59 710)                                    | 151 480   | (796 900)                                      | 76 429                                      | (16 719)    | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | -                                              | -                                           |
|                                                                        | За 2024 г. | 816 771                                        | (34 651)                                    | -         | (171 351)                                      | 2 677                                       | (27 737)    | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | 645 420                                        | (59 710)                                    |
| Сооружения                                                             | За 2025 г. | 46 096                                         | (16 219)                                    | 9 663     | (55 759)                                       | 21 609                                      | (5 390)     | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | -                                              | -                                           |
|                                                                        | За 2024 г. | 41 934                                         | (9 008)                                     | 14 295    | (10 133)                                       | 2 884                                       | (10 096)    | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | 46 096                                         | (16 219)                                    |
| Машины и оборудование (кроме офисного)                                 | За 2025 г. | 8 925                                          | (1 058)                                     | 861       | (9 786)                                        | 1 836                                       | (777)       | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | -                                              | -                                           |
|                                                                        | За 2024 г. | -                                              | -                                           | 8 925     | -                                              | -                                           | (1 058)     | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | 8 925                                          | (1 058)                                     |
| Офисное оборудование                                                   | За 2025 г. | 70 502                                         | (6 817)                                     | 3 558     | (129)                                          | 877                                         | (13 110)    | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | 73 931                                         | (19 050)                                    |
|                                                                        | За 2024 г. | 6 657                                          | (3 627)                                     | 66 582    | (2 738)                                        | 2 667                                       | (5 857)     | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | 70 502                                         | (6 817)                                     |
| Транспортные средства                                                  | За 2025 г. | -                                              | -                                           | 8 242     | -                                              | -                                           | (1 684)     | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | 8 242                                          | (1 684)                                     |
|                                                                        | За 2024 г. | -                                              | -                                           | -         | -                                              | -                                           | -           | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | -                                              | -                                           |
| Другие виды основных средств                                           | За 2025 г. | 132 248                                        | (20 800)                                    | 1 907     | (100)                                          | 85                                          | (36 114)    | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | 134 054                                        | (56 829)                                    |
|                                                                        | За 2024 г. | 528                                            | (145)                                       | 131 719   | -                                              | -                                           | (20 654)    | -           | -                                              | -                          | -                                              | -                                           | 132 248                                        | (20 800)                                    |

**4.2. Наличие и движение прав пользования активами**

| Наименование показателя            | Период     | На начало года                        |                                       | Изменения за период                                   |                                                     |                                       |             |             |                                       | На конец периода        |                                       |                                       |
|------------------------------------|------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------|-------------|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
|                                    |            | фактическая (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости) | списано (с учетом пересмотра фактической стоимости) |                                       | амортизация | обесценение | переоценка                            |                         | фактическая (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение |
|                                    |            |                                       |                                       |                                                       | фактическая (переоцененная) стоимость               | накопленные амортизация и обесценение |             |             | фактическая (переоцененная) стоимость | накопленная амортизация |                                       |                                       |
| Права пользования активами - всего | За 2025 г. | 4 845 747                             | (145 794)                             | 4 660 331                                             | (9 207 328)                                         | 118 831                               | (125 217)   | -           | -                                     | -                       | 298 751                               | (152 180)                             |
|                                    | За 2024 г. | 1 065 706                             | (57 483)                              | 4 217 547                                             | (437 505)                                           | -                                     | (88 312)    | -           | -                                     | -                       | 4 845 747                             | (145 794)                             |
| в том числе:                       |            |                                       |                                       |                                                       |                                                     |                                       |             |             |                                       |                         |                                       |                                       |
| Здания                             | За 2025 г. | 233 119                               | (96 641)                              | 63 032                                                | -                                                   | -                                     | (55 106)    | -           | -                                     | -                       | 296 151                               | (151 747)                             |
|                                    | За 2024 г. | 192 257                               | (51 184)                              | 45 466                                                | (4 604)                                             | -                                     | (45 457)    | -           | -                                     | -                       | 233 119                               | (96 641)                              |
| Транспортные средства              | За 2025 г. | 8 242                                 | (137)                                 | 2 600                                                 | (8 242)                                             | 1 511                                 | (1 807)     | -           | -                                     | -                       | 2 600                                 | (433)                                 |
|                                    | За 2024 г. | -                                     | -                                     | 8 242                                                 | -                                                   | -                                     | (137)       | -           | -                                     | -                       | 8 242                                 | (137)                                 |
| Земельные участки                  | За 2025 г. | 4 604 387                             | (49 016)                              | 4 594 699                                             | (9 199 086)                                         | 117 320                               | (68 304)    | -           | -                                     | -                       | -                                     | -                                     |
|                                    | За 2024 г. | 873 449                               | (6 299)                               | 4 163 839                                             | (432 901)                                           | -                                     | (42 717)    | -           | -                                     | -                       | 4 604 387                             | (49 016)                              |

**4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства**

| Наименование показателя                  | На 31 декабря 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Амортизируемые основные средства - всего | 285 235               | 5 498 539             | 1 826 682             |
| в том числе:                             |                       |                       |                       |
| Здания                                   | 144 404               | 722 187               | 923 194               |
| Сооружения                               | -                     | 29 877                | 32 926                |
| Машины и оборудование (кроме офисного)   | -                     | 7 867                 | -                     |
| Офисное оборудование                     | 54 880                | 63 684                | 3 030                 |
| Транспортные средства                    | 8 725                 | 8 104                 | -                     |
| Земельные участки                        | -                     | 4 555 371             | 867 150               |
| Другие виды основных средств             | 77 226                | 111 448               | 383                   |

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

| Наименование показателя                                       | Период     | На начало года      |                         | Изменения за период |             |          |                                             | На конец периода    |                         |
|---------------------------------------------------------------|------------|---------------------|-------------------------|---------------------|-------------|----------|---------------------------------------------|---------------------|-------------------------|
|                                                               |            | фактические затраты | накопленное обесценение | затраты             | обесценение | списано  | принято к учету в качестве основных средств | фактические затраты | накопленное обесценение |
| Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего | 3а 2025 г. | -                   | -                       | 4 439 983           | -           | (4 095)  | (4 435 888)                                 | -                   | -                       |
|                                                               | 3а 2024 г. | 125                 | -                       | 4 331 518           | -           | (76 095) | (4 255 547)                                 | -                   | -                       |
| в том числе:                                                  |            |                     |                         |                     |             |          |                                             |                     |                         |
| Другие ОС                                                     | 3а 2025 г. | -                   | -                       | 1 464               | -           | (722)    | (742)                                       | -                   | -                       |
|                                                               | 3а 2024 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -        | -                                           | -                   | -                       |
| Компьютерные комплектующие, оргтехника, офисное оборудование  | 3а 2025 г. | -                   | -                       | 2 619               | -           | (2 406)  | (213)                                       | -                   | -                       |
|                                                               | 3а 2024 г. | -                   | -                       | 68 250              | -           | (2 690)  | (65 560)                                    | -                   | -                       |
| Расходные материалы для оргтехники                            | 3а 2025 г. | -                   | -                       | 26                  | -           | (26)     | -                                           | -                   | -                       |
|                                                               | 3а 2024 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -        | -                                           | -                   | -                       |
| Хозяйственные товары                                          | 3а 2025 г. | -                   | -                       | 80                  | -           | (80)     | -                                           | -                   | -                       |
|                                                               | 3а 2024 г. | -                   | -                       | 33                  | -           | (33)     | -                                           | -                   | -                       |
| Мебель                                                        | 3а 2025 г. | -                   | -                       | 1 280               | -           | -        | (1 280)                                     | -                   | -                       |
|                                                               | 3а 2024 г. | -                   | -                       | 7 213               | -           | (2 662)  | (4 552)                                     | -                   | -                       |
| ОС на грузовых дворах                                         | 3а 2025 г. | -                   | -                       | 313                 | -           | -        | (313)                                       | -                   | -                       |
|                                                               | 3а 2024 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -        | -                                           | -                   | -                       |
| Прочие ОС                                                     | 3а 2025 г. | -                   | -                       | 152 107             | -           | -        | (152 107)                                   | -                   | -                       |
|                                                               | 3а 2024 г. | 125                 | -                       | -                   | -           | -        | (125)                                       | -                   | -                       |
| Система видеонаблюдения на грузовом дворе                     | 3а 2025 г. | -                   | -                       | 861                 | -           | (861)    | -                                           | -                   | -                       |
|                                                               | 3а 2024 г. | -                   | -                       | 8 925               | -           | (8 925)  | -                                           | -                   | -                       |
| Транспортные средства                                         | 3а 2025 г. | -                   | -                       | 2 600               | -           | -        | (2 600)                                     | -                   | -                       |
|                                                               | 3а 2024 г. | -                   | -                       | 8 242               | -           | -        | (8 242)                                     | -                   | -                       |
| Сооружения                                                    | 3а 2025 г. | -                   | -                       | 9 620               | -           | -        | (9 620)                                     | -                   | -                       |
|                                                               | 3а 2024 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -        | -                                           | -                   | -                       |
| Офисное оборудование                                          | 3а 2025 г. | -                   | -                       | 603                 | -           | -        | (603)                                       | -                   | -                       |
|                                                               | 3а 2024 г. | -                   | -                       | 970                 | -           | -        | (970)                                       | -                   | -                       |
| Машины и оборудование (кроме офисного)                        | 3а 2025 г. | -                   | -                       | 861                 | -           | -        | (861)                                       | -                   | -                       |
|                                                               | 3а 2024 г. | -                   | -                       | 8 925               | -           | -        | (8 925)                                     | -                   | -                       |
| Земельные участки                                             | 3а 2025 г. | -                   | -                       | 4 267 550           | -           | -        | (4 267 550)                                 | -                   | -                       |
|                                                               | 3а 2024 г. | -                   | -                       | 4 119 737           | -           | -        | (4 119 737)                                 | -                   | -                       |
| Комплектующие для Оборудования информац.инфраструктуры        | 3а 2025 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -        | -                                           | -                   | -                       |
|                                                               | 3а 2024 г. | -                   | -                       | 61 785              | -           | (61 785) | -                                           | -                   | -                       |
| Здания                                                        | 3а 2025 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -        | -                                           | -                   | -                       |
|                                                               | 3а 2024 г. | -                   | -                       | 45 466              | -           | -        | (45 466)                                    | -                   | -                       |
| Другие виды основных средств                                  | 3а 2025 г. | -                   | -                       | -                   | -           | -        | -                                           | -                   | -                       |
|                                                               | 3а 2024 г. | -                   | -                       | 1 971               | -           | -        | (1 971)                                     | -                   | -                       |

|                                                                                              |            |        |   |         |   |          |           |        |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------|---|---------|---|----------|-----------|--------|---|
| Капитальные вложения на создание основных средств - всего                                    | 3а 2025 г. | 10 754 | - | 6 833   | - | (14 770) | (2 001)   | 817    | - |
|                                                                                              | 3а 2024 г. | 10 286 | - | 132 547 | - | -        | (132 079) | 10 754 | - |
| в том числе:                                                                                 |            |        |   |         |   |          |           |        |   |
| Ограждения на грузового двора_Москва-Товарная-Павелецкая                                     | 3а 2025 г. | 4 154  | - | -       | - | (4 154)  | -         | -      | - |
|                                                                                              | 3а 2024 г. | -      | - | 4 154   | - | -        | -         | 4 154  | - |
| Ограждения на грузового двора_Москва-Товарная-Рязанская                                      | 3а 2025 г. | 1 813  | - | -       | - | (1 813)  | -         | -      | - |
|                                                                                              | 3а 2024 г. | -      | - | 1 813   | - | -        | -         | 1 813  | - |
| Ограждения на грузового двора_Москва-Товарная-Смоленская                                     | 3а 2025 г. | 877    | - | -       | - | (877)    | -         | -      | - |
|                                                                                              | 3а 2024 г. | -      | - | 877     | - | -        | -         | 877    | - |
| Ограждения на грузовой двор_Москва-Бутырская                                                 | 3а 2025 г. | 2 960  | - | -       | - | (2 960)  | -         | -      | - |
|                                                                                              | 3а 2024 г. | -      | - | 2 960   | - | -        | -         | 2 960  | - |
| Ограждения на грузового двора_Москва-Товарная-Киевская                                       | 3а 2025 г. | 470    | - | -       | - | (470)    | -         | -      | - |
|                                                                                              | 3а 2024 г. | -      | - | 470     | - | -        | -         | 470    | - |
| Мобильный офис продаж                                                                        | 3а 2025 г. | -      | - | 3 500   | - | (3 500)  | -         | -      | - |
|                                                                                              | 3а 2024 г. | -      | - | -       | - | -        | -         | -      | - |
| Разработка дизайна проекта первого этажа на ул. Покровка, д. 8                               | 3а 2025 г. | -      | - | 1 333   | - | (516)    | -         | 817    | - |
|                                                                                              | 3а 2024 г. | -      | - | -       | - | -        | -         | -      | - |
| SG-46 Компьютер 000080627                                                                    | 3а 2025 г. | -      | - | 21      | - | -        | (21)      | -      | - |
|                                                                                              | 3а 2024 г. | -      | - | -       | - | -        | -         | -      | - |
| SG-29 (MSI B560M PRO-E / i9-10900KF CPU 3.70GHz / DDR4 64 Гб / Samsung SSD 970 EVO M.2 2 Tb) | 3а 2025 г. | -      | - | 5       | - | -        | (5)       | -      | - |
|                                                                                              | 3а 2024 г. | -      | - | -       | - | -        | -         | -      | - |
| Серверное оборудование для информационной инфраструктуры                                     | 3а 2025 г. | -      | - | 1 895   | - | -        | (1 895)   | -      | - |
|                                                                                              | 3а 2024 г. | -      | - | -       | - | -        | -         | -      | - |
| Неотделимые улучшения_Покровка 8                                                             | 3а 2025 г. | 480    | - | -       | - | (480)    | -         | -      | - |
|                                                                                              | 3а 2024 г. | 10 286 | - | 115 266 | - | -        | (125 072) | 480    | - |
| Источник бесперебойного питания Ippon Innova RT скомплектованный                             | 3а 2025 г. | -      | - | 80      | - | -        | (80)      | -      | - |
|                                                                                              | 3а 2024 г. | -      | - | -       | - | -        | -         | -      | - |
| Ограждения грузового двора_Москва II-Митьково                                                | 3а 2025 г. | -      | - | -       | - | -        | -         | -      | - |
|                                                                                              | 3а 2024 г. | -      | - | 3 158   | - | -        | (3 158)   | -      | - |
| Ограждения на грузового двора_Москва-Товарная-Рижский общий                                  | 3а 2025 г. | -      | - | -       | - | -        | -         | -      | - |
|                                                                                              | 3а 2024 г. | -      | - | 3 849   | - | -        | (3 849)   | -      | - |

