

УТВЕРЖДЕН
Решением единственного участника
Общества с ограниченной ответственностью
«БН-Телеком»
Решение № 03/26 от 30 апреля 2026 года

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Общества с ограниченной ответственностью
«БН-Телеком»

за 2025 год

г. Москва
2026 год

Содержание

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	3
1.1. КРАТКАЯ ИСТОРИЯ	3
1.2. РЕГИСТРАЦИОННЫЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.3. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ	3
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ УЧАСТНИКАХ	3
1.5. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	3
2. КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ. АУДИТОР.	4
2.1. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ	4
2.1.1. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ УЧАСТНИКОВ	4
2.1.2. СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ	4
2.1.3. ЕДИНОЛИЧНЫЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ОРГАН (ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР)	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
2.2. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ	4
2.3. АУДИТОРСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ	4
3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	4
3.1. СТОИМОСТЬ ЧИСТЫХ АКТИВОВ	4
3.2. ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ	5
3.3. СОВЕРШЕННЫЕ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ СДЕЛКИ	5
3.3.1. КРУПНЫЕ СДЕЛКИ	5
3.3.2. СДЕЛКИ С ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬЮ	5
4. ПРИЛОЖЕНИЯ К ГОДОВОМУ ОТЧЕТУ	5

1. Общая информация

1.1. Краткая история

Общество с ограниченной ответственностью «БН-Телеком» (далее — «Общество») создано 28 февраля 2025 года в результате реорганизации Акционерного общества «Бизнес-Недвижимость» (АО «Бизнес-Недвижимость») на основании решения внеочередного общего собрания акционеров АО «Бизнес-Недвижимость» от 04.04.2024 (протокол № 2-24 от 04.04.2024) с учетом изменений от 24.12.2024 (протокол № 9-24 от 24.12.2024), путем выделения из АО «Бизнес-Недвижимость» ряда активов и обязательств и одновременной их передачи ООО «БН-Телеком».

1.2. Регистрационные сведения

- Полное наименование на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью «БН-Телеком».
- Краткое наименование на русском языке: ООО «БН-Телеком».
- Место нахождения: Российская Федерация, город Москва.
- Адрес: 127030, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Тверской, ул. Новослободская, д.29, стр.2.
- Дата государственной регистрации: 28.02.2025.
- ОГРН: 1257700096631.
- ИНН: 7736367586.

1.3. Уставный капитал

Размер Уставного капитала Общества составляет 100 000 (Сто тысяч) рублей.

1.4. Сведения об участниках

Состав участников и размер доли участия в уставном капитале Общества по состоянию на 31.12.2025:

- Закрытый паевой инвестиционный фонд комбинированный «Рентная недвижимость 3» (ОГРН 1077759414281, ИНН 7723625776, место нахождения: 115432, Москва, пр-кт Андропова, д. 18, к. 1, помещ. VI) – 100%.

1.5. Основные направления деятельности

ООО «БН-Телеком» выполняет функции головной организации Группы и осуществляет деятельность по управлению недвижимым имуществом.

Общее число организаций, составляющих Группу, включая ООО «БН-Телеком» – 2 организации.

В Группу также входит АО «Комсомольский», ОГРН 5147746197440, зарегистрировано в Российской Федерации, единственным акционером которого является ООО «БН-Телеком». Основным видом деятельности АО «Комсомольский» является аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

Основным направлением деятельности (операционным сегментом) Группы является предоставление объектов недвижимости в аренду, а также реализация объектов недвижимости.

Группа владеет широким пулом офисной коммерческой недвижимости, расположенной в г. Москва. Объекты недвижимости сдаются в аренду.

Деятельность Группы не подвержена сезонному влиянию.

2. Корпоративное управление. Органы управления и контроля. Аудитор.

2.1. Органы управления

Согласно Уставу, органами управления Общества являются:

- (1) Общее собрание участников;
- (2) Единоличный исполнительный орган (Генеральный директор).

2.1.1. Общее собрание участников

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества. Решения по вопросам, относящимся к компетенции Общего собрания участников, принимаются единственным участником единолично.

Положения закона и Устава, определяющие порядок подготовки и проведения Общего собрания участников не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения очередного заседания Общего собрания или заочного голосования участников Общества.

2.1.2. Единоличный исполнительный орган (Генеральный директор)

Попов Андрей Геннадиевич (ИНН 743801516157) назначен Генеральным директором Общества с 24 октября 2025 года сроком на 3 (три) года (Протокол внеочередного Общего собрания участников ООО «БН-Телеком» № 01/25 от 23.10.2025).

До 24 октября 2025 года функции единоличного исполнительного органа исполняла управляющая организация – АО «Бизнес-Недвижимость» (ОГРН 1137746850977).

2.2. Ревизионная комиссия

Ревизионная комиссия в Обществе не сформирована.

2.3. Аудиторская организация

Решением единственного участника ООО «БН-Телеком» от 27.02.2026 № 02/26 аудиторской организацией для проведения аудита:

- годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «БН-Телеком» за 2025 год в соответствии с РСБУ назначено АО «Эйч Эл Би Внешаудит» (ОГРН: 1027739314448, ИНН: 7706118254, адрес: 123610 г. Москва, Краснопресненская наб., д. 12, помещ. 1/13);
- годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «БН-Телеком» за 2025 год в соответствии с МСФО назначено АО ДРТ (ОГРН 1027700425444, ИНН: 7703097990, адрес: 125047, г. Москва, ул. Лесная, д.5).

3. Основные показатели деятельности

3.1. Стоимость чистых активов

Стоимость чистых активов Общества на 31 декабря 2025 года составила - (1 861 327 746,20 руб.)

3.2. Основные финансовые результаты

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.
1. Выручка	719 715
2. Расходы по обычным видам деятельности	(468 204)
3. Изменение налоговых активов и обязательств, налог на прибыль и прочее	17 553
4. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов)	254 744
5. Чистая прибыль	(183 883)

3.3. Совершенные в отчетном году сделки

3.3.1. Крупные сделки

Крупные сделки в 2025 году не одобрялись и не заключались.

3.3.2. Сделки с заинтересованностью

Сделки с заинтересованностью в 2025 году не одобрялись и не заключались.

4. Приложения к Годовому отчету

- 1) Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО «БН-Телеком» за 2025 год в соответствии с РСБУ.

Генеральный директор Общества
Попов Андрей Геннадиевич

(подпись)



Аудиторское заключение независимого аудитора

Участнику общества с ограниченной ответственностью «БН-Телеком»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «БН-Телеком» (ОГРН 1257700096631, 127030, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул. Новослободская, д. 29, стр. 2), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года, отчета о финансовых результатах за 2025 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2025 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «БН-Телеком» по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимые к аудиту бухгалтерской отчетности общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

АО «Эйч Эл Би Внешаудит»

Россия, 123610, Москва, Краснопресненская наб., 12, подъезд 3, офис 701,
Т.: +7 (495) 967 0495, Ф.: +7 (495) 967 0497, www.vneshaudit.ru, info@vneshaudit.ru
ИНН 7706118254 Р/с 40702810538040102385 в ПАО Сбербанк г. Москва
к/с 3010181040000000225 БИК 044525225

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на информацию в разделах 23 и 24 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «БН-Телеком» за 2025 год, в котором указано, что данная бухгалтерская отчетность за 2025 год является пересмотренной (исправленной) бухгалтерской отчетностью в связи с обнаружением ошибок и заменяет первоначальную бухгалтерскую отчетность за 2025 год, которая была подписана 31.03.2026, но еще не утверждена участником ООО «БН-Телеком».