## 5. Финансовые вложения

### 5.1. Наличие и движение финансовых вложений

| Наименование показателя                   | Период     | На начало года           |                           | Изменения за период |                          |                           |                                                                      |                                                    |                      | На конец периода         |                           |
|-------------------------------------------|------------|--------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------|
|                                           |            | первоначальная стоимость | накопленная корректировка | поступило           | списано                  |                           | проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной) | текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение | переклассифицировано | первоначальная стоимость | накопленная корректировка |
|                                           |            |                          |                           |                     | первоначальная стоимость | накопленная корректировка |                                                                      |                                                    |                      |                          |                           |
| Долгосрочные финансовые вложения - всего  | 3а 2025 г. | 1 875 306                | -                         | 55 600              | (30)                     | (1 329 014)               | -                                                                    | -                                                  | 930 586              | 2 861 461                | (1 329 014)               |
|                                           | 3а 2024 г. | 2 415 772                | -                         | 120                 | -                        | -                         | -                                                                    | -                                                  | (540 586)            | 1 875 306                | -                         |
| в том числе:                              |            |                          |                           |                     |                          |                           |                                                                      |                                                    |                      |                          |                           |
| Выданные займы                            | 3а 2025 г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                    | -                                                  | 930 586              | 930 586                  | -                         |
|                                           | 3а 2024 г. | 540 586                  | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                    | -                                                  | (540 586)            | -                        | -                         |
| Паи и акции                               | 3а 2025 г. | 1 875 306                | -                         | 55 600              | (30)                     | (1 329 014)               | -                                                                    | -                                                  | -                    | 1 930 875                | (1 329 014)               |
|                                           | 3а 2024 г. | 1 875 186                | -                         | 120                 | -                        | -                         | -                                                                    | -                                                  | -                    | 1 875 306                | -                         |
| Краткосрочные финансовые вложения - всего | 3а 2025 г. | 910 586                  | -                         | 20 000              | -                        | -                         | -                                                                    | -                                                  | (930 586)            | -                        | -                         |
|                                           | 3а 2024 г. | -                        | -                         | 1 098 464           | (728 464)                | -                         | -                                                                    | -                                                  | 540 586              | 910 586                  | -                         |
| в том числе:                              |            |                          |                           |                     |                          |                           |                                                                      |                                                    |                      |                          |                           |
| Выданные займы                            | 3а 2025 г. | 910 586                  | -                         | 20 000              | -                        | -                         | -                                                                    | -                                                  | (930 586)            | -                        | -                         |
|                                           | 3а 2024 г. | -                        | -                         | 1 098 464           | (728 464)                | -                         | -                                                                    | -                                                  | 540 586              | 910 586                  | -                         |
| Итого                                     | 3а 2025 г. | 2 785 892                | -                         | 75 600              | (30)                     | (1 329 014)               | -                                                                    | -                                                  | -                    | 2 861 461                | (1 329 014)               |
|                                           | 3а 2024 г. | 2 415 772                | -                         | 1 098 584           | (728 464)                | -                         | -                                                                    | -                                                  | -                    | 2 785 892                | -                         |

## 5.2. Иное использование финансовых вложений

| Наименование показателя                                                | На 31 декабря 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего                     | 47 891                | -                     | -                     |
| Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего | -                     | -                     | -                     |
| Иное использование финансовых вложений                                 | -                     | -                     | -                     |

## 6. Запасы

### 6.1. Наличие и движение запасов

| Наименование показателя                                                                         | Период     | На начало года            |                        | Изменения за период |                           |                        |                        |                           |                        | На конец периода          |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|------------------------|---------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
|                                                                                                 |            | фактическая себестоимость | резерв под обесценение | затраты             | списано                   |                        | резерв под обесценение | изменения видов запасов   |                        | фактическая себестоимость | резерв под обесценение |
|                                                                                                 |            |                           |                        |                     | фактическая себестоимость | резерв под обесценение |                        | фактическая себестоимость | резерв под обесценение |                           |                        |
| Запасы - всего                                                                                  | За 2025 г. | 29 114 061                | -                      | 23 995 929          | (53 109 480)              | -                      | -                      | X                         | X                      | 511                       | -                      |
|                                                                                                 | За 2024 г. | 22 155 698                | -                      | 7 014 371           | (56 009)                  | -                      | -                      | X                         | X                      | 29 114 061                | -                      |
| в том числе:                                                                                    |            |                           |                        |                     |                           |                        |                        |                           |                        |                           |                        |
| Сырье и материалы                                                                               | За 2025 г. | 4                         | -                      | 19 695              | (17 268)                  | -                      | -                      | (1 921)                   | -                      | 511                       | -                      |
|                                                                                                 | За 2024 г. | -                         | -                      | 28 056              | (28 052)                  | -                      | -                      | -                         | -                      | 4                         | -                      |
| Товары                                                                                          | За 2025 г. | -                         | -                      | 4 073               | (4 081)                   | -                      | -                      | 8                         | -                      | -                         | -                      |
|                                                                                                 | За 2024 г. | -                         | -                      | 216                 | (216)                     | -                      | -                      | -                         | -                      | -                         | -                      |
| Незавершенное производство                                                                      | За 2025 г. | -                         | -                      | 362 679             | (364 592)                 | -                      | -                      | 1 913                     | -                      | -                         | -                      |
|                                                                                                 | За 2024 г. | 10 411                    | -                      | 17 329              | (27 740)                  | -                      | -                      | -                         | -                      | -                         | -                      |
| Запасы, связанные с исполнением мероприятий по расторжению Президента РФ № 281-рп от 14.10.2021 | За 2025 г. | 29 114 057                | -                      | 23 609 482          | (52 723 539)              | -                      | -                      | -                         | -                      | -                         | -                      |
|                                                                                                 | За 2024 г. | 22 145 287                | -                      | 6 968 770           | -                         | -                      | -                      | -                         | -                      | 29 114 057                | -                      |

## 7. Дебиторская задолженность

### 7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

| Наименование показателя                          | Период     | На начало года       |                               | Изменения за период<br>(за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде) |                                    |           |            |                        |                      | На конец периода     |                               |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------|------------|------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|
|                                                  |            | по условиям договора | резерв по сомнительным долгам | поступило                                                                                                                    |                                    | списано   |            |                        | переклассифицировано | по условиям договора | резерв по сомнительным долгам |
|                                                  |            |                      |                               | в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)                                                               | проценты, штрафы и иные начисления | погашено  | на расходы | восстановление резерва |                      |                      |                               |
| Долгосрочная дебиторская задолженность - всего   | 3а 2025 г. | -                    | -                             | -                                                                                                                            | -                                  | -         | -          | -                      | -                    | -                    | -                             |
|                                                  | 3а 2024 г. | -                    | -                             | -                                                                                                                            | -                                  | -         | -          | -                      | -                    | -                    | -                             |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего  | 3а 2025 г. | 450 508              | -                             | 542 570                                                                                                                      | -                                  | (378 396) | -          | (418)                  | -                    | 614 682              | (418)                         |
|                                                  | 3а 2024 г. | 352 945              | (1 757)                       | 482 962                                                                                                                      | -                                  | (385 399) | -          | 1 757                  | -                    | 450 508              | -                             |
| в том числе:                                     |            |                      |                               |                                                                                                                              |                                    |           |            |                        |                      |                      |                               |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками            | 3а 2025 г. | 208 708              | -                             | 41 544                                                                                                                       | -                                  | (200 376) | -          | (343)                  | -                    | 49 875               | (343)                         |
|                                                  | 3а 2024 г. | 189 502              | (1 757)                       | 249 288                                                                                                                      | -                                  | (230 082) | -          | 1 757                  | -                    | 208 708              | -                             |
| Расчеты с покупателями и заказчиками             | 3а 2025 г. | 5 063                | -                             | 38 004                                                                                                                       | -                                  | (5 063)   | -          | (75)                   | -                    | 38 004               | (75)                          |
|                                                  | 3а 2024 г. | 5 900                | -                             | 5 063                                                                                                                        | -                                  | (5 900)   | -          | -                      | -                    | 5 063                | -                             |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами       | 3а 2025 г. | 235 637              | -                             | 455 781                                                                                                                      | -                                  | (171 856) | -          | -                      | -                    | 519 562              | -                             |
|                                                  | 3а 2024 г. | 8 729                | -                             | 228 611                                                                                                                      | -                                  | (1 702)   | -          | -                      | -                    | 235 637              | -                             |
| Расчеты по налогам и сборам                      | 3а 2025 г. | 1 100                | -                             | 716                                                                                                                          | -                                  | (1 100)   | -          | -                      | -                    | 716                  | -                             |
|                                                  | 3а 2024 г. | 148 815              | -                             | -                                                                                                                            | -                                  | (147 715) | -          | -                      | -                    | 1 100                | -                             |
| Расчеты по ЕНС                                   | 3а 2025 г. | -                    | -                             | 1 462                                                                                                                        | -                                  | -         | -          | -                      | -                    | 1 462                | -                             |
|                                                  | 3а 2024 г. | -                    | -                             | -                                                                                                                            | -                                  | -         | -          | -                      | -                    | -                    | -                             |
| Расчеты по социальному страхованию и обеспечению | 3а 2025 г. | -                    | -                             | 1                                                                                                                            | -                                  | -         | -          | -                      | -                    | 1                    | -                             |
|                                                  | 3а 2024 г. | -                    | -                             | -                                                                                                                            | -                                  | -         | -          | -                      | -                    | -                    | -                             |
| Расчеты с подотчетными лицами                    | 3а 2025 г. | -                    | -                             | 17                                                                                                                           | -                                  | (1)       | -          | -                      | -                    | 16                   | -                             |
|                                                  | 3а 2024 г. | -                    | -                             | -                                                                                                                            | -                                  | -         | -          | -                      | -                    | -                    | -                             |
| Расходы будущих периодов                         | 3а 2025 г. | -                    | -                             | 5 046                                                                                                                        | -                                  | -         | -          | -                      | -                    | 5 046                | -                             |
|                                                  | 3а 2024 г. | -                    | -                             | -                                                                                                                            | -                                  | -         | -          | -                      | -                    | -                    | -                             |
| Итого                                            | 3а 2025 г. | 450 508              | -                             | 542 570                                                                                                                      | -                                  | (378 396) | -          | (418)                  | X                    | 614 682              | (418)                         |
|                                                  | 3а 2024 г. | 352 945              | (1 757)                       | 482 962                                                                                                                      | -                                  | (385 399) | -          | 1 757                  | X                    | 450 508              | -                             |

### 7.2. Просроченная дебиторская задолженность

| Наименование показателя               | На 31 декабря 2025 г. |                      | На 31 декабря 2024 г. |                      | На 31 декабря 2023 г. |                      |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|                                       | по условиям договора  | балансовая стоимость | по условиям договора  | балансовая стоимость | по условиям договора  | балансовая стоимость |
| Всего                                 | 418                   | -                    | -                     | -                    | 1 757                 | -                    |
| в том числе:                          |                       |                      |                       |                      |                       |                      |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками | 343                   | -                    | -                     | -                    | 1 757                 | -                    |
| Расчеты с покупателями и заказчиками  | 75                    | -                    | -                     | -                    | -                     | -                    |

## 8. Обязательства

### 8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

| Наименование показателя                          | Период     | На начало года | Изменения за период<br>(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде) |                                    |              |           |                      | На конец периода |
|--------------------------------------------------|------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------|-----------|----------------------|------------------|
|                                                  |            |                | поступило                                                                                          |                                    | списано      |           | переклассифицировано |                  |
|                                                  |            |                | в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)                                     | проценты, штрафы и иные начисления | погашено     | на доходы |                      |                  |
| Долгосрочные обязательства - всего               | За 2025 г. | 4 583 006      | -                                                                                                  | -                                  | (4 477 686)  | -         | -                    | 105 319          |
|                                                  | За 2024 г. | 26 964 779     | 6 801 324                                                                                          | -                                  | (979 866)    | -         | (28 203 232)         | 4 583 006        |
| в том числе:                                     |            |                |                                                                                                    |                                    |              |           |                      |                  |
| Расчеты по аренде                                | За 2025 г. | 4 583 006      | -                                                                                                  | -                                  | (4 477 686)  | -         | -                    | 105 319          |
|                                                  | За 2024 г. | 1 011 720      | 4 601 667                                                                                          | -                                  | (979 866)    | -         | (50 516)             | 4 583 006        |
| Долгосрочные кредиты                             | За 2025 г. | -              | -                                                                                                  | -                                  | -            | -         | -                    | -                |
|                                                  | За 2024 г. | 25 860 970     | 2 199 657                                                                                          | -                                  | -            | -         | (28 060 627)         | -                |
| Долгосрочные займы                               | За 2025 г. | -              | -                                                                                                  | -                                  | -            | -         | -                    | -                |
|                                                  | За 2024 г. | 92 089         | -                                                                                                  | -                                  | -            | -         | (92 089)             | -                |
| Краткосрочные обязательства - всего              | За 2025 г. | 38 545 699     | 189 320                                                                                            | -                                  | (38 374 257) | -         | -                    | 360 761          |
|                                                  | За 2024 г. | 3 757 909      | 6 826 207                                                                                          | -                                  | (241 649)    | -         | 28 203 232           | 38 545 699       |
| в том числе:                                     |            |                |                                                                                                    |                                    |              |           |                      |                  |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками            | За 2025 г. | 82 158         | 15 879                                                                                             | -                                  | (78 044)     | -         | -                    | 19 993           |
|                                                  | За 2024 г. | 204 597        | 62 443                                                                                             | -                                  | (184 882)    | -         | -                    | 82 158           |
| Расчеты с покупателями и заказчиками             | За 2025 г. | 114            | -                                                                                                  | -                                  | (114)        | -         | -                    | -                |
|                                                  | За 2024 г. | -              | 114                                                                                                | -                                  | -            | -         | -                    | 114              |
| Расчеты по аренде                                | За 2025 г. | 58 200         | 37 076                                                                                             | -                                  | (8 301)      | -         | -                    | 86 975           |
|                                                  | За 2024 г. | 45 753         | 18 698                                                                                             | -                                  | (56 768)     | -         | 50 516               | 58 200           |
| Краткосрочные кредиты и займы                    | За 2025 г. | 38 363 864     | 17 658                                                                                             | -                                  | (38 246 028) | -         | -                    | 135 494          |
|                                                  | За 2024 г. | 3 499 079      | 6 712 069                                                                                          | -                                  | -            | -         | 28 152 716           | 38 363 864       |
| Расчеты по налогам и сборам                      | За 2025 г. | 18 671         | 8 071                                                                                              | -                                  | (18 648)     | -         | -                    | 8 095            |
|                                                  | За 2024 г. | 8 480          | 10 192                                                                                             | -                                  | -            | -         | -                    | 18 671           |
| Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС             | За 2025 г. | -              | 93 246                                                                                             | -                                  | -            | -         | -                    | 93 246           |
|                                                  | За 2024 г. | -              | -                                                                                                  | -                                  | -            | -         | -                    | -                |
| Расчеты по социальному страхованию и обеспечению | За 2025 г. | -              | 17 390                                                                                             | -                                  | (431)        | -         | -                    | 16 958           |
|                                                  | За 2024 г. | -              | -                                                                                                  | -                                  | -            | -         | -                    | -                |
| Расчеты с персоналом по оплате труда             | За 2025 г. | 22 680         | -                                                                                                  | -                                  | (22 680)     | -         | -                    | -                |
|                                                  | За 2024 г. | -              | 22 680                                                                                             | -                                  | -            | -         | -                    | 22 680           |
| Расчеты с персоналом по прочим операциям         | За 2025 г. | 12             | -                                                                                                  | -                                  | (12)         | -         | -                    | -                |
|                                                  | За 2024 г. | -              | 12                                                                                                 | -                                  | -            | -         | -                    | 12               |
| Итого                                            | За 2025 г. | 43 128 705     | 189 320                                                                                            | -                                  | (42 851 943) | -         | X                    | 466 080          |
|                                                  | За 2024 г. | 30 722 688     | 13 627 531                                                                                         | -                                  | (1 221 515)  | -         | X                    | 43 128 705       |