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита бухгалтерской отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита бухгалтерской отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах. В дополнение к вопросам, изложенным в разделе «Важные обстоятельства», мы определили указанные ниже вопросы как ключевые вопросы аудита, информацию о которых необходимо сообщить в нашем заключении.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры, выполненные в отношении ключевых вопросов аудита
<p>Обесценение инвестиционной недвижимости</p> <p>См. раздел 5 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.</p> <p>Мы рассматриваем вопрос обесценения инвестиционной недвижимости как ключевой вопрос аудита в связи с существенностью инвестиционной недвижимости в совокупных активах ООО «БН-Телеком» (инвестиционная недвижимость составляет 67 % величины активов Общества) и потенциального влияния данного вопроса на величину активов ООО «БН-Телеком».</p> <p>Обществом проведена проверка наличия признаков обесценения. В результате проведенной проверки признаки обесценения не выявлены.</p>	<p>Наши аудиторские процедуры в отношении проведенной руководством оценки обесценения инвестиционной недвижимости включали, среди прочего:</p> <ul style="list-style-type: none"> • получение понимания процесса выявления признаков обесценения инвестиционной недвижимости; • анализ проведенной руководством оценки наличия признаков обесценения, ключевых допущений и исходных данных, использованных при такой оценке, их уместности и обоснованности и их соответствие внешней доступной и надежной информации. <p>Мы также проанализировали достаточность и адекватность раскрытия информации в отношении данного вопроса в бухгалтерской отчетности.</p>
<p>Обесценение финансовых вложений в дочернюю компанию, по которым не определяется текущая рыночная стоимость</p> <p>См. раздел 7 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.</p>	<p>Наши аудиторские процедуры в отношении проведенной руководством оценки обесценения финансовых вложений включали, среди прочего:</p> <ul style="list-style-type: none"> • анализ учетной политики организации в отношении обесценения финансовых вложений; • проверку методологии, использованной руководством организации при проведении

Мы рассматриваем вопрос обесценения финансовых вложений в дочернюю компанию, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, как ключевой вопрос аудита в связи с существенностью таких финансовых вложений в совокупных активах ООО «БН-Телеком» (такие финансовые вложения составляют 20 % величины активов ООО «БН-Телеком») и подверженностью финансовых вложений обесценению, а также в связи с тем, что процесс оценки обесценения финансовых вложений является сложным и предполагает применение руководством организации значимых суждений и допущений, используемых при определении расчетной стоимости финансовых вложений, и является областью, чувствительной к используемым допущениям. По результатам проведенной Обществом проверки обесценение не выявлено.

теста на обесценение и определении расчетной стоимости финансовых вложений; анализ ключевых допущений и исходных данных, использованных при определении расчетной стоимости финансовых вложений, и их соответствия внешней доступной и надежной информации.

Мы также проанализировали достаточность и адекватность раскрытия информации в отношении данного вопроса в бухгалтерской отчетности.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете руководства за 2025 год и отчете эмитента эмиссионных ценных бумаг за 12 месяцев 2025 года ООО «БН-Телеком», но не включает бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет руководства за 2025 год и отчет эмитента эмиссионных ценных бумаг за 12 месяцев 2025 года ООО «БН-Телеком», предположительно, будут нам предоставлены после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о бухгалтерской отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита бухгалтерской отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и бухгалтерской отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с годовым отчетом руководства за 2025 год и отчетом эмитента эмиссионных ценных бумаг за 12 месяцев 2025 года ООО «БН-Телеком» мы придем к выводу о том, что в них содержатся существенные искажения, мы должны будем сообщить об этом факте.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, аудируемого лица за бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации

является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита бухгалтерской отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или, когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Митянина Ольга Вячеславовна

Генеральный директор АО «Эйч Эл Би Внешаудит» (ОРНЗ 21606045254)

Тусеева Наталья Борисовна

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21606045388)

Аудиторская организация

Акционерное общество «Эйч Эл Би Внешаудит», ОГРН 1027739314448,
123610, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский,
наб. Краснопресненская, д. 12, помещ. 1/13,
ОРНЗ 11606046557



27 апреля 2026 года

**Общество с
ограниченной
ответственностью
«БН-ТЕЛЕКОМ»**

Бухгалтерская отчетность за 2025 год

БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ за 2025 год

Организация
Идентификационный номер налогоплательщика
Организационно-правовая форма

ООО "БН-ТЕЛЕКОМ"
Общества с ограниченной
ответственностью
Частная собственность
127030, г. Москва, вн. тер. г.
муниципальный округ Тверской, ул.
Новослободская, д.29, стр.2.

по ОКПО	72531453
ИНН	7736367586
по ОКОПФ	12300
по ОКФС	16

Форма собственности
Адрес в пределах местонахождения

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту
Наименование аудиторской организации,
проводившей обязательный аудит
Идентификационный номер налогоплательщика
аудиторской организации
Основной государственный регистрационный номер
аудиторской организации

АО «Эйч Эл Би Внешаудит»

Да Нет

ИНН	7706118254
ОГРН	1027739314448

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению
Наименование органа, утверждающего
бухгалтерскую отчетность

Единственный участник

Да Нет

**БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС
на 31 декабря 2025 года**

Организация	ООО "БН-ТЕЛЕКОМ"	по ОКУД	0710001
Единица измерения	тыс. руб.	по ОКПО	72531453
		по ОКЕИ	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Основные средства, в том числе	1150	150 706	-	-
4а	Основные средства	1151	246	-	-
6	Права пользования активами	1152	150 460	-	-
5	Инвестиционная недвижимость	1160	1 960 314	-	-
7	Финансовые вложения, в том числе	1170	594 956	-	-
7	Долевые ценные бумаги	1171	594 956	-	-
18	Отложенные налоговые активы	1180	17 553	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	5	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 723 534	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	7 579	-	-
8	Дебиторская задолженность	1230	125 986	-	-
9	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	76 994	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	56	-	-
	Итого по разделу II	1200	210 615	-	-
	БАЛАНС	1600	2 934 149	-	-
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
10	Уставный капитал	1310	100	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (накопленный убыток)	1370	(1 861 428)	-	-
	Итого по разделу III	1300	(1 861 328)	-	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
11	Вендорное финансирование	1440	1 027 475	-	-
6	Прочие долгосрочные обязательства, в т.ч.	1450	150 974	-	-
6	Обязательства по аренде	1452	150 974	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 178 449	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
12	Заемные средства	1510	2 744 500	-	-
13	Кредиторская задолженность	1520	868 158	-	-
6	Прочие краткосрочные обязательства	1550	4 370	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 617 028	-	-
	БАЛАНС	1700	2 934 149	-	-

Генеральный директор

А.Г. Попов
27 апреля 2026 года



**ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
за 2025 год**

Организация	<u>ООО "БН-ТЕЛЕКОМ"</u>	по ОКУД	0710002
Единица измерения	тыс. руб.	по ОКПО	72531453
		по ОКЕИ	384

Пояснение	Наименование показателя	Код	2025 год	2024 год
14	Выручка	2110	719 715	-
15	Себестоимость продаж	2120	(319 285)	-
	Валовая прибыль	2100	400 430	-
15	Управленческие расходы	2220	(148 919)	-
	Прибыль от продаж	2200	251 511	-
16	Проценты к получению	2320	8 037	-
12	Проценты к уплате	2330	(456 180)	-
	Прочие доходы	2340	229	-
17	Прочие расходы	2350	(5 033)	-
	Прибыль от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(201 436)	-
18	Налог на прибыль	2410	17 553	-
	в т. ч.			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
18	отложенный налог на прибыль	2412	17 553	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль	2400	(183 883)	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(183 883)	-

Генеральный директор



А.Г. Попов

7 апреля 2026 года

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА за 2025 год

Организация	по ОКУД	0710004
Единица измерения	по ОКПО	72531453
	по ОКЕИ	384

ООО "БН-ТЕЛЕКОМ"

Тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого
	Величина капитала на 31 декабря 2023 года	3110	-	-	-	-
	Чистая прибыль	3211	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) – всего	3230	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-
	Иные изменения – всего	3240	-	-	-	-
	Величина капитала на 31 декабря 2024 года	3250	-	-	-	-
	Чистая прибыль	3311	-	-	(183 883)	(183 883)
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) – всего	3330	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	100	-	(1 488 002)	(1 488 902)
	Иные изменения – всего	3340	-	-	(188 543)	(188 543)
	в том числе:					
	<i>исправление ошибок</i>		-	-	(188 543)	(188 543)
	Величина капитала на 31 декабря 2025 года	3300	100	-	(1 861 428)	(1 861 328)



ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

за 2025 год

Организация

ООО "БН-ТЕЛЕКОМ"

по ОКУД

0710005

по ОКПО

72531453

Единица измерения

тыс. руб.

по ОКЕИ

384

Пояснение	Наименование показателя	Код	За 2025 год	За 2024 год
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ТЕКУЩИХ ОПЕРАЦИЙ				
	Поступления – всего	4110	827 106	-
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	89 756	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей, в том числе со связанными сторонами	4112	689 292	-
	прочие поступления	4119	263 937	-
			48 058	-
	Платежи – всего	4120	(589 841)	-
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, товары, работы, услуги, в том числе со связанными сторонами	4121	(325 100)	-
	в связи с оплатой труда работников	4122	(317)	-
	процентов по долговым обязательствам	4123	(193 509)	-
	налога на прибыль организаций	4124	(3 544)	-
	прочие платежи	4129	(67 371)	-
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	237 265	-
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ОПЕРАЦИЙ				
	Поступления – всего	4210	-	-
	в том числе:			
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	Платежи – всего	4220	-	-
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ФИНАНСОВЫХ ОПЕРАЦИЙ				
	Поступления – всего	4310	1 282 500	-
	в том числе:			
	получение кредитов и займов, в том числе со связанными сторонами	4311	1 282 500	-
	прочие поступления	4319	1 282 500	-
	Платежи – всего	4320	(1 442 771)	-
	в том числе:			
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов;	4323	(1 425 441)	-
	прочие платежи.	4329	(17 330)	-
	прочие платежи, в том числе со связанными сторонами		(303)	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(160 271)	-
	Сальдо денежных потоков за период	4400	76 994	-
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	0	-
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	76 994	-

Генеральный директор

Г. Попов

27 апреля 2026 года

ИНН 7736367586

ОГРН 1037700011971

МОСКВА

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ,
ВКЛЮЧАЯ ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ
ООО "БН-ТЕЛЕКОМ" ЗА 2025 ГОД**

1. ИНФОРМАЦИЯ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общество с ограниченной ответственностью "БН-ТЕЛЕКОМ" (далее – ООО "БН-ТЕЛЕКОМ", Общество) образовано 28 февраля 2025 года. ОГРН 1257700096631, ИНН/КПП 7736367586/770701001. Сокращенное наименование Общества – ООО "БН-ТЕЛЕКОМ".

В соответствии с решением, принятым общим собранием акционеров АО «Бизнес-Недвижимость» 04 апреля 2024 года (протокол №2-24 от 04.04.2024) с учетом изменений, внесенных в решение о реорганизации АО «Бизнес-Недвижимость» в форме выделение, принятых внеочередным общим собранием акционеров 24 декабря 2024 года (протокол № 9-24 от 24.12.2024), Общество реорганизуется в форме выделения из него Общества с ограниченной ответственностью «БН-Телеком».

В связи с реорганизацией АО «Бизнес-Недвижимость» передает ООО «БН-Телеком» часть своих прав и обязанностей.

Юридический и фактический адрес: 127030, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул. Новослободская, д.29, стр.2.

Общество не имеет филиалов, представительств или обособленных структурных подразделений, выделенных на отдельный баланс.

Средняя численность сотрудников, работающих в Обществе в 2025 - 1 человек.

Основными видами деятельности ООО "БН-ТЕЛЕКОМ" являются:

- управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;
- аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;

Деятельность Общества регламентируется законодательством Российской Федерации.

Единственным участником Общества с ограниченной ответственностью «БН-Телеком» является Закрытый паевой инвестиционный фонд комбинированный «Рентная недвижимость 3» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление», ОГРН 1077759414281, ИНН 7723625776.

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА И ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Бухгалтерская отчетность Общества составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета, установленными в Российской Федерации.

Учитывая, что Общество раскрывает составленную ею в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности консолидированную

финансовую отчетность, то на основании п.7 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» руководствуется федеральными стандартами бухгалтерского учета с учетом требований Международных стандартов финансовой отчетности и не применяет способ ведения бухгалтерского учета, установленный федеральным стандартом бухгалтерского учета, когда такой способ приводит к несоответствию учетной политики Общества требованиям Международных стандартов финансовой отчетности. Исключения составляют МСФО (IAS 32) «Финансовые инструменты: представление» и МСФО (IFRS 9) «Финансовые инструменты». В отношении финансовых вложений применяется ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется с применением основного программного комплекса «Oracle e-Business Suite».

Ведение бухгалтерского учета в 2025 году осуществлялось в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Общества, утвержденной приказом генерального директора от 27 февраля 2025 года № б/н.

Применимость допущения непрерывности деятельности Общества

Бухгалтерская отчетность была подготовлена руководством Общества исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

По состоянию на 31 декабря 2025 года краткосрочные обязательства Общества превысили ее оборотные активы на 3 406 413 тыс. руб., при этом краткосрочная задолженность Общества по займам от связанных сторон составила 1 394 500 тыс. руб. (Пояснение 12). Основное хозяйственное общество гарантирует оказать финансовую поддержку ООО «БН-Телеком» в случае отсутствия у указанного общества достаточной ликвидности для погашения текущих своих обязательств в обозримом будущем

Риск ликвидности представляет собой риск недостаточности денежных средств. В соответствии с политикой Общества привлечение заемных средств осуществляется централизованно путем сочетания долгосрочных и краткосрочных кредитных инструментов. Данные заемные средства совместно с денежными средствами от операционной деятельности используются для удовлетворения ожидаемых потребностей в финансировании. Руководство Общества оценило риск по рефинансированию своей задолженности как низкий.

План счетов бухгалтерского учета

В Обществе разработан и применяется рабочий план счетов бухгалтерского учета, который представляет собой перечень признаков, группирующихся на основании однородных характеристик.

Бухгалтерская служба Общества ведет учет имущества, обязательств и хозяйственных операций в соответствии с рабочим планом счетов бухгалтерского учета.

Построение плана счетов обеспечивает согласованность учетных показателей с показателями действующей отчетности.

Проведение инвентаризации

Инвентаризация активов и обязательств проводится в соответствии с ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

Инвентаризация остальных активов и обязательств была проведена по состоянию на 1 октября и 31 декабря 2025 года (в зависимости от вида актива и обязательства) в соответствии с приказом Генерального директора ООО "БН-ТЕЛЕКОМ" «О проведении инвентаризации активов и обязательств перед составлением годовой бухгалтерской отчетности ООО "БН-Телеком".

Инвентаризация основных средств проводится по отдельным подразделениям и отдельным классам основных средств не реже одного раза в 3 года.

По состоянию на 1 октября 2025 года была проведена инвентаризация материально-производственных запасов, улучшений в арендованные объекты основных средств, вложений во внеоборотные активы в виде объектов основных средств, не требующих монтажа, прочих вложений во внеоборотные, инвестиционной собственности, имущества учтенного за балансом.

Инвентаризация нематериальных активов (далее – «НМА») проводится ежегодно.

Результаты всех инвентаризаций отражены в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс рубля, установленный Центральным банком РФ, действующий на день совершения операции (если соглашением сторон не установлен иной курс).

Пересчет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранных валютах, осуществляется по состоянию:

- на фактическую дату проведения хозяйственной операции;
- на последнюю дату отчетного месяца в течение периода, в котором активы и обязательства числятся в учете;
- на дату погашения активов (обязательств).

Пересчет средств авансов после принятия их к бухгалтерскому учету в связи с изменением курса не производится.

Возникающие в результате переоценки курсовые разницы подлежат признанию в составе прочих доходов/расходов и отражаются свернуто в отчете о финансовых результатах.

Оборотные и внеоборотные активы и обязательства

Активы и обязательства, предполагаемые к использованию (погашению) в процессе производственной и иной деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты, отражаются в бухгалтерской отчетности в составе оборотных.

Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Учет основных средств

В первоначальную стоимость основных средств включаются:

- покупная цена (в том числе импортные пошлины и невозмещаемые налоги на покупку за вычетом торговых скидок);
- все прямые затраты на доставку актива и приведение его в состояние, необходимое для использования в соответствии с намерениями руководства;
- оценка будущих затрат на демонтаж актива и восстановление площадки, на которой он располагался;
- затраты по займам, подлежащие капитализации.

Включение затрат по займам в первоначальную стоимость основных средств является обязательным в отношении активов, подготовка которых к предполагаемому использованию требует существенного периода времени – 6 месяцев и более.

Объекты недвижимости, по которым закончены капитальные вложения, но права собственности на них еще не зарегистрированы в установленном законодательством порядке, принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств независимо от факта государственной регистрации. Амортизация по таким объектам начисляется в общеустановленном порядке с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету.

Если Обществу предоставляется отсрочка (рассрочка) по оплате основных средств на срок более 1 года, первоначальная стоимость такого актива принимается равной эквиваленту цены при условии немедленного платежа денежными средствами, т.е. приведенной стоимости денежных выплат, которые Общество по условиям договора должна произвести для погашения задолженности перед поставщиком.

После первоначального признания основные средства учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

В соответствии с требованиями МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» ежегодно Общество проверяет наличие признаков обесценения основных средств и в случае их выявления определяет их возмещаемую стоимость. Основное средство обесценивается, если его балансовая стоимость превосходит возмещаемую стоимость.

Изменение первоначальной стоимости объекта основных средств, по которой он был принят к учету, происходит в случае улучшения нормативных показателей функционирования объекта (например, продление срока его полезного использования и/или повышение производительности сверх первоначально рассчитанных нормативных показателей).