## 8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

| Наименование показателя               | На 31 декабря<br>2025 г. | На 31 декабря<br>2024 г. | На 31 декабря<br>2023 г. |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Всего                                 | 9 458                    | 58 873                   | 185 602                  |
| в том числе:                          |                          |                          |                          |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками | 9 458                    | 58 737                   | 185 602                  |
| Расчеты с покупателями и заказчиками  | -                        | 136                      | -                        |

## 8.3. Оценочные обязательства

| Наименование показателя                       | Период     | На начало года | Изменения за период |          |                      | На конец периода |
|-----------------------------------------------|------------|----------------|---------------------|----------|----------------------|------------------|
|                                               |            |                | признано            | списано  |                      |                  |
|                                               |            |                |                     | погашено | как избыточная сумма |                  |
| Оценочные обязательства - всего               | За 2025 г. | 41 687         | 109 274             | (79 504) | (20 489)             | 50 968           |
|                                               | За 2024 г. | 22 008         | 71 037              | (43 354) | (8 003)              | 41 687           |
| в том числе:                                  |            |                |                     |          |                      |                  |
| Оценочное обязательство под ежегодные отпуска | За 2025 г. | 41 687         | 109 274             | (79 504) | (20 489)             | 50 968           |
|                                               | За 2024 г. | 22 008         | 71 037              | (43 354) | (8 003)              | 41 687           |

### 9. Обеспечения обязательств

| Наименование показателя  | На 31 декабря 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Полученные - всего       | -                     | 23 421                | 15 003                |
| в том числе:             |                       |                       |                       |
| МДИ ООО                  | -                     | 22 492                | 14 047                |
| ЭМС ООО                  | -                     | 476                   | 476                   |
| Гореев Владимир Эсетович | -                     | 233                   | -                     |
| ЕА ИНДАСТРИ ООО          | -                     | 220                   | 220                   |
| КОНТРАКТ СИТИ ООО        | -                     | -                     | 260                   |

### 10. Расходы по обычным видам деятельности

| Наименование показателя                           | За 2025 г. | За 2024 г. |
|---------------------------------------------------|------------|------------|
| Материальные затраты                              | 47 854     | 43 414     |
| Затраты на оплату труда                           | 891 887    | 107 602    |
| Отчисления на социальные нужды                    | 144 157    | 17 609     |
| Амортизация                                       | 126 294    | 42 791     |
| Прочие затраты                                    | 504 755    | 71 477     |
| Итого по элементам                                | 1 714 946  | 282 894    |
| Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): |            |            |
| незавершенного производства, готовой продукции    | (2 671)    | (329)      |
| Итого расходы по обычным видам деятельности       | 1 712 275  | 282 565    |

Заместитель генерального директора  
по экономике и финансам ООО "РЖД-  
Недвижимость" по доверенности от 01.09.2025  
г. №201

\_\_\_\_\_  
(наименование должности)

\_\_\_\_\_  
03 июня 2026 года



\_\_\_\_\_  
(подпись)

Михайлова  
Светлана  
Дмитриевна

\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

## **РАЗДЕЛ 1. ВВЕДЕНИЕ**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской финансовой отчетности (далее – «бухгалтерская отчетность») Общества с ограниченной ответственностью «РЖД-Недвижимость» за 2025 год.

В данных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если не указано иное, стоимостные показатели представлены в тысячах рублей.

### **1.1. Общие сведения**

Полное наименование — Общество с ограниченной ответственностью «РЖД-Недвижимость» (далее по тексту — Общество). Краткое наименование — ООО «РЖД-Недвижимость».

Адрес места нахождения и почтовый адрес: 101000, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Басманный, улица Покровка, дом 8, помещение 3/1, ИНН 7708333715 КПП 770901001.

Годовая бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Общество зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 01.08.2018 ОГРН 1187746721678.

Уставный капитал (далее – «УК») Общества полностью оплачен и по состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023 составляет 10 тыс. руб., что равно его номинальной стоимости.

Общество учреждено 20.07.2018 на основании решения единственного учредителя № 1 от 20.07.2018, о чём в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись № 1187746721678 от 01.08.2018.

Зарегистрировано Межрайонной инспекцией ФНС №8 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1187746721678.

29.11.2019 в связи со сменой адреса (105064, город Москва, улица Земляной вал, дом 9, этаж 5, помещение 1, комната 9) поставлено на учет в Инспекции Федеральной налоговой службы № 9 по г. Москве (запись 9197748611360).

Единственным участником ООО «РЖД-Недвижимость» на дату регистрации было АО «РЖД Управление активами» (прежнее наименование — АО «КРП-инвест»).

На 31.12.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023 Участниками Общества являлись ООО «ТР-1» с долей владения 99,99% и ООО «ТР-2» с долей владения 0,01%.

По состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023 у Общества не формировался добавочный капитал и резервный капитал.

Генеральный директор Общества — Имас Борис Яковлевич.

Главный бухгалтер Общества — Смекалова Вера Валерьевна.

### **1.2. Информация о филиалах (структурных подразделениях), обособленных подразделениях**

Филиалов, представительств, обособленных подразделений у Общества в 2024-2025 гг. не имелось.

12.01.2026 Обществом открыто обособленное подразделение «Контактный центр ул. Нижняя Красносельская», расположенное по адресу: 105066, Россия, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12, к. 20., КПП 770145001.

### 1.3. Цели создания и основные виды деятельности

Основным видом деятельности Общества является деятельность холдинговых компаний (ОКВЭД 64.20).

Общество не осуществляет лицензируемые виды деятельности.

— Ключевые направления деятельности компании - развитие неиспользуемых городских территорий с целью увеличения их стоимости, повышения эффективности управления недвижимым имуществом за счет его вовлечения в гражданско-правовой оборот в рамках комплексного развития территорий; подготовка, реализация и управление наиболее крупными девелоперскими проектами.

### 1.4. Информация об исполнительных и контрольных органах

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор. С 28.11.2019 по настоящее время обязанности Генерального директора исполняет Имас Борис Яковлевич.

Устав Общества, утвержденный Решением единственного участника Общества № 2 от 26.08.2020, действовал до 06.11.2023. Новая редакции Устава Общества утверждена Протоколом общего собрания участников Общества № 1 от 07.11.2023.

Согласно действующей редакции Устава предусмотрены следующие органы управления:

- Общее собрание участников Общества;
- Совет директоров Общества;
- Генеральный директор.

### 1.5. Дочерние и зависимые общества

На основании протокола внеочередного Общего собрания участников Общества №2 от 01.03.2024 было принято решение о создании дочерних обществ ООО «Специализированный застройщик «Рижский-ЖК», ООО «Специализированный застройщик «Сокольники-ЖК» и ООО «Специализированный застройщик «Русаковская-ЖК» с долей участия в каждом обществе 100%.

На основании протокола внеочередного Общего собрания участников Общества №3 от 29.03.2024 было принято решение о создании дочерних обществ ООО «Специализированный застройщик «Савеловский-ЖК», ООО «Специализированный застройщик «Павелецкий-ЖК», ООО «Специализированный застройщик «Рижский-МФК», ООО «Специализированный застройщик «Сокольники-МФК», ООО «Специализированный застройщик «Русаковская-МФК», ООО «Специализированный застройщик «Савеловский-МФК» и ООО «Специализированный застройщик «Белорусский-МФК», с долей участия в каждом обществе 100%.

На основании протокола внеочередного Общего собрания участников Общества № 6 от 13.05.2024 было принято решение о создании дочерних обществ ООО «Специализированный застройщик «Смоленский-ЖК», ООО «Специализированный застройщик «Смоленский-МФК» с долей участия в каждом обществе 100%.

06.03.2025 Протоколами № 2-11 зафиксированы решения общего собрания участников Общества о проведении реорганизации Общества в форме выделения и передаче активов и обязательств по проектам образованным в ходе реорганизации дочерним обществам:

| Наименование проекта | Наименование дочерней организации | Доля участия на дату реорганизации | Дата регистрации |
|----------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------|
|----------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------|

|                |                       |      |            |
|----------------|-----------------------|------|------------|
| Киевский-МФК   | СЗ КИЕВСКИЙ-МФК ООО   | 100% | 04.08.2025 |
| Красносельский | СЗ КРАСНОСЕЛЬСКИЙ ООО | 100% | 04.08.2025 |
| Курский-МФК    | СЗ КУРСКИЙ-МФК ООО    | 100% | 16.09.2025 |
| Павелецкий     | СЗ ПАВЕЛЕЦКИЙ ООО     | 100% | 04.08.2025 |
| Рижский-ЖК     | СЗ РИЖСКИЙ-1 ООО      | 100% | 16.09.2025 |
| Рижский-МФК    | СЗ РИЖСКИЙ-2 ООО      | 100% | 04.08.2025 |
| Савеловский    | СЗ САВЕЛОВСКИЙ ООО    | 100% | 16.09.2025 |
| Смоленский-ЖК  | СЗ СМОЛЕНСКИЙ ООО     | 100% | 04.08.2025 |
| Смоленский-БЦ  | СЗ СМОЛЕНСКИЙ-БЦ ООО  | 100% | 04.08.2025 |
| Сокольники     | СЗ СОКОЛЬНИКИ ООО     | 100% | 04.08.2025 |

04.08.2025 в результате реорганизации Общества было зарегистрировано 7 юридических лиц, 16.09.2025 – 3 юридических лица. Выделившиеся дочерние общества являются правопреемниками Общества по всем переданным в соответствии с передаточным актом обязательствам в отношении всех кредиторов и должников. Сумма уставного капитала каждой из выделившихся организаций составляет 10 тыс. руб., 100% на дату выделения принадлежит Обществу.

В результате завершившейся 04.08.2025 реорганизации в форме выделения 7 юридических лиц показатели активов, обязательств и капитала бухгалтерского баланса Общества изменились в суммах, представленных в таблице ниже:

| Статьи баланса                                         | Исходный баланс РЖД-Недвижимость | Выделяемые балансы     | Итоговый баланс РЖД-Недвижимость |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| <b>Актив</b>                                           |                                  |                        |                                  |
| <b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                          |                                  |                        |                                  |
| Нематериальные активы                                  | 37 065 894                       | 593 370                | 36 472 524                       |
| Основные средства                                      | 786 849 441                      | 633 306 102            | 153 543 339                      |
| Финансовые вложения                                    | 2 785 891 897                    | -                      | 2 785 961 897                    |
| Займы выданные                                         | 910 586 111                      | -                      | 910 586 111                      |
| Вклады в УК                                            | 1 875 305 786                    | -                      | 1 875 375 786                    |
| Отложенные налоговые активы                            | 969 537 044                      | -                      | 2 950 537 584                    |
| Право пользования активом                              | 7 938 782 637                    | 6 184 584 078          | 1 754 198 558,91                 |
| <b>Итого по разделу I</b>                              | <b>12 518 126 913</b>            | <b>6 818 483 550</b>   | <b>7 680 713 903</b>             |
| <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                            |                                  |                        |                                  |
| Запасы                                                 | 33 802 442 437                   | 24 023 917 818         | 9 778 524 619                    |
| НДС                                                    | 2 194 741 997                    | 1 362 858 741          | 831 883 256                      |
| Дебиторская задолженность                              | 819 867 090                      | 289 790 330            | 530 146 760                      |
| Финансовые вложения                                    | -                                | -                      | -                                |
| Денежные средства                                      | 2 552 860 384                    | 76 200 000             | 2 476 660 384                    |
| <b>Итого по разделу II</b>                             | <b>39 369 911 909</b>            | <b>25 752 766 890</b>  | <b>13 617 215 019</b>            |
| <b>БАЛАНС</b>                                          | <b>51 888 038 822</b>            | <b>32 571 250 439</b>  | <b>21 297 928 923</b>            |
| <b>Пассив</b>                                          |                                  |                        |                                  |
| <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>                          |                                  |                        |                                  |
| Уставный капитал                                       | 10 000                           | 70 000                 | 10 000                           |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)           | (3 356 664 380)                  | (8 753 518 550)        | 5 396 854 170                    |
| <b>Итого по разделу III</b>                            | <b>(3 356 654 380)</b>           | <b>(8 753 448 550)</b> | <b>5 396 864 170</b>             |
| <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                  |                                  |                        |                                  |
| Заемные средства (кредит ГПБ (основной долг))          | -                                | -                      | -                                |
| Прочие обязательства, в т.ч. расчеты, связанные с ППА) | 7 992 261 378                    | 6 184 374 578          | 1 807 886 799,59                 |
| Отложенные налоговые обязательства                     | -                                | 1 981 000 540          | -                                |
| <b>Итого по разделу IV</b>                             | <b>7 992 261 378</b>             | <b>8 165 375 118</b>   | <b>1 807 886 800</b>             |
| <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                  |                                  |                        |                                  |
| Заемные средства                                       | 45 694 442 289                   | 33 112 358 189         | 12 582 084 100                   |
| Кредит ГПБ (основной долг)                             | 31 627 657 889                   | 23 093 772 933         | 8 533 884 956                    |
| Кредит ГПБ (проценты)                                  | 13 937 733 676                   | 10 018 585 256         | 3 919 148 420                    |
| Займ НК (основной долг + проценты)                     | 129 050 724                      | -                      | 129 050 724                      |

| Статьи баланса                                         | Исходный<br>баланс РЖД-<br>Недвижимость | Выделяемые<br>балансы | Итоговый<br>баланс РЖД-<br>Недвижимость |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------|
| Кредиторская задолженность                             | 1 487 605 488                           | 46 756 181            | 1 440 919 305                           |
| Оценочные обязательства                                | 70 174 548                              | -                     | 70 174 548                              |
| Прочие обязательства, в т.ч. расчеты, связанные с ППА) | 209 500                                 | 209 500               | -                                       |
| <b>Итого по разделу V</b>                              | <b>47 252 431 824</b>                   | <b>33 159 323 871</b> | <b>14 093 177 953</b>                   |
| <b>БАЛАНС</b>                                          | <b>51 888 038 822</b>                   | <b>32 571 250 438</b> | <b>21 297 928 923</b>                   |

В результате завершившейся 16.09.2025 реорганизации в форме выделения 3 юридических лиц показатели активов, обязательств и капитала бухгалтерского баланса Общества изменились в суммах, представленных в таблице ниже:

| Статьи баланса                                         | Исходный<br>баланс РЖД-<br>Недвижимость | Выделяемые<br>балансы  | Итоговый<br>баланс РЖД-<br>Недвижимость |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|
| <b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                          |                                         |                        |                                         |
| Нематериальные активы                                  | 50 134 527                              | -                      | 50 134 527                              |
| Основные средства                                      | 150 052 064                             | 5 558 484              | 144 493 580                             |
| Финансовые вложения                                    | 2 785 961 897                           | -                      | 2 785 991 897                           |
| Займы выданные                                         | 910 586 111                             | -                      | 910 586 111                             |
| Вклады в УК                                            | 1 875 375 786                           | -                      | 1 875 405 786                           |
| Отложенные налоговые активы                            | 2 979 335 882                           | -                      | 3 783 837 231                           |
| Право пользования активом                              | 1 883 641 217                           | 1 749 094 941          | 134 546 275,96                          |
| <b>Итого по разделу I</b>                              | <b>7 849 125 587</b>                    | <b>1 754 653 425</b>   | <b>6 899 003 511</b>                    |
| <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                            |                                         |                        |                                         |
| Запасы                                                 | 10 007 326 126                          | 10 006 781 732         | 544 394                                 |
| НДС                                                    | 837 842 749                             | 830 684 612            | 7 158 136                               |
| Дебиторская задолженность                              | 605 870 211                             | 63 716 399             | 542 183 812                             |
| Финансовые вложения                                    | -                                       | -                      | -                                       |
| Денежные средства                                      | 1 847 143 643                           | 28 500 000             | 1 818 643 643                           |
| <b>Итого по разделу II</b>                             | <b>13 298 182 728</b>                   | <b>10 929 682 743</b>  | <b>2 368 529 984</b>                    |
| <b>БАЛАНС</b>                                          | <b>21 147 308 315</b>                   | <b>12 684 336 168</b>  | <b>9 267 533 495</b>                    |
| <b>Пассив</b>                                          |                                         |                        |                                         |
| <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>                          |                                         |                        |                                         |
| Уставный капитал                                       | 10 000                                  | 30 000                 | 10 000                                  |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)           | 5 246 777 744                           | (2 938 238 957)        | 8 185 016 701                           |
| <b>Итого по разделу III</b>                            | <b>5 246 787 744</b>                    | <b>(2 938 208 957)</b> | <b>8 185 026 701</b>                    |
| <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                  |                                         |                        |                                         |
| Заемные средства (кредит ГПБ (основной долг))          | -                                       | -                      | -                                       |
| Прочие обязательства, в т.ч. расчеты, связанные с ППА) | 1 860 121 903                           | 1 749 094 941          | 111 026 961,84                          |
| Отложенные налоговые обязательства                     | -                                       | 804 501 349            | -                                       |
| <b>Итого по разделу IV</b>                             | <b>1 860 121 903</b>                    | <b>2 553 596 290</b>   | <b>111 026 962</b>                      |
| <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                  |                                         |                        |                                         |
| Заемные средства                                       | 13 195 596 180                          | 13 064 595 188         | 131 000 992                             |
| Кредит ГПБ (основной долг)                             | 8 915 789 371                           | 8 915 789 371          | -                                       |
| Кредит ГПБ (проценты)                                  | 4 148 805 817                           | 4 148 805 817          | -                                       |
| Займ НК (основной долг + проценты)                     | 131 000 992                             | -                      | 131 000 992                             |
| Кредиторская задолженность                             | 718 225 768                             | 4 353 647              | 713 902 121                             |
| Оценочные обязательства                                | 59 441 969                              | -                      | 59 441 969                              |
| Прочие обязательства, в т.ч. расчеты, связанные с ППА) | 67 134 751                              | -                      | 67 134 751                              |
| <b>Итого по разделу V</b>                              | <b>14 040 398 668</b>                   | <b>13 068 948 836</b>  | <b>971 479 833</b>                      |
| <b>БАЛАНС</b>                                          | <b>21 147 308 315</b>                   | <b>12 684 336 168</b>  | <b>9 267 533 495</b>                    |

Расходы Общества на проведение реорганизации составили 160 907 тыс. руб.

Информация об изменении капитала Общества в результате реорганизации в форме присоединения включена в отчет об изменениях капитала по строке «Реорганизация в форме выделения».

Все дочерние общества являются самостоятельными юридическими лицами, не отвечают по обязательствам Общества, а Общество не отвечает по обязательствам дочерних обществ.

В 2025 году были совершены следующие сделки, связанные с продажей долей:

19.09.2025 зарегистрирован переход 51% долей в уставном капитале ООО «СЗ «Рижский-ЖК» к АО «Специализированный застройщик «Пресненский вал 27».

17.10.2025 зарегистрирован переход 51% долей в уставном капитале ООО «СЗ «Красносельский» к ООО «ФОРВАРД-А».

31.10.2025 зарегистрирован переход 51% долей в уставном капитале ООО «СЗ «Рижский-1» к АО «Специализированный застройщик «Пресненский вал 27».

31.10.2025 зарегистрирован переход 51% долей в уставном капитале ООО «СЗ «Рижский-2» к АО «Специализированный застройщик «Пресненский вал 27».

20.11.2025 зарегистрирован переход 100% долей в уставном капитале ООО «СЗ «Павелецкий» к АО «ХК Павелецкий».

В 2024 году сделок, связанных с продажей долей, у Общества не было.

В соответствии с пунктом 4 статьи 6 Федерального закона «Об ООО» дочерние общества также являются зависимыми Обществами. Иных дочерних, зависимых обществ Общество не имеет.

#### **1.6. Информация о численности персонала**

Среднесписочная численность сотрудников Общества за 2024 год составила 91 человек, за 2025 год — 138 человек.

## **РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ДЕЙСТВУЮЩЕЙ В 2025 ГОДУ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

Бухгалтерская отчетность составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, федеральных стандартов и иных нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету, утвержденных Министерством финансов Российской Федерации.

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества составлена на основе следующей учетной политики.

1. В соответствии с п.5 ПБУ 23/2011, под денежными эквивалентами понимаются высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. К денежным эквивалентам в учете Общества относятся высоколиквидные финансовые вложения, не предназначенные для инвестиций, практически не подверженные риску изменения стоимости, срок обращения (погашения) которых составляет менее трех месяцев.

В отчете о финансовых результатах Общество показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы в следующих случаях:

- правила бухгалтерского учета предусматривают или не запрещают такое отражение расходов;
- доходы и расходы, возникшие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной жизни, не являются существенными для характеристики финансового положения Общества.

Классификация денежных потоков Общества осуществляется в соответствии с пунктами 9-11 ПБУ 23/2011. Денежные потоки Общества, не поименованные в ПБУ 23/2011, классифицируются в зависимости от характера операций, с которыми они связаны, а также от того, каким образом информация о них используется для принятия решений пользователями бухгалтерской отчетности. Денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в соответствии с пунктами 8-11 ПБУ 23/2011, классифицируются Обществом как денежные потоки от текущих операций.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата. К таким денежным потокам относятся:

- возвраты от поставщиков и покупателей по ранее оплаченным договорам;
- возвраты неиспользованных средств, предоставленных по целевому финансированию.

2. Учет основных средств осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 30 % балансовой стоимости обслуживаемого объекта ОС.

Переоценка основных средств не производится. После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Общество перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проверяет объекты на обесценение в порядке, установленном МСФО (IAS) 36.

К элементам амортизации основных средств относятся: способ начисления амортизации, сроки полезного использования и ликвидационная стоимость.

Начисление амортизации производится линейным способом и начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем выбытия объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Ликвидационной стоимостью объекта основных средств считается величина, которую Общество получило бы в случае выбытия данного объекта (включая стоимость материальных ценностей, остающихся от выбытия) после вычета предполагаемых затрат на выбытие.

Срок полезного использования определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. Принятые сроки полезного использования для основных групп объектов основных средств, приобретенных после введения в действие изменений порядка учета и раскрытия информации, следующие:

| Наименование                           | В годах  |
|----------------------------------------|----------|
| Здания                                 | 25 — 100 |
| Сооружения                             | 1 — 40   |
| Производственные машины и оборудование | 5 — 40   |
| Транспорт                              | 1 — 20   |
| Прочие основные средства               | 1 — 10   |

Ликвидационная стоимость в отношении соответствующих групп основных средств, приведенных в таблице выше, считается равной нулю, т.к. выполняется по меньшей мере одно из нижеследующих условий:

- а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
- б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;
- в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Ежегодно элементы амортизации проверяются и в случае необходимости пересматриваются.

2. Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Нематериальные активы» ФСБУ 14/2022.

Стоимость нематериальных активов с определенным сроком полезного использования погашается посредством начисления амортизации в течение срока их полезного использования линейным способом.

Установлен лимит стоимости, по которому определяется нематериальный актив — 100 тыс. руб.

При принятии нематериального актива к бухгалтерскому учету организация определяет срок его полезного использования. Сроком полезного использования является выраженный в месяцах период, в течение которого организация предполагает использовать нематериальный актив с целью получения экономической выгоды (дохода).

Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

Организация не производит переоценку нематериальных активов.

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

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

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости, которая определяется в момент отпуска материала (скользящая оценка). При этом средняя себестоимость рассчитывается путем деления фактической себестоимости материалов, имевшихся в наличии на момент списания, на их количество.

Иные виды запасов учитываются по фактической себестоимости.

Незавершенное производство оценено по фактической производственной себестоимости в сумме прямых затрат без включения косвенных затрат без учета общехозяйственных расходов, а также без учета затрат, возникших в связи с ненадлежащей организацией производственного процесса и иных затрат, не включаемых в стоимость незавершенного производства.

Общехозяйственные (управленческие) расходы отражаются на счете 26 и ежемесячно списываются на счет 90.08, применяется метод директ-костинг.

Доля общих расходов, отраженных на счете 08.33.1 «Общие затраты», ежемесячно распределяется на счет 08.33.1 по номенклатурным группам (грузовым дворам) пропорционально площади грузовых дворов.

4. Резерв под обесценение НЗП не создается, если на отчетную дату доля предполагаемой цены продажи услуг, являющихся конечным результатом производственного цикла, не ниже сформированной стоимости соответствующего НЗП и доли предполагаемых затрат на продажу. Организация создает (корректирует) резерв под обесценение НЗП, запасов на каждую отчетную дату (в том числе на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности).

В случае обесценения запасов 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).

5. К учету в составе финансовых вложений общества учитываются активы, отвечающие требованиям, изложенным в п.2 ПБУ «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02.

Учет по приобретенным ценным бумагам ведется по видам ценных бумаг в разрезе эмитентов. Аналитический учет приобретения ценных бумаг организован по партиям. При этом партией признается одна сделка по покупке ценных бумаг одного вида одного эмитента по одной цене в данный день.

Сделкой признается:

- для биржевых сделок: покупка определенного количества акций одного вида одного эмитента по одной цене в соответствии с отчетом расчетного центра (или брокера);
- для внебиржевых сделок: покупка определенного количества акций одного вида одного эмитента по одной цене в соответствии с договором и документом, подтверждающим право собственности на ценные бумаги.

При приобретении в один и тот же день ценных бумаг одного и того же вида одного и того же эмитента очередность отражения операций определяется в следующем порядке:

- сначала отражаются операции по приобретению ценных бумаг на бирже;
- затем отражаются операции по приобретению ценных бумаг на внебиржевом рынке.

Если срок обращения (погашения) финансовых вложений на момент принятия к учету в соответствии с договором не превышает 12 месяцев, данные активы относятся к краткосрочным финансовым вложениям. Если срок обращения (погашения) финансовых вложений на момент принятия к учету составляет более 12 месяцев, данные активы относятся к долгосрочным финансовым вложениям.

Финансовые вложения принимаются к учету по первоначальной стоимости.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

На сумму превышения учетной (балансовой) стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создан резерв под обесценение данных финансовых вложений, общая сумма которого отнесена на прочие расходы. При этом стоимость таких вложений отражена в бухгалтерском балансе за вычетом суммы созданного резерва под обесценение финансовых вложений.

У Общества отсутствуют финансовые вложения, по которым определяется рыночная стоимость. При выбытии ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

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

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

Дебиторская задолженность, списанная за счет резерва сомнительных долгов, включена в данные по графе «погашено» в разделе «Наличие и движение дебиторской задолженности» табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Соответствующая величина резерва, использованного для списания дебиторской задолженности, отражена по графе «восстановление/использование резерва» в разделе «Наличие и движение дебиторской задолженности» табличных пояснений.

Нереальная к взысканию задолженность списывалась с баланса по мере признания ее таковой. Указанная задолженность учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

7. Учет затрат по полученным кредитам и займам осуществляется в соответствии с требованиями Приказа Минфина России от 06.10.2008 N 107н, которым утверждено ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Вся сумма начисленных в отчетном периоде процентов признается прочими расходами организации, за исключением той части, которая включается в стоимость инвестиционного актива в соответствии с правилами ПБУ 15/2008.

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

8. Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете «Права пользования активами» к счету 01.03 «Основные средства».

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин. Дисконтирование производится с применением ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды.

В случае если ставка дисконтирования не может быть определена, то применяется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды. Если согласно условиям кредитного договора процентная ставка устанавливается на каждый день отчетного месяца, то ставка дисконтирования рассчитывается как среднемесячная ставка за отчетный месяц.

При отсутствии заемных средств, выданных на сопоставимых условиях, Организация применяет информацию Центрального Банка РФ о средних ставках по кредитам в разрезе видов деятельности, которая официально публикуются на сайте ЦБ РФ. При этом учитывается информация о ставке по кредитам за тот месяц, информация за который размещена на сайте на дату признания ППА.

Начисленные по обязательству по аренде проценты отражаются в составе расходов арендатора.

При этом стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде — приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой Организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства.

В Отчете о движении денежных средств платежи по финансовой аренде (лизингу) включаются в состав денежных потоков по финансовой деятельности в строку 4329 «Прочие платежи». Иные платежи по аренде активов включены в строку 4121 «Поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги».