Изменение первоначальной стоимости объектов основных средств допускается:

- в случае достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации при удовлетворении единых критериев капитализации (увеличение стоимости);
- в случае частичной ликвидации основных средств (уменьшение стоимости).

Затраты на текущий ремонт и повседневное техническое обслуживание считаются расходами периода и списываются на расходы по мере их возникновения.

Переоценка основных средств не производится.

Начисление амортизационных отчислений по объекту основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия этого объекта к бухгалтерскому учету. Амортизация начисляется линейным способом в течение следующих сроков полезного использования:

Группы основных средств	Сроки полезного использования (лет)	
	От (минимум)	До (максимум)
Здания	7	99
Машины и оборудование	3	20
Производственный и хозяйственный инвентарь	3	20
Другие виды основных средств	2	25

Не подлежат амортизации объекты основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (например, земельные участки).

Срок полезного использования объектов определяется на основе Классификатора основных средств. При наличии фактов, которые свидетельствуют о сроке полезного использования того или иного актива, отличном от срока, указанного в Классификаторе, необходимо устанавливать индивидуальный срок амортизации.

Срок полезного использования объектов основных средств пересматривается по мере необходимости, но не реже чем по состоянию на конец каждого отчетного года. Если оценка срока полезного использования отличается от предыдущих оценок, изменения отражаются в учете согласно процедурам, применяемым при изменении учетных оценок.

Для учета составных объектов основных средств применяется покомпонентный учет (субактивы), при этом отдельные части такого составного объекта могут иметь разные сроки полезного использования.

Начисление амортизации по объектам основных средств прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором наступило одно из следующих событий:

- классификация актива в качестве предназначенного для продажи или включения его в группу выбытия, классифицированную как предназначенную для продажи;
- прекращение признания актива.

Общество включает в состав незавершенного строительства суммы выданных авансов по приобретению основных средств и под капитальное строительство, а также фактические затраты по приобретению стройматериалов, предназначенных для целей строительства, реконструкции или модернизации основных средств.

Инвестиционная недвижимость

Объекты инвестиционной недвижимости после первоначального признания отражаются в бухгалтерском балансе по первоначальной стоимости за вычетом сумм накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Модель учета применяется ко всем без исключения объектам инвестиционной недвижимости.

Аренда

Для учета аренды Общество применяет положения МСФО (IFRS) 16 «Аренда». Общество отступила от способов ведения бухгалтерского учета, установленных Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», в отношении учета и раскрытия информации по тем договорам, где Общество выступает как арендатор, поскольку такие способы приводят к несоответствию учетной политики Общества требованиям Международных стандартов финансовой отчетности, и полностью применила положения МСФО (IFRS) 16 «Аренда» к учету договоров аренды. Примером такого несоответствия является: Общество не пересматривает ставку дисконтирования, используемую для пересчета обязательства по аренде, в случае изменения сумм, которые, как ожидается, будут уплачены в рамках гарантии ликвидационной стоимости и изменения будущих арендных платежей в результате изменения индекса или ставки, используемых для определения таких платежей, как предписано пунктом 22 ФСБУ 25/2018.

Для договоров, в которых Общество выступает как арендодатель и иных ситуациях, Общество применяет стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018.

Для договоров, в которых Общество выступает как арендатор

В соответствии с МСФО (IFRS) 16 «Аренда» Общество признает активы в форме права пользования объектами аренды и соответствующие обязательства по аренде по всем договорам аренды, включая субаренду (за исключением прав, которыми обладает арендатор по лицензионным соглашениям в рамках сферы применения МСФО (IAS) 38 «Нематериальные активы», предметом которых являются такие объекты, как кинофильмы, видеозаписи, пьесы, рукописи, патенты и авторские права), в соответствии с которыми у Общества возникает право за вознаграждение контролировать использование идентифицированных активов в течение установленного периода времени, за исключением краткосрочных договоров аренды (до 12 месяцев). Платежи по краткосрочным договорам аренды признаются в составе операционных расходов линейным методом в течение срока действия договора. При определении аренды Общество использует разрешенное практическое упрощение, позволяющее не отделять компоненты, которые не являются арендой, от компонентов аренды и учитывать их в качестве единого актива.

Первоначальная оценка обязательства по аренде производится по приведенной стоимости арендных платежей, которые не были осуществлены на дату начала аренды, с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств Общества. Ставка привлечения дополнительных заемных средств Общества определяется на основе кредитных спредов долговых инструментов Общества по отношению к кривой бескупонной доходности государственных ценных бумаг. Арендные платежи включают фиксированные платежи; переменные платежи, зависящие от индекса или ставки; ожидаемые суммы выплат по гарантиям ликвидационной стоимости; цену исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в исполнении этого опциона; выплаты по досрочному расторжению договоров, за исключением случаев, когда существует обоснованная уверенность в том, что расторжения не последует. Переменные платежи, которые зависят от внешних факторов, признаются в качестве расходов, когда понесены Обществом.

Обязательства по аренде переоцениваются при изменении будущих арендных платежей в связи с изменением индекса или ставки, а также при пересмотре оценки

суммы выплат по гарантиям ликвидационной стоимости или в рамках исполнения или неисполнения опционов на покупку, продлении или расторжении договоров. Переоценка суммы обязательства по аренде признается в качестве корректировки актива в форме права пользования или в отчете о финансовых результатах, если текущая стоимость соответствующего актива уменьшается до нуля.

Первоначальная оценка актива в форме права пользования включает величину первоначальной оценки обязательства по аренде, арендные платежи на дату начала аренды или до этой даты за вычетом полученных льгот по оплате аренды, первоначальные понесенные прямые затраты, связанные с договором аренды, а также оценочные затраты, которые будут понесены при демонтаже, перемещении или восстановлении базового актива.

Активы в форме права пользования амортизируются линейным способом на ожидаемый срок аренды активов. Срок аренды соответствует не подлежащему расторжению сроку арендного договора за исключением случаев, когда существует достаточная уверенность в продлении или расторжении договора. При оценке сроков аренды Общество анализирует все факты и обстоятельства, которые могут повлиять на экономическую целесообразность продления договоров аренды, в том числе сроки жизни связанных активов, статистику по расторжению договоров аренды площадок, цикличность смены технологий, рентабельность точек продаж, а также существенность расходов, связанных с расторжением договоров аренды.

Общество не рассматривает договоры сервитута в качестве договоров аренды.

В соответствии с текущими оценками активы в форме права пользования амортизируются в течение следующих сроков:

Земельные участки под административные офисы

остаточный СПИ здания

Активы в форме прав пользования тестируются на обесценение в соответствии с МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

Учет финансовых вложений

В целях составления отчетности Общество применяет положения ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, проводится на периодической основе (не реже одного раза в год).

Учет денежных средств и денежных эквивалентов

Высоколиквидные финансовые вложения с первоначальным сроком погашения менее трех месяцев, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, отражаются в составе строки «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

Учет доходов

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности подразделяются на:

- выручку (доходы от обычных видов деятельности);
- доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности (прочие доходы).

К выручке (доходу от обычных видов деятельности) относятся доходы от сдачи имущества в аренду.

К прочим доходам относятся:

- доходы в виде процентов по договорам займа и иным аналогичным договорам (иным долговым обязательствам, включая ценные бумаги);
- доход от участия в уставных капиталах других организаций;
- положительные курсовые разницы (признаются на нетто-основе (свернуто с отрицательными курсовыми разницами);
- иные доходы, не относящиеся к основным видам деятельности.

Признание выручки

Общество не применяет способы ведения бухгалтерского учета, установленные Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 и Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99 в отношении признания выручки, поскольку такие способы приводят к несоответствию учетной политики Общества требованиям Международных стандартов финансовой отчетности, и полностью применила положения МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» к учету договоров с покупателями (выручка).

МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» устанавливает единый комплексный подход к определению и признанию выручки по договорам с покупателями. Основной принцип МСФО (IFRS) 15 определяет, что общество должна признавать выручку при передаче предусмотренных договором товаров или услуг к покупателю в сумме, эквивалентной вознаграждению, которое общество ожидает получить в обмен на переданные товары или услуги.

Общество признает выручку в отношении поставленных товаров и оказанных услуг по договорам с клиентами, если сумма выручки может быть достоверно определена и поступление будущих экономических выгод, связанных с транзакциями, является вероятным. Выручка определяется как справедливая стоимость вознаграждения к получению за минусом налога на добавленную стоимость и скидок.