9. Организация создает следующие резервы:

- под обесценение финансовых вложений;
- сомнительных долгов;
- под снижение стоимости материальных ценностей;
- на перенесенные работы (резерв на покрытие предвиденных расходов).

10. Дивиденды (доходы от участия в других организациях) включаются в состав доходов организации на дату распределения прибыли в сумме, определенной в соответствии с решением о распределении прибыли.

Если у организации отсутствует информация о сумме распределенных дивидендов (доходов от участия в других организациях) и (или) сумме подлежащего удержанию налога, дивиденды (доходы от участия в других организациях) включаются в состав доходов организации на дату их непосредственного получения в фактически поступившем размере.

11. Организация ежеквартально составляет промежуточную бухгалтерскую отчетность для представления органам управления, учредителям (участникам, акционерам), кредиторам и иным заинтересованным пользователям. Она составляется в общем порядке.

Незавершенные капитальные вложения в объекты ОС включаются в показатель основных средств бухгалтерского баланса и в случае существенности расшифровываются в пояснениях.

Капитальные вложения в объекты НМА включаются в показатель нематериальных активов бухгалтерского баланса и в случае существенности расшифровываются в пояснениях.

Суммы выданных авансов и предварительной оплаты работ, услуг и пр., связанные с приобретением (созданием) объектов внеоборотных активов, отражаются в бухгалтерском балансе в составе соответствующих внеоборотных активов.

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

## РАЗДЕЛ 3. ТЕКУЩАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

### 3.1. Доходы по обычным видам деятельности

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг (далее – «выручка»).

Выручка принимается к учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности.

Величина поступления и (или) дебиторской задолженности определяется исходя из цены, установленной договором между организацией и покупателем (заказчиком) или пользователем активов Организации.

Учет доходов ведется в разрезе видов деятельности.

Таблица № 1. Расшифровка строки «Выручка»

| № п/п | Вид деятельности                    | 2024 год | 2025 год  |
|-------|-------------------------------------|----------|-----------|
| 1     | Продажа долей в УК дочерних обществ | —        | 7 493 940 |
| 2     | Услуги по управлению проектом       | —        | 386 625   |
| 3     | Услуги технического заказчика       | —        | 136 250   |
| 4     | Услуги по продвижению продаж        | —        | 72 125    |
| 5     | Аренда/субаренда помещений          | 53 467   | 31 440    |
| 6     | Продажа документации                | —        | 4 167     |
| 7     | Сервитут                            | 4 682    | 1 271     |
| Итого |                                     | 58 149   | 8 125 818 |

Местом реализации всей выручки за оба периода является РФ.

### 3.2. Расходы по обычным видам деятельности

#### 3.2.1 Себестоимость продаж

Таблица № 2 Расшифровка строки «Себестоимость продаж»

| № п/п | Статья                                           | 2024 год | 2025 год  |
|-------|--------------------------------------------------|----------|-----------|
| 1     | Себестоимость продаж долей в УК дочерних обществ | —        | (160 907) |
| 2     | Себестоимость услуг по управлению проектом       | —        | (104 775) |
| 3     | Себестоимость услуг технического заказчика       | —        | (44 002)  |
| 4     | Себестоимость услуг по продвижению продаж        | —        | (38 640)  |
| 5     | Прочее                                           | (27 953) | (19 856)  |
| Итого |                                                  | (27 953) | (368 180) |

#### 3.2.2 Коммерческие расходы

Таблица № 3. Расшифровка строки «Коммерческие расходы»

| № п/п | Наименование группы расходов          | 2024 год | 2025 год  |
|-------|---------------------------------------|----------|-----------|
| 1     | Затраты на персонал                   | —        | (122 431) |
| 2     | Разработка коммуникационных стратегий | —        | (750)     |
| 3     | Участие в мероприятиях                | —        | (500)     |
| 4     | Прочие коммерческие расходы           | —        | (276)     |
| 5     | Амортизация                           | —        | (163)     |
| 6     | Разработка сайта                      | —        | (117)     |
| 7     | Материалы                             | —        | (102)     |
| 8     | Расходы на рекламу                    | —        | (53)      |
| Итого |                                       | —        | (124 392) |

### 3.2.3 Управленческие расходы

Таблица № 4. Расшифровка строки «Управленческие расходы»

| № п/п | Наименование группы расходов                   | 2024 год         | 2025 год           |
|-------|------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| 1     | Затраты на персонал                            | (127 432)        | (825 501)          |
| 2     | Аудит, информационные, консультационные услуги | (44 752)         | (147 567)          |
| 3     | Арендные платежи                               | (13 423)         | (95 332)           |
| 4     | Расходы на сопровождение и обслуживание        | (28 877)         | (67 370)           |
| 5     | Материалы                                      | (17 663)         | (28 282)           |
| 6     | Расходы на содержание офиса                    | (3 754)          | (24 348)           |
| 7     | Амортизация                                    | (1 848)          | (14 966)           |
| 8     | Имущественные налоги                           | (15 501)         | (10 153)           |
| 9     | Прочие управленческие расходы                  | (1 362)          | (6 184)            |
|       | <b>Итого</b>                                   | <b>(254 612)</b> | <b>(1 219 703)</b> |

### 3.3. Проценты к получению/уплате

Таблица № 5. Расшифровка строки «Проценты к получению»

| № п/п | Наименование статьи               | 2024 год       | 2025 год       |
|-------|-----------------------------------|----------------|----------------|
| 1     | Проценты к получению по депозитам | 724 145        | 506 063        |
| 2     | Проценты к получению по займам    | —              | 245 240        |
| 3     | Проценты на остаток по счету      | —              | 59 308         |
|       | <b>Итого</b>                      | <b>724 145</b> | <b>810 611</b> |

Таблица № 6. Расшифровка строки «Проценты к уплате»

| № п/п | Наименование статьи                 | 2024 год           | 2025 год           |
|-------|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 1     | Процентные расходы (аренда, лизинг) | (373 093)          | (2 104 093)        |
| 2     | Проценты к уплате по кредитам       | (889 649)          | (805 866)          |
| 3     | Проценты к уплате по займам         | (16 116)           | (17 658)           |
|       | <b>Итого</b>                        | <b>(1 278 858)</b> | <b>(2 927 617)</b> |

Процентные доходы формируются Обществом в соответствии с договорными условиями с обслуживающими банками по процентам к получению на остаток денежных средств на расчетном счете.

Процентные расходы формируются Обществом по Договору об открытии кредитной линии № 206/22-Р от 21.10.2022 с АО Банком ГПБ (срок действия договора до 21.10.2025), а также по договору № НК-РЖДН/1 от 05.12.2022 с ООО «Новый Квартал».

### 3.4. Прочие доходы и расходы

Таблица № 7. Расшифровка строк «Прочие доходы» и «Прочие расходы»

| № п/п | Наименование статьи прочих доходов и расходов | За 2024 год   |                | За 2025 год   |                |
|-------|-----------------------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
|       |                                               | Прочие доходы | Прочие расходы | Прочие доходы | Прочие расходы |
| 1     | Изменение стоимости предметов аренды          | —             | —              | 1 234 224     | —              |
| 2     | Формирование / Корректировка резервов         | 8 003         | —              | 20 489        | —              |
| 3     | Прибыли и убытки прошлых лет                  | 660           | —              | 864           | —              |
| 4     | Премия по опциону                             | —             | —              | 83            | —              |
| 5     | Резерв под обесценение финансовых вложений    | —             | —              | —             | (1 329 013)    |

| №<br>п/п | Наименование статьи прочих<br>доходов и расходов | За 2024 год      |                   | За 2025 год      |                    |
|----------|--------------------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|--------------------|
|          |                                                  | Прочие<br>доходы | Прочие<br>расходы | Прочие<br>доходы | Прочие<br>расходы  |
| 6        | Расходы на услуги банков                         | —                | (635)             | —                | (300 203)          |
| 7        | Расходы по безвозмездной<br>передаче товаров     | —                | (15 262)          | —                | (208 793)          |
| 8        | Прочие доходы/ расходы                           | 4                | (123 732)         | 2                | (188 608)          |
| 9        | Отклонения при реорганизации                     | —                | —                 | —                | (47 650)           |
| 10       | Ликвидация ОС                                    | —                | (1 113)           | —                | (1 504)            |
| 11       | Государственная пошлина                          | —                | (44)              | —                | (1 447)            |
| 12       | Резервы по сомнительным долгам                   | 1 757            | —                 | —                | (418)              |
| 13       | Штрафные санкции                                 | —                | (1 628)           | —                | —                  |
| 14       | Курсовые разницы                                 | —                | (1 605)           | —                | —                  |
| 15       | Взносы в имущество дочерних<br>обществ           | —                | (1000)            | —                | —                  |
|          | <b>Итого</b>                                     | <b>10 424</b>    | <b>(145 019)</b>  | <b>1 255 662</b> | <b>(2 077 636)</b> |

### 3.6. Налог на прибыль

Сумма условного дохода по налогу на прибыль:

За 2024 год условный доход составил 182 745 тыс. руб.

За 2025 год условный расход составил 868 641 тыс. руб.

Таблица № 10. Сверка по отложенному налогу за 2024-2025 гг.

| Наименование                                                                                                                                                    | 2025           |                     | 2024           |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|
|                                                                                                                                                                 | Разница        | Налоговый<br>эффект | Разница        | Налоговый<br>эффект |
| Условный расход по налогу на прибыль<br>/ (Условный доход по налогу на<br>прибыль)                                                                              |                | 868 641             |                | (182 745)           |
| <b>Постоянные налоговые расходы (ПНР)</b>                                                                                                                       |                |                     |                |                     |
| По расходам, не учитываемым для целей<br>налогообложения (расходы сверх<br>установленных лимитов отнесения к<br>принимаемым для целей<br>налогообложения и др.) | 531 244        | 132 811             | 142 295        | 28 459              |
| <b>Итого ПНР</b>                                                                                                                                                | <b>531 244</b> | <b>132 811</b>      | <b>142 295</b> | <b>28 459</b>       |
| <b>Отложенные налоговые активы (ОНА)</b>                                                                                                                        |                |                     |                |                     |
| <b>Начисление ОНА</b>                                                                                                                                           |                |                     |                |                     |
| По финансовым вложениям                                                                                                                                         | 1 329 014      | 332 253             | -              | -                   |
| По основным средствам, в т.ч. различия<br>в суммах амортизации основных<br>средств в бухгалтерском и налоговом<br>учете                                         | 30 878         | 7 720               | 17 554         | 3 511               |
| По расходам будущих периодов                                                                                                                                    | 15 588         | 4 051               | 7 593          | 1 519               |
| По дебиторской задолженности                                                                                                                                    | 14 146         | 3 537               |                |                     |
| По оценочным обязательствам                                                                                                                                     | 9 281          | 2 320               | 19 679         | 3 936               |
| По материалам                                                                                                                                                   | 2 724          | 681                 | 1 949          | 390                 |
| По резервам сомнительных долгов                                                                                                                                 | 418            | 104                 | -              | -                   |
| По арендным обязательствам                                                                                                                                      | 45             | 11                  | 42 541 919     | 8 508 384           |
| По убыткам прошлых лет                                                                                                                                          | -              | -                   | 5 559 109      | 1 111 822           |
| Разница в оценке незавершенного<br>производства и стоимости остатка<br>готовой продукции                                                                        | -              | -                   | 440 392        | 88 078              |
| <b>Погашение ОНА</b>                                                                                                                                            |                |                     |                |                     |
| По арендным обязательствам                                                                                                                                      | (50 371 224)   | (12 592 806)        | (77 078)       | (15 416)            |
| По убыткам прошлых лет                                                                                                                                          | (1 163 652)    | (290 913)           | -              | -                   |

| Наименование                                                                                                   | 2025                |                     | 2024                |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
|                                                                                                                | Разница             | Налоговый эффект    | Разница             | Налоговый эффект   |
| Разница в оценке незавершенного производства и стоимости остатка готовой продукции                             | (514 657)           | (128 664)           | (2 195)             | (439)              |
| По расходам будущих периодов                                                                                   | (4 051)             | (1 013)             | (6391)              | (128)              |
| По материалам                                                                                                  | (1 967)             | (492)               | (577)               | (115)              |
| По резервам сомнительных долгов                                                                                | -                   | -                   | (1 757)             | (351)              |
| По основным средствам, в т.ч. различия в суммах амортизации основных средств в бухгалтерском и налоговом учете | -                   | -                   | (1 030)             | (206)              |
| По недостачам                                                                                                  | -                   | -                   | (53)                | (11)               |
| <b>Итого изменение ОНА для целей расчета налога на прибыль</b>                                                 | <b>(50 652 457)</b> | <b>(12 663 211)</b> | <b>38 803 893</b>   | <b>9 700 974</b>   |
| <b>Отложенные налоговые обязательства (ОНО)</b>                                                                |                     |                     |                     |                    |
| <b>Начисление ОНО</b>                                                                                          |                     |                     |                     |                    |
| По основным средствам, в т.ч. различия в суммах амортизации основных средств в бухгалтерском и налоговом учете | (40 588)            | (10 147)            | (3 840 947)         | (768 189)          |
| По нематериальным активам                                                                                      | (28 156)            | (7 039)             | (6 086)             | (1 217)            |
| Разница в оценке незавершенного производства и стоимости остатка готовой продукции                             | -                   | -                   | (5 200 170)         | (1 040 034)        |
| По процентам по арендным обязательствам                                                                        | -                   | -                   | (38 908 092)        | (7 781 618)        |
| По материалам                                                                                                  | -                   | -                   | (29)                | (6)                |
| <b>Погашение ОНО</b>                                                                                           |                     |                     |                     |                    |
| По процентам по арендным обязательствам                                                                        | 45 922 268          | 11 480 567          | 26 982              | 5 396              |
| По основным средствам, в т.ч. различия в суммах амортизации основных средств в бухгалтерском и налоговом учете | 4 631 621           | 1 157 905           | 165 568             | 33 114             |
| Разница в оценке незавершенного производства и стоимости остатка готовой продукции                             | 8 466 595           | 2 116 649           | 29 107              | 5 821              |
| По нематериальным активам                                                                                      | 1 538               | 384                 | 275                 | 55                 |
| По материалам                                                                                                  | 29                  | 7                   | -                   | -                  |
| <b>Итого изменение ОНО для целей расчета налога на прибыль</b>                                                 | <b>58 953 307</b>   | <b>14 738 326</b>   | <b>(38 186 712)</b> | <b>(9 546 678)</b> |
| Налогооблагаемая прибыль / (убыток)                                                                            | 2 327 304           |                     | (5 559 109)         |                    |
| Использование налоговых убытков прошлых лет                                                                    | (1 163 652)         |                     | -                   |                    |
| Налогооблагаемая прибыль после использования налоговых убытков прошлых лет                                     | 1 163 652           |                     | (5 559 109)         |                    |
| <b>Текущий налог на прибыль организаций</b>                                                                    | <b>290 913</b>      |                     | <b>-</b>            |                    |

Суммы возникших постоянных и временных разниц привели к отражению в учете и отчетности постоянных налоговых расходов, постоянных налоговых доходов, а также отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств исходя из применимой к Обществу ставки налога на прибыль организаций: 25% – в 2025 г., 20% – в 2024 г.

Таблица 12. Изменение отложенных налогов

| Наименование                                                                                                                                         | 2025             | 2024           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Отложенные налоговые активы</b>                                                                                                                   |                  |                |
| <b>На начало отчетного года (строка 1180 бухгалтерского баланса)</b>                                                                                 | <b>436 058</b>   | <b>194 460</b> |
| Начислено в отчетном году по операциям, результат которых включается в чистую прибыль (убыток) периода (строка 2412 отчета о финансовых результатах) | 350 524          | 9 717 640      |
| Погашено в отчетном году (строка 2412)                                                                                                               | (13 013 887)     | (17)           |
| Сумма увеличения отложенных налоговых активов в результате увеличения ставки налога на прибыль с 2025 года (строка 2412)                             | -                | 3 047 542      |
| Изменение отложенных налоговых активов в результате изменения законодательства                                                                       | -                | 231            |
| <b>Отложенные налоговые обязательства</b>                                                                                                            |                  |                |
| Начислено в отчетном году по операциям, результат которых включается в чистую прибыль (убыток) периода (строка 2412 отчета о финансовых результатах) | (17 186)         | (9 591 064)    |
| Погашено в отчетном году (строка 2412)                                                                                                               | 14 755 513       | 44 386         |
| Сумма увеличения отложенных налоговых обязательств в результате увеличения ставки налога на прибыль с 2025 года (строка 2412)                        | -                | (2 960 330)    |
| Изменение отложенных налоговых активов в результате изменения законодательства                                                                       | -                | (139)          |
| <b>На конец отчетного года (строка 1180 бухгалтерского баланса)</b>                                                                                  | <b>2 511 022</b> | <b>436 060</b> |

### 3.7. Налог на добавленную стоимость

Общество является плательщиком налога на добавленную стоимость. На конец отчетного периода задолженность по налогу отсутствует.

В 2025 году Обществом восстановлен во 2 квартале 2025 года ранее возмещенный НДС в размере 2 050 988 тыс. руб. Налог уплачен в бюджет в установленные законодательством сроки.

За 2024 год получен НДС из бюджета в размере 253 521 тыс. руб.

В проверяемом периоде отсутствовали споры с налоговыми органами.

### 3.8. Условные налоговые обязательства

Налоговое и таможенное законодательство Российской Федерации, действующее или вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок отдельных фактов хозяйственной жизни Общества. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации ужесточается, вследствие чего повышается риск проверки налоговыми органами влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесено решение о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

Кроме того, по некоторым вопросам российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства, Общество в отдельных случаях применяет такие интерпретации законодательства, которые приводят к снижению общей суммы налогов Общества.

Руководство в настоящее время считает, что его позиция в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации законодательства могут быть подтверждены, однако, существует риск того, что Общество понесет дополнительные расходы, если позиция руководства в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации законодательства будут оспорены налоговыми органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и результатов деятельности Общества.

### 3.9. Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Разделе 7 Табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31.12.2025 Общество имеет краткосрочную дебиторскую задолженность в размере 614 264 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 450 508 тыс. руб., на 31.12.2023 – 352 945 тыс. руб.)

На 31.12.2025 сформирован резерв по сомнительным долгам в размере 418 тыс. руб. (на 31.12.2024 резерв не создавался, на 31.12.2023 – 1 757 тыс. руб.).

В 2024 и 2025 гг. Обществом не производились зачеты дебиторский и кредиторской задолженности.

### 3.10. Кредиторская задолженность

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Разделе 8 Табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31.12.2025 Общество имеет кредиторскую задолженность в размере 138 291 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 123 634 тыс. руб., на 31.12.2023 – 213 077 тыс. руб.)

### 3.11. Финансовые вложения

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена в Разделе 5 Табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023 по строке финансовые вложения отражено участие в УК следующих обществ (без учета резерва):

| Наименование дочерней организации | УК на<br>31.12.2025 | Доля в УК<br>на<br>31.12.2025 | УК на<br>31.12.2024 | Доля в УК<br>на<br>31.12.2024 | УК на<br>31.12.2023 | Доля в УК<br>на<br>31.12.2023 |
|-----------------------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| НОВАЯ ЭРА ООО                     | 10                  | 100%                          | 10                  | 100%                          | -                   | -                             |
| НОВЫЙ КВАРТАЛ ООО                 | 1 875 186           | 100%                          | 1 875 186           | 100%                          | 1 875 186           | 100%                          |
| СЗ КИЕВСКИЙ-МФК ООО               | 10                  | 100%                          | -                   | -                             | -                   | -                             |
| СЗ КРАСНОСЕЛЬСКИЙ ООО             | 5                   | 49%                           | -                   | -                             | -                   | -                             |
| СЗ КУРСКИЙ-МФК ООО                | 10                  | 100%                          | -                   | -                             | -                   | -                             |
| СЗ ПАВЕЛЕЦКИЙ-ЖК ООО              | 10                  | 100%                          | 10                  | 100%                          | -                   | -                             |
| СЗ ПАВЕЛЕЦКИЙ-МФК ООО             | 10                  | 100%                          | 10                  | 100%                          | -                   | -                             |
| СЗ РИЖСКИЙ-1 ООО                  | 5                   | 49%                           | -                   | -                             | -                   | -                             |
| СЗ РИЖСКИЙ-2 ООО                  | 5                   | 49%                           | -                   | -                             | -                   | -                             |
| СЗ РИЖСКИЙ-ЖК ООО                 | 5                   | 49%                           | 10                  | 100%                          | -                   | -                             |
| СЗ РУСАКОВСКАЯ-ЖК ООО             | 10                  | 100%                          | 10                  | 100%                          | -                   | -                             |
| СЗ РУСАКОВСКАЯ-МФК ООО            | 10                  | 100%                          | 10                  | 100%                          | -                   | -                             |
| СЗ САВЕЛОВСКИЙ ООО                | 22 010              | 100%                          | -                   | -                             | -                   | -                             |
| СЗ САВЕЛОВСКИЙ-ЖК ООО             | 10                  | 100%                          | 10                  | 100%                          | -                   | -                             |

| Наименование дочерней организации | УК на 31.12.2025 | Доля в УК на 31.12.2025 | УК на 31.12.2024 | Доля в УК на 31.12.2024 | УК на 31.12.2023 | Доля в УК на 31.12.2023 |
|-----------------------------------|------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|
| СЗ САВЕЛОВСКИЙ-МФК ООО            | 10               | 100%                    | 10               | 100%                    | -                | -                       |
| СЗ СМОЛЕНСКИЙ ООО                 | 25 010           | 100%                    | -                | -                       | -                | -                       |
| СЗ СМОЛЕНСКИЙ-БЦ ООО              | 8 510            | 100%                    | -                | -                       | -                | -                       |
| СЗ СМОЛЕНСКИЙ-ЖК ООО              | 10               | 100%                    | 10               | 100%                    | -                | -                       |
| СЗ СМОЛЕНСКИЙ-МФК ООО             | 10               | 100%                    | 10               | 100%                    | -                | -                       |
| СЗ СОКОЛЬНИКИ ООО                 | 10               | 100%                    | -                | -                       | -                | -                       |
| СЗ СОКОЛЬНИКИ-ЖК ООО              | 10               | 100%                    | 10               | 100%                    | -                | -                       |
| СЗ СОКОЛЬНИКИ-МФК ООО             | 10               | 100%                    | 10               | 100%                    | -                | -                       |

В рамках подготовки бухгалтерской отчетности была проведена проверка на обесценение финансовых вложений Общества. В результате проведенной оценки вложения в ООО «Новый Квартал» затратным методом по оценке активов и обязательств дочернего общества был создан резерв на обесценение финансового вложения на 1 329 014 тыс. руб. Таким образом, стоимость финансового вложения в УК ООО «Новый Квартал» по состоянию на 31.12.2025 составляет 546 173 тыс. руб.

Изменения в составе финансовых активов за отчетный период связаны с учреждением в результате реорганизации в форме выделения 10 дочерних обществ, а также продаже части долей в уставных капиталах дочерних обществ. Детальная информация по продаже долей отражена в разделе 1.5 настоящих пояснений «Дочерние и зависимые общества»

### 3.12. Основные средства

Движение и наличие основных средств и доходных вложений в материальные ценности и соответствующего накопленного износа представлено в Разделе 4 Табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31.12.2024 у Общества в собственности находились объекты недвижимого имущества, сдаваемые в аренду. В ходе реорганизации 2025 года данные объекты были переданы на баланс ООО «СЗ «Киевский-МФК».

У Общества отсутствуют объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящихся в процессе государственной регистрации.

У Общества отсутствуют основные средства в залоге.

Проведенная проверка на обесценение основных средств не выявила признаков обесценения основных средств и капитальных вложений.

В 2024 и 2025 гг. Общества отсутствует имущество, полученное безвозмездно, полученное в рассрочку более 12 месяцев, либо оплаченное неденежными средствами.

У Общества отсутствуют основные средства, пригодные для использования, но не используемые.

Сроки полезного использования не пересматривались.

В составе основных средств на 31.12.2025 отражены авансовые платежи по приобретению основных средств в размере 3 940 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 557 тыс. руб., на 31.12.2023 – 102 287 тыс. руб.)

По состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023 в составе основных средств отражены права пользования активами по арендованному имуществу.

**Раскрытие информации по арендованному имуществу на 31.12.2025:**

| Арендодатель                                                       | Дата и номер договора | Объект аренды                                      | Срок аренды | Вид деятельности, для которого арендовано | Проценты начисленные, ставка | Процентная ставка, основание для выбора                                          |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФК «РВМ Коммерческая недвижимость №1» | 30.12.2022 № 6/н      | Нежилые помещения, расчетной площадью 1981,6 кв.м. | 28.12.2027  | Управленческие расходы                    | 21,55                        | Кредитная ставка, по договору кредитной линии от ГПБ (действующий, долгосрочный) |
| ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФК «РВМ Коммерческая недвижимость №1» | 13.12.2023 № 6/н      | Нежилые помещения, расчетной площадью 933,1 кв.м.  | 28.12.2027  | Управленческие расходы                    | 25,55                        |                                                                                  |

**Раскрытие информации по имуществу, полученному в лизинг на 31.12.2025:**

| Арендодатель               | Дата и номер договора    | Объект аренды             | Срок аренды | Вид деятельности, для которого арендовано | Проценты начисленные, ставка                                                             | Процентная ставка, основание для выбора |
|----------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| ГАЗПРОМБАНК АВТОЛИЗИНГ ООО | 12.02.2025 №ДЛ-365048-25 | Легковой автомобиль GEELY | 28.02.2026  | Управленческие расходы                    | ППА отражен по дисконтированной стоимости, равной справедливой стоимости предмета лизина |                                         |

**Раскрытие информации по арендованному имуществу на 31.12.2024:**

| Арендодатель                    | Дата и номер договора  | Объект аренды                                                                | Срок аренды | Вид деятельности, для которого арендовано | Проценты начисленные, ставка | Процентная ставка, основание для выбора                                          |
|---------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| ТУ РОСИМУЩЕСТВА В ГОРОДЕ МОСКВЕ | 03.08.2023 №77-08/129  | Арендованный земельный участок по адресу: г. Москва, пр-кт Мира              | 02.08.2072  | Реализация проекта                        | 25,55                        | Кредитная ставка, по договору кредитной линии от ГПБ (действующий, долгосрочный) |
| ТУ РОСИМУЩЕСТВА В ГОРОДЕ МОСКВЕ | 17.10.2023 № 77-08/211 |                                                                              | 16.10.2072  | Реализация проекта                        | 25,55                        |                                                                                  |
| ТУ РОСИМУЩЕСТВА В ГОРОДЕ МОСКВЕ | 09.08.2023 №77-08/132  | Арендованный земельный участок по адресу: г. Москва, пр-кт Мира, вл.79/9 к.1 | 08.08.2072  | Реализация проекта                        | 25,55                        |                                                                                  |
| ТУ РОСИМУЩЕСТВА В ГОРОДЕ МОСКВЕ | 31.10.2023 №77-08/227  |                                                                              | 30.10.2072  | Реализация проекта                        | 25,55                        |                                                                                  |
| ТУ РОСИМУЩЕСТВА В ГОРОДЕ МОСКВЕ | 07.08.2023 №77-08/130  | Арендованный земельный участок по адресу: г. Москва, Участок №9 Риж. напр.   | 06.08.2072  | Реализация проекта                        | 25,55                        |                                                                                  |
| ТУ РОСИМУЩЕСТВА В ГОРОДЕ МОСКВЕ | 23.08.2023 № 77-08/154 |                                                                              | 22.08.2072  | Реализация проекта                        | 25,55                        |                                                                                  |
| ТУ РОСИМУЩЕСТВА В ГОРОДЕ МОСКВЕ | 23.08.2023 № 77-08/155 |                                                                              | 22.08.2072  | Реализация проекта                        | 25,55                        |                                                                                  |