Учет расходов

Общество выделяет основные виды расходов по функции затрат:

- себестоимость продаж (услуг связи, реализуемых товаров);
- управленческие расходы;
- коммерческие расходы;
- прочие расходы.

К себестоимости продаж относятся прямые расходы, непосредственно связанные с процессами предоставления услуг связи, продажей абонентского оборудования и аксессуаров.

Себестоимость продаж включает в себя следующие виды расходов:

- расходы на оплату труда производственного персонала;
- расходы на аренду производственных ресурсов, не подлежащие капитализации;
- прочие прямые расходы.

К коммерческим и управленческим расходам относятся:

- расходы на рекламу и маркетинг;
- расходы на оплату труда административного и коммерческого персонала;
- расходы на техническое обслуживание и ремонт;
- расходы на коммунальные платежи (теплоэнергия, электроэнергия, водоснабжение);
- расходы на выставление счетов и обработку данных;
- расходы на аренду земли, помещений непромышленного характера, не подлежащие капитализации;
- расходы на юридические и нотариальные услуги;
- расходы на охрану окружающей среды;
- расходы на консультационные услуги;
- прочие расходы на персонал (обучение, материальная помощь, подарки, проведение корпоративных мероприятий и т.п.);
- расходы на страхование имущества;
- расходы на налоги;
- иные расходы.

Коммерческие и управленческие расходы признаются полностью в отчетном периоде их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Расходы на производство, выполнение работ, оказание услуг группируются в разрезе элементов затрат.

К прочим расходам относятся:

- расходы, связанные с продажей или выбытием основных средств, нематериальных активов и иного имущества;
- обесценение долгосрочных активов;

- отражение результатов инвентаризации;
- возмещение причиненных убытков;
- расходы в виде процентов по договорам займа и иным аналогичным договорам (иным долговым обязательствам, включая ценные бумаги);
- убыток от участия в уставных капиталах других организаций;
- резерв по сомнительным долгам;
- отрицательные курсовые разницы (признаются на нетто-основе (свернуто с положительными курсовыми разницами));
- иные расходы, не относящиеся к основным видам деятельности.

Учет кредитов и займов

При первоначальном признании кредиты и займы отражаются по первоначальной стоимости за вычетом существенных (более 1 000 тыс. руб.) затрат на привлечение заемных средств, непосредственно связанных с их получением, выпуском и размещением долговых ценных бумаг. Такие затраты в сумме более 1 000 тыс. руб. включаются в состав прочих расходов равномерно в течение срока займа или кредитного договора.

В случае если затраты на привлечение заемных средств в совокупности являются незначительными (менее 1 000 тыс. руб.), они единовременно признаются в составе процентов к уплате в периоде их возникновения.

Кредиты и займы, числящиеся на момент получения в составе долгосрочной задолженности, отражаются в составе краткосрочной задолженности, если до момента погашения займа/кредита или их части остается менее 12 месяцев.

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость квалифицируемого актива или в состав процентов к уплате равномерно, независимо от условий предоставления займа (кредита).

Задолженность по процентам по займам признается в строке «Кредиторская задолженность» в бухгалтерском балансе.

Учет резервов и оценочных обязательств

В Обществе создаются следующие виды резервов под обесценение (снижение стоимости) активов:

- по сомнительным долгам (ежемесячно);
- под обесценение финансовых вложений (ежеквартально);

В Обществе создаются следующие виды оценочных обязательств:

- на предстоящую оплату отпусков работников (в составе кредиторской задолженности);
- на выплату премий по результатам работы за расчетный период (в составе кредиторской задолженности);
- по судебным разбирательствам;
- налоговые резервы;
- прочие резервы, удовлетворяющие критериям признания.

Сомнительным долгом признается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Дебиторская задолженность может признаваться нереальной для взыскания (до срока истечения исковой давности) на основании результатов собственного расследования при условии проведения регламентированных процедур, если затраты на взыскание дебиторской задолженности превышают возможные поступления экономических выгод. Общество проводит постоянный мониторинг текущей экономической ситуации на риск невозмещаемости дебиторской задолженности и оценку резерва по сомнительным долгам.

Резерв под обесценение финансовых вложений в ценные бумаги, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, создается на конец квартала на величину разницы между учетной и расчетной стоимостью финансовых вложений в случае, если подтверждается устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей образуется на величину разницы между чистой ценой продажи (ценой возможной реализации товаров за вычетом ожидаемых затрат на их продажу) и фактической себестоимостью материально-производственных запасов, если последняя выше чистой цены продажи, а также в случаях, если произошло их физическое повреждение, полное или частичное моральное устаревание в процессе хранения, и относится на прочие операционные расходы.

Общество признает оценочное обязательство при одновременном соблюдении следующих условий:

- есть существующее обязательство (юридическое или обусловленное сложившейся практикой), возникшее в результате прошлого события;
- представляется высоко вероятным, что исполнение обязательства потребует выбытия ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды;
- сумма обязательства может быть надежно оценена.

Оценочное обязательство признается в сумме, отражающей наилучшую расчетную оценку затрат, необходимых на конец отчетного периода для урегулирования существующего обязательства.

Учет налога на прибыль

Расход (доход) по налогу на прибыль определяется как сумма текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль.

Текущий налог на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль равна сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Отложенный налог на прибыль определяется как суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за период, за исключением результатов операций, не включаемых в бухгалтерскую прибыль (убыток).

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства на начало и конец периода определяются на основе временных разниц, определенных путем сравнения балансовой стоимости активов и обязательств с их стоимостью, которая будет учитываться при расчете налога на прибыль.

Под условным расходом по налогу на прибыль понимается величина, определяемая как произведение бухгалтерской прибыли на ставку налога на прибыль.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. Постоянные разницы учитываются дифференцированно по видам доходов и расходов, временные разницы – по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница, и отражаются в бухгалтерском учете обособленно.

Отложенные налоговые обязательства признаются в том отчетном периоде, когда возникают налогооблагаемые временные разницы, а отложенные налоговые активы – в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые временные разницы, при условии существования вероятности того (то есть когда это более вероятно, чем нет), что Общество получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах.

Информация по отчетным сегментам

Основываясь на текущей структуре управления, Общество определило, что ее деятельность осуществлялась в одном отчетном сегменте, поэтому информация по сегментам не представляется.

3. РЕОРГАНИЗАЦИЯ

28 февраля 2025 года в ЕГРЮЛ внесена запись о создании АО «БН-ТЕЛЕКОМ» в результате реорганизации АО «Бизнес-Недвижимость» путем выделения из него АО «БН-ТЕЛЕКОМ» общества, управляющей недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе. В соответствии с решением, принятым общим собранием акционеров АО «Бизнес-Недвижимость» от 04 апреля 2024 года с учетом изменений, внесенных в решение о реорганизации АО «Бизнес-Недвижимость» в форме выделения, принятых внеочередным собранием акционеров 24 декабря 2024 года АО «БН-ТЕЛЕКОМ» перешла часть имущества, прав и обязанностей в соответствии с передаточным актом. Дата составления передаточного акта или разделительного баланса 27 февраля 2025 года.

В таблице представлены данные о переданном в рамках реорганизации в форме выделения имуществе, правах и обязательствах на дату реорганизации и данные о сформированном имуществе и обязательствах вновь созданного юридического лица в феврале 2025 года:

Наименование имущества и обязательств	27 февраля 2025 года
Финансовые вложения	594 956
Инвестиционная недвижимость	2 258 055
Прочие активы	4 020
Итого активы	2 857 031
Кредиторская задолженность	108 860
Заемные средства	2 954 442

Прочие обязательства	1 282 631
Итого обязательства	4 345 933
Уставный капитал	100
Нераспределенная прибыль	(1 489 002)

4. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Основные средства Общества по состоянию на 31 декабря 2025 года представлены следующим образом:

	31 декабря		
	2025 года	2024 года	2023 года
Основные средства, отличные от инвестиционной недвижимости	246	-	-
Право пользования активом (Пояснение 6)	150 460	-	-
Итого	150 706	-	-

Основные средства, отличные от инвестиционной недвижимости

В 2025 году поступили основные средства на 246 тыс. руб., начисления амортизации и обесценения не было.

Общество не предоставляет основные средства, отличные от инвестиционной недвижимости, за плату во временное пользование.

5. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

На основании передаточного акта от 27.02.2025 от АО «Бизнес–Недвижимость» в ООО «БН-Телеком» были переданы объекты недвижимости и задолженность по их оплате. Таким образом, ООО «БН-Телеком» является правопреемником по обязательствам реорганизованного юридического лица (АО «Бизнес–Недвижимость») в отношении его кредитора (основного хозяйственного общества и компании под общим контролем).