| Арендодатель                                                       | Дата и номер договора    | Объект аренды                                                                      | Срок аренды | Вид деятельности, для которого арендовано     | Проценты начисленные, ставка | Процентная ставка, основание для выбора |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|
| ТУ РОСИМУЩЕСТВА В ГОРОДЕ МОСКВЕ                                    | 23.08.2023 № 77-08/156   |                                                                                    | 22.09.2072  | Реализация проекта                            | 25,55                        |                                         |
| ТУ РОСИМУЩЕСТВА В ГОРОДЕ МОСКВЕ                                    | 23.08.2023 № 77-08/157   |                                                                                    | 22.08.2072  | Реализация проекта                            | 25,55                        |                                         |
| ТУ РОСИМУЩЕСТВА В ГОРОДЕ МОСКВЕ                                    | 23.08.2023 № 77-08/158   |                                                                                    | 22.08.2072  | Реализация проекта                            | 25,55                        |                                         |
| ТУ РОСИМУЩЕСТВА В ГОРОДЕ МОСКВЕ                                    | 27.09.2023 № 77-08/194   |                                                                                    | 26.09.2072  | Реализация проекта                            | 25,55                        |                                         |
| ТУ РОСИМУЩЕСТВА В ГОРОДЕ МОСКВЕ                                    | 13.10.2023 № 77-08/207   |                                                                                    | 12.10.2072  | Реализация проекта                            | 25,55                        |                                         |
| ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФК «РВМ Коммерческая недвижимость №1» | 30.12.2022 № 6/н         | Нежилые помещения, расчетной площадью 1981,6 кв.м.                                 | 28.12.2027  | Управленческие расходы                        | 25,55                        |                                         |
| ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФК «РВМ Коммерческая недвижимость №1» | 13.12.2023 № 6/н         | Нежилые помещения, расчетной площадью 933,1 кв.м.                                  | 28.12.2027  | Управленческие расходы                        | 25,55                        |                                         |
| Департамент городского имущества города Москвы                     | 10.02.2021 № М-01-056229 | Земельный участок 3400 кв.м.                                                       | 25.11.2069  | Привокзальная территория Белорусского вокзала | 25,55                        |                                         |
| ТУ РОСИМУЩЕСТВА В ГОРОДЕ МОСКВЕ                                    | 13.10.2023 № 77-08/138   | Арендованный земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Шумкина                   | 14.08.2073  | Реализация проекта                            | 25,55                        |                                         |
| ТУ РОСИМУЩЕСТВА В ГОРОДЕ МОСКВЕ                                    | 13.10.2023 № 77-08/139   | Арендованный земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Ходынская                 | 14.08.2073  | Реализация проекта                            | 25,55                        |                                         |
| ТУ РОСИМУЩЕСТВА В ГОРОДЕ МОСКВЕ                                    | 13.10.2023 № 77-08/140   | Арендованный земельный участок по адресу: г. Москва, участок №1 Рязанск. напр      | 14.08.2073  | Реализация проекта                            | 25,55                        |                                         |
| ТУ РОСИМУЩЕСТВА В ГОРОДЕ МОСКВЕ                                    | 13.10.2023 № 77-08/141   | Арендованный земельный участок по адресу: г. Москва, участок №1 Савеловск. жед.дор | 14.08.2073  | Реализация проекта                            | 25,55                        |                                         |

| Арендодатель                    | Дата и номер договора  | Объект аренды                                                                 | Срок аренды | Вид деятельности, для которого арендовано | Проценты начисленные, ставка | Процентная ставка, основание для выбора |
|---------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|
| ТУ РОСИМУЩЕСТВА В ГОРОДЕ МОСКВЕ | 13.10.2023 № 77-08/158 | Арендованный земельный участок по адресу: г. Москва, участок №1 Рязанск. напр | 12.09.2073  | Реализация проекта                        | 25,55                        |                                         |
| ТУ РОСИМУЩЕСТВА В ГОРОДЕ МОСКВЕ | 13.10.2023 № 77-08/182 | Арендованный земельный участок по адресу: г. Москва, участок №2 Павел. напр   | 27.10.2073  | Реализация проекта                        | 25,55                        |                                         |

Раскрытие информации по имуществу, полученному в лизинг на 31.12.2024:

| Арендодатель                  | Дата и номер договора    | Объект аренды                      | Срок аренды | Вид деятельности, для которого арендовано | Проценты начисленные, ставка                                                             | Процентная ставка, основание для выбора |
|-------------------------------|--------------------------|------------------------------------|-------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| ГАЗПРОМБАНК<br>АВТОЛИЗИНГ ООО | 29.10.2024 №ДЛ-344017-24 | Легковой автомобиль<br>VOYAH DREAM | 25.10.2025  | Управленческие расходы                    | ППА отражен по дисконтированной стоимости, равной справедливой стоимости предмета лизина |                                         |

Имущество, переданное в аренду, квалифицировано в качестве объектов операционной аренды со следующими признаками:

| Арендатор | Объект аренды                              | Срок аренды | Возможность перехода права собственности к арендатору |
|-----------|--------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|
| ОАО «РЖД» | Контора тяжеловесной площадки, 352,6 кв.м. | 31.12.2024  | нет                                                   |
| ОАО «РЖД» | Здание, 885,7 кв.м.                        | 31.12.2024  | нет                                                   |

Объекты, переданные в аренду, по условиям договоров аренды должны быть возвращены в дату окончания аренды. На дату реорганизации имущество возвращено не было. Объекты переданы в рамках реорганизации ООО «СЗ «Киевский-МФК».

### 3.13. Запасы

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Разделе 6 Табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В разделе Запасы отражена информация по накопленным затратам на подготовку земельных участков к дальнейшей застройке.

По состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023 у Общества отсутствуют залоги запасов, резерв под обесценение запасов не начислялся.

### 3.13. Заемные средства

Наличие и движение заемных средств в отчетном периоде раскрывается в Разделе 8 Табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

На 31.12.2023:

| Заимо-давец / Кредитор | Реквизиты договора, сумма по договору     | Сумма займа/кредита | Дата возврата займа / кредита | Классификация  | Годовая процентная ставка, сумма начисленных процентов за год | Недополученные средства по договору |
|------------------------|-------------------------------------------|---------------------|-------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| ГПБ Банк АО            | №206/22-Р от 21.10.2022, лимит 37 500 000 | 25 860 970          | До 21.10.2025                 | Кратко-срочный | Ключевая ставка Банка России + 4,55%, 3 281 814               | 11 139 030                          |
| Новый Квартал ООО      | №НК-РЖДН/1 от 05.12.2022, лимит 360 000   | 92 089              | До 31.03.2025                 | Кратко-срочный | Ключевая ставка ЦБ РФ, 9 158                                  | 267 911                             |
| <b>Итого</b>           | <b>Х</b>                                  | <b>25 953 059</b>   | <b>Х</b>                      | <b>Х</b>       | <b>3 290 972</b>                                              | <b>11 406 941</b>                   |

На 31.12.2024:

| Заимо-давец / Кредитор | Реквизиты договора, сумма по договору     | Сумма займа/кредита | Дата возврата займа / кредита | Классификация  | Годовая процентная ставка, сумма начисленных процентов за год | Недополученные средства по договору |
|------------------------|-------------------------------------------|---------------------|-------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| ГПБ Банк АО            | №206/22-Р от 21.10.2022, лимит 37 500 000 | 28 716 747          | До 21.10.2025                 | Кратко-срочный | Ключевая ставка Банка России + 4,55%, 6 039 833               | 8 283 253                           |
| Новый Квартал ООО      | №НК-РЖДН/1 от 05.12.2022, лимит 360 000   | 92 089              | До 31.03.2025                 | Кратко-срочный | Ключевая ставка ЦБ РФ, 16 116                                 | 267 911                             |
| <b>Итого</b>           | <b>Х</b>                                  | <b>28 808 836</b>   | <b>Х</b>                      | <b>Х</b>       | <b>6 055 949</b>                                              | <b>8 551 164</b>                    |

На 31.12.2025:

| Заимо-давец / Кредитор | Реквизиты договора, сумма по договору   | Сумма займа/кредита | Дата возврата займа / кредита | Классификация  | Годовая процентная ставка, сумма начисленных процентов за год | Недополученные средства по договору |
|------------------------|-----------------------------------------|---------------------|-------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Новый Квартал ООО      | №НК-РЖДН/1 от 05.12.2022, лимит 360 000 | 92 089              | До 31.03.2026                 | Кратко-срочный | Ключевая ставка ЦБ РФ, 43 405                                 | 267 911                             |
| <b>Итого</b>           | <b>Х</b>                                | <b>92 089</b>       | <b>Х</b>                      | <b>Х</b>       | <b>43 405</b>                                                 | <b>267 911</b>                      |

Кредит Банка ГПБ частично был передан в результате реорганизации образованным дочерним обществам, которые продолжили пользование кредитным лимитом. Полное погашение кредита в своей части осуществлено Обществом 16.12.2025года.

#### РАЗДЕЛ 4. ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

В 2022, 2023 и 2024 годах Обществом приобретены объекты основных средств под снос для подготовки земельных участков к застройке.

#### РАЗДЕЛ 5. ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ

В результате деятельности Обществом в 2025 г. получен финансовый результат 14 164 886 тыс. руб, включая прибыль от текущих операций в размере 2 473 111 тыс. руб., (в 2024 г. убыток Общества составил 672 216 тыс. руб.) и эффект реорганизации в размере 11 691 775 тыс. руб.

#### РАЗДЕЛ 6. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В январе 2026 года на основании решения внеочередного собрания участников (Протокол №1 от 21.01.2026) Обществом была распределена нераспределённая прибыль в размере 6 439 916 тыс. руб.

Иные события, которые могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации отсутствуют.

#### РАЗДЕЛ 7. ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Остаток денежных средств на 31.12.2025 составил 8 272 473 тыс. руб. (на 31.12.2024 - 3 361 031 тыс. руб., на 31.12.2023 – 2 957 942 тыс. руб.)

Показатель строки 4119 отчета о движении денежных средств представлен следующими поступлениями:

| № п/п                | Наименование                                                        | 2024 год  | 2025 год |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| 1                    | НДС, полученный из бюджета                                          | 253 521   | —        |
| 2                    | НДС, исчисленный с поступлений от покупателей                       | 11 792    | —        |
| 3                    | НДС, исчисленный с оплаты поставщикам                               | (207 962) | —        |
| 4                    | Возврат от поставщика, платеж которому совершено в прошлом году     | 7 125     | —        |
| 5                    | НДС, исчисленный с возврата от поставщика                           | 1 425     | 1        |
| 6                    | Поступление денежных средств, принадлежащих иному юридическому лицу | —         | 35 809   |
| Итого по строке 4119 |                                                                     | 65 901    | 35 810   |

Показатель строки 4129 отчета о движении денежных средств представлен следующими платежами:

| № п/п | Наименование                          | 2024 год | 2025 год, |
|-------|---------------------------------------|----------|-----------|
| 1     | Благотворительность                   | 12 925   | 11 690    |
| 2     | Налог на имущество                    | 12 484   | 14 634    |
| 3     | Государственные пошлины               | 25       | 1 525     |
| 4     | Компенсационные выплаты работникам    | 115      | 254       |
| 5     | Пополнение ЕНС                        | 816      | 362       |
| 6     | Выдача подотчетных средств            | 878      | 1 147     |
| 7     | Материальная помощь                   | 653      | 407       |
| 8     | Штрафные санкции по договорам         | 1 628    | —         |
| 9     | Расходы на услуги банков              | 635      | 300 203   |
| 10    | Транспортный налог                    | —        | 119       |
| 11    | НДС, уплата в бюджет                  | —        | 2 050 988 |
| 12    | НДС, исчисленный с оплаты поставщикам | —        | (171 557) |

| №<br>п/п             | Наименование              | 2024 год | 2025 год, |
|----------------------|---------------------------|----------|-----------|
| 13                   | Командировочные расходы   | —        | 870       |
| 14                   | Представительские расходы | —        | 693       |
| Итого по строке 4129 |                           | 30 159   | 2 439 343 |

## РАЗДЕЛ 8. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

### *Основное общество*

К основному обществу относится ООО «ТР-1» с долей владения 99,99% в УК Общества.

Более подробная информация об участниках, бенефициарных владельцах и наименованиях связанных сторон не раскрывается в соответствии с пунктом 16 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах».

### *Другие связанные стороны*

К другим связанным сторонам Общества относятся дочерние и зависимые общества.

### *Продажи связанным сторонам*

Выручка Общества от продаж готовой продукции и оказания услуг связанным сторонам представлена в нижеследующих таблицах:

| Наименование                  | Основное общество | Дочерние общества | Другие связанные стороны |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|
| <b>За 2025 год</b>            |                   |                   |                          |
| Услуги по управлению проектом | -                 | 386 625           | -                        |
| Услуги по продвижению продаж  | -                 | 72 125            | -                        |
| Услуги технического заказчика | -                 | 136 250           | -                        |
| Аренда/субаренда помещений    | 250               | 1 344             | 500                      |
| <b>Итого</b>                  | <b>250</b>        | <b>596 344</b>    | <b>500</b>               |
| <b>За 2024 год</b>            |                   |                   |                          |
| Аренда/субаренда помещений    | 229               | 229               | 412                      |
| <b>Итого</b>                  | <b>229</b>        | <b>229</b>        | <b>412</b>               |

Продажа готовой продукции и оказание услуг связанным сторонам осуществлялись Обществом по рыночным ценам в 2025 и 2024 гг.

### *Состояние расчетов со связанными сторонами, а также информация о долговых финансовых вложениях*

| Наименование                                                 | Дочерние общества | Другие связанные стороны |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| <b>На 31.12.2025</b>                                         |                   |                          |
| Расчеты с покупателями и заказчиками                         | 38 004            | -                        |
| Прочая дебиторская задолженность                             | 5 704             | 361 207                  |
| Резерв сомнительных долгов                                   | 75                | -                        |
| <b>Итого дебиторская задолженность (за вычетом резервов)</b> | <b>43 633</b>     | <b>361 207</b>           |
| Краткосрочные займы выданные                                 | -                 | 748 464                  |
| Иные долевыми финансовыми вложения                           | 1 930 875         | -                        |
| Резерв под обесценение финансовых вложений                   | 1 329 014         | -                        |
| <b>Итого долговые вложения (за вычетом резервов)</b>         | <b>601 862</b>    | <b>748 464</b>           |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками                        | 4 113             | -                        |
| <b>Итого кредиторская задолженность</b>                      | <b>4 113</b>      | -                        |
| Краткосрочные займы полученные                               | 135 494           | -                        |
| <b>Итого по заемным средствам</b>                            | <b>135 494</b>    | -                        |

| Наименование                                                 | Дочерние общества | Другие связанные стороны |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| <b>На 31.12.2024</b>                                         |                   |                          |
| Прочая дебиторская задолженность                             | -                 | 171 856                  |
| <b>Итого дебиторская задолженность (за вычетом резервов)</b> | -                 | <b>171 856</b>           |
| Краткосрочные займы выданные                                 | -                 | 728 464                  |
| Иные долевыми финансовыми вложения                           | 1 875 306         | -                        |
| <b>Итого долговые вложения (за вычетом резервов)</b>         | <b>1 875 306</b>  | <b>728 464</b>           |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками                        | 4 113             | -                        |
| <b>Итого кредиторская задолженность</b>                      | <b>4 113</b>      | -                        |
| Долгосрочные займы полученные                                | 117 836           | -                        |
| <b>Итого по заемным средствам</b>                            | <b>117 836</b>    | -                        |

| Наименование                                                 | Дочерние общества | Другие связанные стороны |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| <b>На 31.12.2023</b>                                         |                   |                          |
| Расчеты с покупателями и заказчиками                         | 20                | -                        |
| <b>Итого дебиторская задолженность (за вычетом резервов)</b> | <b>20</b>         | -                        |
| Иные долевыми финансовыми вложения                           | 1 875 186         | -                        |
| <b>Итого долговые вложения (за вычетом резервов)</b>         | <b>1 875 186</b>  | -                        |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками                        | 4 113             | -                        |
| <b>Итого кредиторская задолженность</b>                      | <b>4 113</b>      | -                        |
| Долгосрочные займы полученные                                | 101 720           | -                        |
| <b>Итого по заемным средствам</b>                            | <b>101 720</b>    | -                        |

Вся дебиторская и кредиторская задолженность связанных сторон подлежит оплате денежными средствами.