Однако, если для АО «Бизнес–Недвижимость» была предоставлена отсрочка (рассрочка) по оплате приобретенных объектов недвижимости на срок более 1 года, первоначальная стоимость такой недвижимости должна была быть отражена равной эквиваленту цены при условии немедленного платежа денежными средствами, т.е. дисконтированной стоимости всех денежных выплат (включая платежи за рассрочку), которые АО «Бизнес–Недвижимость» по условиям договора должна была произвести для погашения задолженности перед основным хозяйственным обществом и компании под общим контролем.

Так как в учете АО «Бизнес–Недвижимость» на дату приобретения активов с рассрочкой платежа была допущена ошибка, то такая ошибка подлежит исправлению в учете правопреемника – ООО «БН-Телеком», в связи с этим была определена первоначальная стоимость объектов недвижимости исходя из дисконтированной стоимости всех денежных выплат (включая платежи за рассрочку), которые АО «Бизнес–Недвижимость» по условиям договора должно было произвести для погашения задолженности перед основным хозяйственным

обществом и компании под общим контролем, а также начислена амортизация до даты выделения ООО «БН-Телеком».

Процентная ставка, указанная в договоре, не соответствовала рыночной ставке, поэтому в качестве ставки дисконтирования была использована ставка, по которой в данный период АО «Бизнес –Недвижимость» привлекала финансирование в том же объеме, в той же валюте, на тот же срок и на тех условиях, на которых была предоставлена рассрочка, равная 11,22%

Движение первоначальной стоимости за 2025 год, а также суммы первоначальной стоимости, накопленной амортизации и остаточной стоимости на 31 декабря 2025 и 2024 года представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)	
	31 декабря	
	2025 года	2024 года
Баланс на дату реорганизации	2 258 055	-
Поступление	-	-
Амортизация	(30 688)	-
Корректировка до дисконтированной стоимости	(267 053)	-
Баланс на конец года	1 960 314	-

На отчетную дату вся инвестиционная собственность Общества расположена в г. Москва и, в том числе, учитывая тот факт, что в г. Москве завершена масштабная переоценка кадастровой стоимости недвижимости, вступившая в силу с 1 января 2024 года и обновленная в 2025-2026 годах, по мнению Общества отсутствуют факторы, указывающие на снижение стоимости инвестиционной недвижимости, требующего признания обесценения.

6. ДОГОВОРЫ АРЕНДЫ, В КОТОРЫХ ОБЩЕСТВО ВЫСТУПАЕТ КАК АРЕНДАТОР

Ниже представлена информация о балансовой стоимости прав пользования активами:

	(тыс. руб.)		
	31 декабря		
Права пользования в отношении:	2025 года	2024 года	2023 года
Арендованных земельных участков	150 460	-	-
Итого активы в форме права пользования	150 460	-	-

Амортизация прав пользования активами, включенная в состав расходов в прилагаемом отчете о финансовых результатах, составила:

	(тыс. руб.)	
	2025 год	2024 год
Амортизация прав пользования в отношении:		
Арендованных земельных участков	846	-
Итого амортизация прав пользования	846	-

Поступления прав пользования активами в течение 2025 года составили 151 301 тыс. руб.

Предметом договора аренды является в основном аренда земельных участков для размещения собственных объектов недвижимости.

Суммы, признанные в отчете о финансовых результатах в отношении договоров аренды, в которых Общество выступает как арендатор, составили:

Наименование показателя	(тыс. руб.)	
	2025 год	2024 год
Процентные расходы по обязательствам по аренде	(25 579)	-
Расходы по амортизации прав пользования активами	(846)	-
Переменная часть арендной платы, не включенная в сумму обязательства по аренде	(21)	-
Расходы по краткосрочным договорам аренды	-	-

В приведенной ниже таблице представлены суммы будущих арендных платежей вместе с приведенной стоимостью чистых арендных платежей по состоянию на 31 декабря 2025 года:

	(тыс. руб.)		
	2025 года	31 декабря 2024 года	2023 года
Арендные платежи, в том числе:			
До одного года	25 554	-	-
От одного года до 5 лет	101 371	-	-
Свыше пяти лет	1 122 151	-	-
Итого арендные платежи	1 249 076	-	-
За вычетом эффекта дисконтирования	(1 093 732)	-	-
Обязательства по аренде	155 344	-	-
Краткосрочные	4 370	-	-
Долгосрочные	150 974	-	-

	2025 год	2024 год
Денежные потоки по арендным обязательствам		
Выплаты процентов	1 697	-
Выплата обязательств	17 330	-
Выплаты переменной части арендной платы	-	-
Итого денежные потоки по арендным обязательствам	19 027	-

7. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Долгосрочные финансовые вложения

Долгосрочные финансовые вложения на 31 декабря 2025 года представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	2025 года	31 декабря 2024 года	2023 года
Долевые ценные бумаги Дочерняя компания, 100%	594 956	-	-
Итого долевые ценные бумаги	594 956	-	-

Долгосрочные финансовые вложения получены в результате реорганизации АО «Бизнес-Недвижимость» в соответствии с передаточным актом передаваемого имущества.

По состоянию на 31 декабря 2025 года была проведена проверка на обесценение инвестиций, обесценение отсутствует.

8. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Дебиторская задолженность за вычетом резерва по сомнительным долгам на 31 декабря 2025 года представлена следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	2025 года	31 декабря 2024 года	2023 года
Покупатели и заказчики	121 284	-	-
Резерв по сомнительным долгам по прочей дебиторской задолженности покупателей	(38)	-	-
Авансы выданные	4 623	-	-
Резервы по сомнительным долгам по авансам выданным	(164)	-	-
Прочие дебиторы	281	-	-
Итого	125 986	-	-

9. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства и денежные эквиваленты на 31 декабря 2025 года представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	2025 года	31 декабря 2024 года	2023 года
Текущие счета в банках	76 994	-	-
в российских рублях	76 994	-	-
Итого	76 994	-	-

Денежные средства на текущих счетах и денежные эквиваленты размещены в российских банках с кредитным рейтингом не ниже AAA(RU) (АКРА).

10. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал Общества по состоянию на 31 декабря 2025 года составил 100 тыс. руб.

25 декабря 2025 года зарегистрирована смена участников ООО «БН-Телеком», право распоряжаться определенным количеством голосов эмитента перешло от ПАО АФК «Система» (размер доли в уставном капитале Общества 80,1103%) и ООО «Система Телеком Активы» (размер доли в уставном капитале Общества 19,8897%) к Закрытому

паевому инвестиционному фонду комбинированный «РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 3» под управлением УК «Надежное управление».

И по состоянию на 31 декабря 2025 года Обществом владеет единственным участник – Закрытый паевой инвестиционной фонд комбинированный «РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 3», которая входит в группу ПАО «МГТС».

11. ВЕНДОРНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

На основании передаточного акта от 27.02.2025 от АО «Бизнес – Недвижимость» в ООО «БН-Телеком» были переданы объекты недвижимости и задолженность по их оплате. Таким образом, ООО «БН-Телеком» является правопреемником по обязательствам реорганизованного юридического лица (АО «Бизнес – Недвижимость») в отношении его кредитора (основного хозяйственного общества и компании под общим контролем).

Вендорное финансирование по состоянию на 31 декабря 2025 года представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	2025 года	31 декабря 2024 года	2023 года
Вендорное финансирование	1 027 475	-	-
Итого	1 027 475	-	-

Вендорное финансирование представляет собой обязательство в составе финансовых долговых обязательств за приобретение объектов недвижимости, условия оплаты в рассрочку которых выходят за рамки стандартных условий, а также договор содержит проценты за рассрочку.

12. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Заемные средства на 31 декабря 2025 года представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	2025 года	31 декабря 2024 года	2023 года
Необеспеченные займы от связанных сторон	1 394 500	-	-
Облигации	1 350 000	-	-
Итого заемные средства	2 744 500	-	-
<i>За вычетом краткосрочной части:</i>			
Займов	(1 394 500)	-	-
Размещение облигаций	(1 350 000)	-	-
Итого долгосрочная часть заемных средств	-	-	-

В рамках реорганизации АО «Бизнес-Недвижимость» в Общество перешли следующие договоры заемных средств:

- обязательства АО «Бизнес-Недвижимость» по договору займа перед компанией под общим контролем.

Также Обществу были переданы права и обязательства эмитента АО «Бизнес-Недвижимость», связанные с размещенными в рамках программы биржевых облигаций серии 001P, имеющей регистрационный номер 4-81010-Н-001P-02Е от 24.03.2020, биржевыми облигациями процентными неконвертируемыми бездокументарными с централизованным учетом прав серии 001P-02.