#### **Денежные потоки по операциям со связанными сторонами**

| Наименование                                          | Строка ОДДС | Основное общество | Дочерние общества | Другие связанные стороны |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|--------------------------|
| <b>За 2025 год</b>                                    |             |                   |                   |                          |
| <b>Денежные потоки от текущей деятельности</b>        |             |                   |                   |                          |
| <b>Поступления</b>                                    |             | 300               | 872 936           | 600                      |
| в том числе:                                          |             |                   |                   |                          |
| Поступления от продажи услуг                          | 4 111       | 300               | 677 608           | 600                      |
| Прочие поступления                                    | 4 112       | -                 | 195 328           | -                        |
| <b>Платежи</b>                                        |             | -                 | 339 803           | -                        |
| в том числе:                                          |             |                   |                   |                          |
| Поставщикам за материалы, работы, услуги              | 4 121       | -                 | 863               | -                        |
| Прочие платежи в связи с реорганизацией               | 4 123       | -                 | 139 916           | -                        |
| Прочие платежи                                        | 4 124       | -                 | 199 024           | -                        |
| <b>Денежные потоки от инвестиционной деятельности</b> |             |                   |                   |                          |
| <b>Поступления</b>                                    |             | -                 | 8 855             | -                        |
| в том числе:                                          |             |                   |                   |                          |
| Возврат выданных займов                               | 4 213       | -                 | -                 | -                        |
| Возврат процентов по выданным займам                  | 4 214       | -                 | 8 855             | -                        |
| <b>Платежи</b>                                        |             | -                 | 55 600            | -                        |
| в том числе:                                          |             |                   |                   |                          |
| Приобретение акций (долей участия)                    | 4 222       | -                 | 55 600            | -                        |
| Выдача займов связанным сторонам                      | 4 223       | -                 | -                 | 20 000                   |

| Наименование                                          | Строка<br>ОДДС | Основное<br>общество | Дочерние<br>общества | Другие<br>связанные<br>стороны |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------------|----------------------|--------------------------------|
| <b>За 2024 год</b>                                    |                |                      |                      |                                |
| <b>Денежные потоки от текущей деятельности</b>        |                |                      |                      |                                |
| Поступления                                           |                | 275                  | 495                  | 494                            |
| в том числе:                                          |                |                      |                      |                                |
| Поступления от продажи услуг                          | 4 111          | 275                  | 295                  | 494                            |
| Прочие платежи                                        | 4 112          | -                    | 200                  | -                              |
| <b>Денежные потоки от инвестиционной деятельности</b> |                |                      |                      |                                |
| Платежи                                               |                | -                    | 1 320                | -                              |
| в том числе:                                          |                |                      |                      |                                |
| Приобретение акций (долей участия)                    | 4 222          | -                    | 1 320                | -                              |

### ***Займы, предоставленные связанным сторонам***

По состоянию на 31.12.2025 и 31.12.2024 перед Обществом имеется задолженность по Договору займа № 23-РЖД-Н-003-з от 25.12.2023. Проценты начисляются в размере ключевой ставки ЦБ РФ + 6,65%. Срок погашения займа - 25.06.2027.

### ***Ключевой управленческий персонал***

В ключевой управленческий персонал входят генеральный директор и заместители генерального директора (4 ед.).

В 2024 году в пользу ключевого управленческого персонала были произведены выплаты (все выплаты носили краткосрочный характер):

- Заработная плата — 197 566 тыс. руб.;
- НДФЛ — 34 352 тыс. руб.;
- Страховые взносы — 36 475 тыс. руб.

В 2025 году в пользу ключевого управленческого персонала были произведены выплаты (Все выплаты носили краткосрочный характер):

- Заработная плата – 249 293,63 тыс. руб.;
- НДФЛ – 62 219 тыс. руб.;
- Страховые взносы – 48 632,35 тыс. руб.

### ***Прочая информация о связанных сторонах***

У Общества переданы в 2025 году в залог следующие финансовые вложения:

- Доли ООО «СЗ «Сокольники» переданы в залог ПАО Сбербанк по договору № ДЗД\_380B01BIG от 27.11.2025 года по обеспечению обязательств по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380B01BIG от 15.10.2025;
- Доли ООО «СЗ «Смоленский» переданы в залог АО Банк ГПБ по договору № 003-316/25/ДЗД-01 от 25.11.2025 года по обеспечению обязательств по договору об открытии кредитной линии № 003-316/25-Р от 20.11.2025;
- Доли ООО «СЗ «Смоленский-БЦ» переданы в залог АО Банк ГПБ по договору № 004-316/25/ДЗД-01 от 25.11.2025 года по обеспечению обязательств по договору об открытии кредитной линии № 004-316/25-Р от 20.11.2025;
- Доли ООО «СЗ «Савеловский» переданы в залог АО Банк ГПБ по договору № 005-316/25/ДЗД-01 от 25.11.2025 года по обеспечению обязательств по договору об открытии кредитной линии № 005-316/25-Р от 25.11.2025.

## РАЗДЕЛ 9. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

В 2024-2025 годах Общество не получало государственной помощи.

У Общества отсутствуют обеспечения, полученные по выданным займам и другим финансовым вложениям по состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023.

Обеспечений, выданных под собственные обязательства, и поручительств по обязательствам третьих лиц, учитываемых на забалансовых счетах, на отчетную дату Общество не имеет, за исключением указанных в таблице 5.2 «Иное использование финансовых вложений».

По состоянию на 31.12.2024 у Общества заключены договоры ипотеки в пользу АО Банк ГПБ на право аренды земельных участков на общую сумму 67 997 900 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2025 и 31.12.2023 договоры залогов и ипотеки у Общества отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023 у Общества отсутствует неоплаченное по договорам поставки оборудование.

По состоянию на дату составления отчетности у Общества отсутствуют незавершенные судебные дела, условные активы и обязательства.

В течение отчетного периода Обществом не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности.

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, сегменты отсутствуют.

У Общества в отчетном периоде отсутствовали существенные отступления от действующих в РФ правил бухгалтерского учета.

В 2025 году Общество является субъектом малого предпринимательства, не эмитирующим публично размещаемые ценные бумаги. Общество не применяет упрощенную систему учета и составления отчетности. В 2025 году Общество использовало льготу для малых предприятий в виде сниженной ставки по страховым взносам.

Для обеспечения сопоставимости данных за 2025 год с данными за предшествующий и предшествующий предыдущему году соответствующие данные бухгалтерской отчетности за 2024 год были скорректированы в связи с изменениями в формах отчетности, введенными ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская отчетность»:

а) в отчете о финансовых результатах за 2024 год отражены показатели по начислению и восстановлению резервов на сумму 41 120 тыс. руб.

б) в бухгалтерском балансе на 31.12.2024г. обязательства по аренде в размере 58 200 тыс. руб. из строки 1550 «Прочие краткосрочные обязательства» в строку 1520 «Обязательства по аренде».

| Наименование статьи (код строки)                  | Сумма до корректировки | Корректировка | Сумма с учетом корректировки |
|---------------------------------------------------|------------------------|---------------|------------------------------|
| <b>Бухгалтерский баланс на 31.12.2024 года</b>    |                        |               |                              |
| Обязательство по аренде (строка 1520)             | —                      | 58 200        | 58 200                       |
| Прочие краткосрочные обязательства (строка 1550)  | 58 200                 | (58 200)      | —                            |
| <b>Отчет о финансовых результатах за 2024 год</b> |                        |               |                              |
| Прочие доходы (строка 2340)                       | 51 543                 | (41 120)      | 10 423                       |
| Прочие расходы (строка 2350)                      | (186 138)              | 41 120        | (145 019)                    |

## **РАЗДЕЛ 10. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О РИСКАХ И НЕПРЕРЫВНОСТИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Общество с 2022 года занималось подготовкой земельных участков под дальнейшую застройку. В 2025 году Обществом в результате реорганизации было выделено 10 юридических лиц, на которых будет осуществляться застройка на данных земельных участках. В ходе реорганизации на выделенные дочерние общества переданы права на земельные участки вместе с накопленными затратами, понесенными в ходе подготовки участков. После проведенной реорганизации основным видом деятельности Общества является оказание услуг по сопровождению проектов, по продвижению продаж, а также услуг технического заказчика, по проектам, по которым производится подготовка к строительству.

В процессе хозяйственной деятельности организация подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности организации. Большинство рисков хозяйственной деятельности организации с большой вероятностью имеют финансовые последствия и, следовательно, оказывают влияние на подготавливаемую организацией бухгалтерскую отчетность. Раскрытие указанной информации является одной из составляющих системы внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни организации.

У Общества существует возможность возникновения таких рисков, как: рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности.

Возникновение рыночных рисков может быть связано с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги и др.), процентных ставок, курсов иностранных валют. Данные риски могут быть лишь проанализированные организацией на свою чувствительность к каждому виду рыночных рисков, которым она подвержена на отчетную дату, с отражением эффекта, который оказали бы на прибыль (убытки) и капитал организации изменения соответствующей переменной, от которой зависит уровень риска. Однако, данные риски являются непредсказуемыми, и организация не может на них повлиять.

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе рассрочка оплаты за выполненные работы или оказанные услуги).

В настоящее время данный риск является минимальным, т.к. наиболее крупные дебиторы дееспособны, правоспособны, с хорошей деловой репутацией, со стабильным финансовым состоянием, которые способны получать доходы в будущем и привлекать дополнительное финансирование. Вся дебиторская задолженность является краткосрочной со сроком погашения в течение 1 года.

Риск ликвидности связан с возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам. У Общества достаточно собственных денежных средств для погашения кредиторской задолженности в полном объеме.

У ООО «РЖД-Недвижимость» в настоящее время отсутствует риск начала процедуры банкротства или ликвидации организации.

Нами проведена оценка способности Общества продолжать деятельность непрерывно в связи с ведением СВО. Нами оценены следующие факторы:

1. Зависимость от привлечения заемных средств и последствия влияния ставки;
2. Влияние изменения курса иностранных валют (малозначимо в связи с отсутствием операций в иностранной валюте);
3. Отключение РФ от системы Swift не влияет на деятельность Общества, активы на иностранных счетах отсутствуют;
4. Перебои с поставками сырья/материалов не угрожают Обществу;

Руководство Общества рассчитывает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества

Указанные выше события не влияют на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

У Общества отсутствуют иные признаки, указывающие на несоблюдение принципа непрерывности деятельности. Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум последующих 12 месяцев.

## РАЗДЕЛ 11. ИСПРАВЛЕНИЕ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Данная бухгалтерская отчетность является исправленной по отношению к:

1) отчетности за 2025 год, которая была подписана 02.02.2026, но еще не утверждена акционерами Общества в установленном законодательством порядке.

Обществом принято решение об исправлении бухгалтерской отчетности за 2025 год в связи с необходимостью внесения в нее существенных исправлений по результатам аудита данной отчетности. Основание пересмотра: приказ № 29 Генерального директора Общества от 21.04.2026.

В отчетность были внесены следующие корректировки:

а) бухгалтерском балансе перенос из строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» в строку 1190 «Основные средства» сумм ППА и лизинга;

б) в отчете о движении денежных средств отражены развернуто суммы прочих платежей, впоследствии возмещенных связанными сторонами;

в) в отчете о движении денежных средств отражены свернуто суммы поступлений и выбытий по займам выданным и полученным, срок оборачиваемости которых составил менее 3-х месяцев:

| Наименование статьи (код строки)                                                                                                                  | Сумма до корректировки | Корректировка | Сумма с учетом корректировки |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|------------------------------|
| <b>Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2023 года</b>                                                                                               |                        |               |                              |
| Основные средства (строка 1150)                                                                                                                   | 920 747                | 1 008 223     | 1 928 970                    |
| Прочие внеоборотные активы (строка 1190)                                                                                                          | 1 008 223              | (1 008 223)   | —                            |
| <b>Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2024 года</b>                                                                                               |                        |               |                              |
| Основные средства (строка 1150)                                                                                                                   | 809 897                | 4 699 953     | 5 509 850                    |
| Прочие внеоборотные активы (строка 1190)                                                                                                          | 4 699 953              | (4 699 953)   | —                            |
| <b>Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2025 года</b>                                                                                               |                        |               |                              |
| Основные средства (строка 1150)                                                                                                                   | 143 421                | 146 571       | 289 992                      |
| Прочие внеоборотные активы (строка 1190)                                                                                                          | 146 571                | (146 571)     | —                            |
| <b>Отчет о движении денежных средств за 2025 год</b>                                                                                              |                        |               |                              |
| Прочие поступления (строка 4119)                                                                                                                  | 35 810                 | 194 835       | 230 645                      |
| Прочие платежи (строка 4129)                                                                                                                      | (2 439 343)            | (194 835)     | (2 643 178)                  |
| в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам (строка 4223) | (11 090 243)           | 11 070 243    | (20 000)                     |
| от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам) (строка 4213)              | 11 070 243             | (11 070 243)  | -                            |

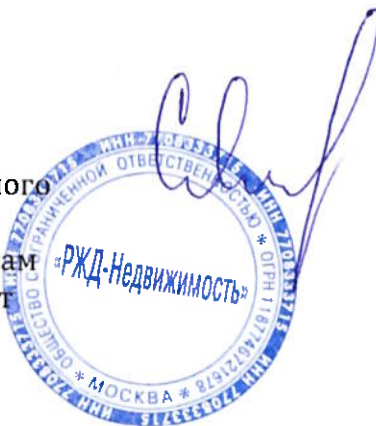
2) отчетности за 2025 год, которая была подписана 28.04.2026, но еще не была утверждена акционерами Общества в установленном законодательством порядке.

Обществом принято решение об исправлении бухгалтерской отчетности за 2025 год, так как по результатам рассмотрения бухгалтерской отчетности членами Совета директоров было принято решение о необходимости сокращения объемов раскрываемой информации ввиду ее несущественности, руководствуясь пунктом 69 (д) ФСБУ 4 /2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». Основание пересмотра: приказ № 41 Генерального директора Общества от 28.05.2026.

В отчетность были внесены следующие корректировки: уменьшен объем не обязательной к раскрытию информации об Обществе, содержащийся в раскрытиях 1.3. «Цели создания и основные виды деятельности», 1.4. «Информация об исполнительных и контрольных органах», 1.5. «Дочерние и зависимые общества» и в разделе 8 «ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ».

В связи с вступлением в силу ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного приказом Минфина РФ от 04.10.2023 № 157н, значительные изменения по сравнению с порядком формирования показателей бухгалтерской отчетности и составления форм бухгалтерской отчетности, действовавшим до 2025 года, отсутствуют.

Заместитель генерального  
директора  
по экономике и финансам  
(доверенность № 201 от  
01.09.2025)  
М.П.



Светлана Дмитриевна Михайлова

**3 июня 2026 года**