Все права и обязательства эмитента в части размещения в рамках Программы новых выпусков Биржевых облигаций, а также по Договору на оказание услуг листинга № 10933/1 от 24.03.2020, заключенному между АО «Бизнес-Недвижимость» и ПАО Московская Биржа, также были переданы ООО «БН-Телеком».

В 2025 году Общество также привлекало необеспеченные заемные средства от связанных сторон в российских рублях с процентными ставками от 16% до 21% годовых и сроками погашения в 2025-2026 годах. Движение по таким займам раскрыто в Пояснении 19 «Связанные стороны».

Сроки погашения основных видов заемных средств по состоянию на 31 декабря 2025 года представлены следующим образом:

	До 1 года	1 год – 5 лет	Свыше 5 лет	(тыс. руб.) Итого
Необеспеченные займы от связанных сторон	1 394 500	-	-	1 394 500
Облигации	1 350 000	-	-	1 350 000
Итого	2 744 500	-	-	2 744 500

В течение 2025 года по заемным средствам начислены проценты на общую сумму 430 602 тыс. руб. (в том числе по договорам вендорного финансирования 105 332 тыс. руб.), учтено в составе строки «Проценты к уплате» отчета о финансовых результатах.

13. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Кредиторская задолженность на 31 декабря 2025 года представлена следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	2025 года	31 декабря 2024 года	2023 года
Поставщики и подрядчики	523 860	-	-
Авансы полученные	86 244	-	-
Проценты по заемным средствам	180 560	-	-
Задолженность по налогам и сборам	77 318	-	-
Задолженность перед персоналом организации	25	-	-
Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	36	-	-
Прочая	115	-	-
Итого	868 158	-	-

В рамках реорганизации АО «Бизнес-Недвижимость» в Общество перешла кредиторская задолженность по следующим договорам:

- обязательства АО «Бизнес-Недвижимость» перед основным хозяйственным обществом;
- обязательства АО «Бизнес-Недвижимость» перед компанией под общим контролем.

14. ВЫРУЧКА

Выручка в разрезе обычных видов деятельности за 2025 год представлена следующим образом:

	2025 год	(тыс. руб.) 2024 год
От сдачи имущества в аренду	718 387	-
Прочие виды деятельности	1 328	-
Итого	719 715	-

15. РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат за 2025 год представлен следующим образом:

	2025 год	(тыс. руб.) 2024 год
Расходы по обычным видам деятельности		
Амортизация	31 535	-
Затраты на оплату труда	290	-
Отчисления на социальные нужды	88	-
Материальные затраты	68	-
Прочие затраты	436 223	-
Итого	468 204	-

Прочие затраты в составе расходов по обычным видам деятельности за 2025 год составляют:

	2025 год	(тыс. руб.) 2024 год
Прочие затраты		
Коммунальные расходы, ТО	186 578	-
Охрана	36 833	-
Консультационные услуги	60 995	-
Прочие затраты	56 665	-
Налог на имущество	80 534	-
Расходы на аренду	14 618	-
Итого	436 223	-

Общая сумма вознаграждения, выплаченного или подлежащее выплате аудиторы организации за 2025 год представлена следующим образом:

	(тыс. руб., без учета НДС)	
	2025 год	2024 год
Аудит бухгалтерской отчетности	995	-

Амортизация в составе расходов по обычным видам деятельности за 2025 год составила:

	2025 год	(тыс. руб.) 2024 год
Амортизация		
Амортизация актива в форме права пользования	1 691	-
Итого	1 691	-

16. ПРОЦЕНТЫ К ПОЛУЧЕНИЮ

Проценты к получению за 2025 год представлены следующим образом:

	2025 год	(тыс. руб.) 2024 год
Доходы от процентов по остаткам на счетах	7 484	-
Проценты к получению по срочным депозитам	553	-
Итого	8 037	-

17. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

Прочие расходы за 2025 и 2024 годы представлены следующим образом:

	2025 год	(тыс. руб.) 2024 год
Свернутое сальдо положительных и отрицательных курсовых разниц		
Пени, штрафы, неустойки	134	-
Резерв по сомнительным долгам	201	-
Расходы по выбытию вложений во внеоборотные активы	3 773	-
Банковская комиссия и прочие расходы на услуги кредитных организаций	24	-
Расходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций	901	-
Итого	5 033	-

18. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

Информация о взаимосвязи между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения приведена в таблице ниже:

	2025 год	(тыс. руб.) 2024 год
Прибыль(убыток) до налогообложения (25%)	(201 436)	-
Прибыль(убыток) до налогообложения (ставка 13%)	-	-
Прибыль(убыток) до налогообложения (ставка 0%)	-	-
Условный расход / доход по налогу на прибыль	50 359	-
Постоянный налоговый расход (доход)	(5 196)	-
Отложенный налог на прибыль	(45 163)	-
Отложенный налог на прибыль по реорганизации	62 716	-

* учтен в составе строки Прочее Отчета о финансовых результатах

Отложенный налог, рассчитанный балансовым методом на 31 декабря 2025 года представлен следующим образом:

(тыс. руб.)

	31 декабря		
	2025 года	2024 года	2023 года
	Ставка 25%	Ставка 20%+5%	Ставка 20%
Основные средства/Инвестиционная недвижимость	(7 894)	-	-
Дебиторская задолженность	(19 348)	-	-
Налог на добавленную стоимость	(1 891)	-	-
Кредиторская задолженность	(354 671)	-	-
Вендорное финансирование	359 936	-	-
Активы в форме права пользования	(37 607)	-	-
Расчеты по финансовой аренде	38 837	-	-
Налоговый убыток	40 190	-	-
ВСЕГО	17 553	-	-

Отложенные налоговые активы и обязательства представлены в бухгалтерской отчетности свернуто.

19. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Связанными сторонами Общества являются материнская компания с долей владения более 50% в уставном капитале Общества до 25.12.25, компания, контролирующая Общество, с 25.12.2025 – УК «Надежное управление», дочерняя компания Общества, основной управленческий персонал общества, компании под общим контролем материнской компании (до 25.12.2025).

В логике Международных стандартов финансовой отчетности связанными сторонами Общества с 25.12.2025 являются все компании, которые контролируются или на которые оказывается значительное влияние со стороны ПАО «МГТС», а также все компании, которые контролируются или на которые оказывается значительное влияние со стороны ПАО МТС и ПАО «АФК «Система».

Операции и остатки в расчетах по группам связанных сторон

Процентный расход по займам полученным

	2025 год	(тыс. руб.) 2024 год
Компании под общим контролем	430 602	-
Итого	430 602	-

Приобретение товаров, услуг и работ*

	2025 год	(тыс. руб.) 2024 год
Компании под общим контролем	256 136	-
Итого	256 136	-

* Данные представлены без учета налога на добавленную стоимость.

Реализация товаров, работ и услуг*

	2025 год	(тыс. руб.) 2024 год
Компании под общим контролем	321 429	-
Итого	321 429	-

* Данные представлены без учета налога на добавленную стоимость.

Дебиторская задолженность

	Вид операции	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	(тыс. руб.) 31 декабря 2023 года
Основное общество	Реализация товаров, работ, услуг	76 671	-	-
Компании под общим контролем	Реализация товаров, работ, услуг	4 627	-	-
Итого		81 298	-	-

Резерв по дебиторской задолженности от связанных сторон на 31 декабря 2025 года составляет 393 руб.

Кредиторская задолженность

	Вид операции	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	(тыс. руб.) 31 декабря 2023 года
Основное общество	Вендорное финансирование	1 361 450	-	-
Основное общество	Приобретение товаров, работ, услуг	89 419	-	-
Основное общество	Реализация товаров, работ, услуг	38 846	-	-
Компании под общим контролем	Вендорное финансирование	78 294	-	-
Компании под общим контролем	Приобретение товаров, работ, услуг	234 817	-	-
Компании под общим контролем	Реализация товаров, работ, услуг	3 703	-	-
Итого		1 806 529	-	-

Условия и сроки осуществления расчетов со связанными сторонами по сделкам приобретения товаров, имущества, работ или услуг, по реализации товаров, имущества, работ и услуг обычно не превышают 90 дней и осуществляются в безналичной форме. Расчеты по операциям получения и выдачи займов со связанными сторонами осуществляются в безналичной форме, условия и сроки осуществления таких расчетов раскрыты в соответствующих пояснениях.

Информация о размере вознаграждения основному управленческому персоналу

В течение 2025 года в состав основного управленческого персонала Общества входили генеральный директор.

Общая сумма вознаграждения за 2025 год, выплаченная основному управленческому персоналу, составила 271 тыс. руб. Выплаченная сумма страховых взносов составила 81 тыс. руб., сумма уплаченного НДФЛ 35 тыс. руб. Все выплаты представляли собой краткосрочные вознаграждения. Общество также обеспечивает медицинское страхование основного управленческого персонала.

Долгосрочные вознаграждения отсутствуют.

20. КУРСЫ ВАЛЮТ И КУРСОВЫЕ РАЗНИЦЫ

В течение 2025 года расчеты в валюте и в условных единицах не осуществлялись.

21. УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ

В ходе обычной хозяйственной деятельности Общество подвержено определенным видам финансовых рисков: рыночные риски, кредитные риски (риски контрагентов) и риски ликвидности. Руководство Общества осуществляет контроль по управлению финансовыми рисками. Общество применяет систему контролей, разработанных в группе компаний основного хозяйственного общества.

Рыночный риск

Рыночный риск – это риск колебаний справедливой стоимости будущих денежных потоков по финансовым инструментам в связи с изменением рыночных цен. К рыночным рискам, которым наиболее подвержено Общество, относится риск, связанный с колебаниями процентных ставок.

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте в ООО «БН-Телеком» отсутствуют.

Риск изменения процентных ставок

Процентный риск – это риск того, что справедливая стоимость или будущие денежные потоки по финансовому инструменту будут колебаться вследствие изменений рыночных процентных ставок.

Обязательства Общества по облигациям получены под фиксированные процентные ставки, а обязательства Общества по займам со связанными сторонами получены по плавающей процентной ставке, которая зависит от ставки ЦБ РФ.

Риск ликвидности

Риск ликвидности представляет собой риск недостаточности денежных средств. В соответствии с политикой Общества привлечение заемных средств осуществляется централизованно с сочетанием долгосрочных и краткосрочных кредитных инструментов. Данные заемные средства совместно с денежными средствами от операционной деятельности используются для удовлетворения ожидаемых потребностей в финансировании.

По состоянию на 31 декабря 2025 года у Общества недостаточно ликвидных активов для своевременного погашения краткосрочных обязательств, что указывает на высокий риск ликвидности. В рамках этого риска получено подтверждение, что основное хозяйственное общество гарантирует оказать финансовую поддержку ООО

«БН-Телеком» в случае отсутствия у указанного общества достаточной ликвидности для погашения текущих своих обязательств в обозримом будущем.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения финансовых потерь, связанный с неспособностью контрагента выполнить свои обязательства по финансовым инструментам.

Общество подвержено кредитному риску, связанному с ее операционной деятельностью (прежде всего, в отношении торговой дебиторской задолженности). Кредитный риск Общества сконцентрирован в основном в следующих финансовых инструментах: денежных средствах и их эквивалентах, дебиторской задолженности. Общество производит оценку кредитного риска финансовых институтов на регулярной основе в рамках процедур риск-менеджмента. Результатом оценки кредитного риска является отражение в учете обесценения финансовых активов.

В ответ на указанный риск Общество применяет контрольные процедуры, направленные на своевременность создания резервов по сомнительным долгам.

22. РИСКИ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Налогообложение - Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Хотя руководство Общества полагает, что прилагаемая бухгалтерская отчетность достоверно отражает налоговые обязательства Общества, существует риск того, что трактовка налоговыми органами положений данного законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может не совпадать с их трактовкой руководством Общества. Налоговые органы могут занять более жесткую позицию при трактовке законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, могут быть оспорены операции и деятельность, которые ранее не оспаривались. В результате могут быть начислены дополнительные налоги, пени и штрафы.

Судебные разбирательства – В ходе своей обычной деятельности Общество может быть участником судебных, налоговых и таможенных споров, а также может становиться объектом различных исков и претензий. Некоторые из них характерны для стран с развивающейся экономикой и связаны с изменениями в налоговом законодательстве и условиях регулирования отраслей, в которых Общество осуществляет деятельность.

Возможные негативные последствия экономической нестабильности и санкций в России – Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, юридическим и законодательным рискам. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их различной интерпретации. Будущее направление развития России в большой степени зависит от геополитических факторов и внутривнутриполитической ситуации в стране, налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов.

Существенные санкции и экспортный контроль в отношении ряда российских и белорусских физических и юридических лиц, введенные ЕС, США, Великобританией и

некоторыми другими странами, привели к сокращению доступа российских компаний к международным рынкам капитала и отдельным экспортным рынкам, волатильности курса российского рубля, росту инфляции, ужесточению контроля за экспортом технологий и прочим негативным экономическим последствиям.

К текущим и потенциальным рискам относятся, в том числе, риск ограничения и полного прекращения доступа к рынкам капитала, а также повышения стоимости финансирования (текущее значение ключевой процентной ставки, установленное Центральным банком Российской Федерации, составляет 15,5%), риск введения ограничений на ввоз определенного оборудования и программного обеспечения, а также риск волатильности курса российского рубля по отношению к другим валютам.

Руководство Общества сосредоточено на обеспечении непрерывности работы. В своей оценке способности непрерывно продолжать деятельность руководство принимало во внимание все возможные риски и неопределенности, доступную ликвидность с учетом существующих долговых обязательств.

23. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Данная отчетность является пересмотренной (исправленной) в связи с обнаружением ошибок и заменяет первоначальную бухгалтерскую отчетность на 2025 год, которая была подписана 31.03.26г., но еще не утверждена участниками Общества.

24. ПЕРЕСМОТР БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Данные за 2025 год при условии применения порядка раскрытия, используемого в отчетном году:

24.1 Бухгалтерский баланс за 2025 год

Наименование показателя	Первоначальное значение	Изменение	Скорректированное значение
Вендорное финансирование	-	1 027 475	1 027 475
Прочие долгосрочные обязательства	1 178 449	(1 027 475)	150 974

24.2 Отчет о финансовых результатах за 2025 год

Наименование показателя	Первоначальное значение	Изменение	Скорректированное значение
Себестоимость продаж	(298 636)	(20 649)	(319 285)
Валовая прибыль	421 079	(20 649)	400 430
Прибыль от продаж	272 160	(20 649)	251 511
Прочие расходы	(25 682)	20 649	(5 033)

24.3 Отчет об изменениях капитала за 2025 год

(тыс.руб.)

Наименование показателя	Первоначальное значение	Изменение	Скорректированное значение
Чистая прибыль	(278 154)	94 271	(183 883)
Реорганизация юридического лица	(1 677 445)	188 543	(1 488 902)
Иные изменения в том числе			
<i>исправление ошибок</i>	-	(188 543)	(188 543)
Величина капитала на 31 декабря 2025 года	(1 955 599)	94 271	(1 861 328)

24.4 Отчет о движении денежных средств за 2025 год

Наименование показателя	Первоначальное значение	Изменение	Скорректированное значение
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ТЕКУЩИХ ОПЕРАЦИЙ			
Поступления – всего	872 130	(45 024)	827 106
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	86 166	3 590	89 756
арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	743 474	(54 182)	689 292
прочие поступления	42 491	5 567	48 058
Платежи – всего	(518 615)	(71 226)	(589 841)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, товары, работы, услуги	(407 682)	82 582	(325 100)
за с оплатой труда работников	(1 009)	692	(317)
платежей по долговым обязательствам	(976)	(192 533)	(193 509)
иные платежи	(105 404)	38 033	(67 371)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	353 515	(116 250)	237 265
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ОПЕРАЦИЙ			
Поступления – всего	553	(553)	-
в том числе:			
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	553	(553)	-
Платежи – всего	(14 295)	14 295	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	(14 295)	14 295	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	(13 742)	13 742	-
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ФИНАНСОВЫХ ОПЕРАЦИЙ			
Поступления – всего	1 289 984	(7 484)	1 282 500

Наименование показателя	Первоначальное значение	Изменение	Скорректированное значение
в том числе:			
прочие поступления	7 484	(7 484)	-
Платежи – всего	(1 552 763)	109 992	(1 442 771)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организаций или их выходом из состава участников	(1 552 665)	1 552 665	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов;			
прочие платежи.	-	(1 425 441)	(1 425 441)
прочие платежи	(98)	(17 232)	(17 330)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	(262 779)	102 508	(160 271)

Пояснения:

Изменения в связи с ошибками/дополнительными раскрытиями информации внесены во все разделы.


 Генеральный директор
 А.Г. Попов
 27 апреля 2026 года
