



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Единственному участнику ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Бизнес-Лэнд»

Мнение с оговоркой

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской отчетности ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Бизнес-Лэнд» (ОГРН 1163702063051), 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, за исключением влияния обстоятельств, изложенных в пунктах 1, 2, 3 и 4, и возможного влияния обстоятельств, изложенных в пунктах 5 и 6 раздела «Основание для выражения мнения с оговоркой» настоящего заключения, прилагаемая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Бизнес-Лэнд» 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 с оговоркой

1. В нарушение требований ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах не раскрыта в полном объеме информация об операциях со связанными сторонами, включая характер отношений, виды, объемы и существенные условия операций за 2025 год.



2. В нарушение требований ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам» в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах не раскрыта информация об операционных сегментах. Общество является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг (облигации серии БО-01, ISIN RU000A108WJ2), в связи с чем раскрытие информации по сегментам является обязательным в соответствии с ПБУ 12/2010. Отсутствие указанного раскрытия приводит к неполноте информации, представленной в бухгалтерской отчетности. У нас отсутствует возможность включить нераскрытую информацию по операционным сегментам в аудиторское заключение, поскольку она не была подготовлена руководством организации.

3. В нарушение требований учетной политики Общества, а также 45 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», объект инвестиционной недвижимости по адресу г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 5 (кадастровый номер 77:01:0006013:1056), балансовой стоимостью 350 000 тыс. руб., учитывается по первоначальной стоимости за вычетом амортизации, тогда как иные объекты данного класса оцениваются по переоцененной стоимости. Руководство Общества не включило данный объект в отчет об оценке ООО «Капитал-оценка» и не провело его переоценку по состоянию на отчетную дату. По нашей оценке, стоимость инвестиционной недвижимости по строке 1160 бухгалтерского баланса занижена не менее чем на 270 000 тыс. руб.

4. В нарушение требований ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Общество не признало право пользования земельным участком (кадастровый номер 77:01:0006013:69), арендуемым у Департамента земельных ресурсов города Москвы по договору М-01-000013/08 со сроком аренды до 2058 года, и соответствующее обязательство по аренде. Арендные платежи признавались в расходах периода. Неприменение указанного стандарта также повлекло неотражение связанных временных разниц по ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Следовательно, по состоянию на 31 декабря 2025 года:

- занижена строка 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса на сумму 25 344 тыс. руб.,
- занижена строка 1180 «Отложенные налоговые активы» на сумму 7 011 тыс. руб.,
- занижена строка 1420 «Отложенные налоговые обязательства» на сумму 6 336 тыс. руб.,
- занижена строка 1450 «Прочие долгосрочные обязательства» на сумму 25 099 тыс. руб.,
- занижена строка 1550 «Прочие краткосрочные обязательства» на сумму 2 947 тыс. руб.,
- завышена строка 1370 «Нераспределенная прибыль» на сумму 2 026 тыс. руб.,
- занижены расходы в отчете о финансовых результатах за 2025 год на сумму 657 тыс. руб.



По состоянию на 31 декабря 2024 года:

- занижена строка 1150 на сумму 26 136 тыс. руб.,
- занижена строка 1180 на сумму 5 636 тыс. руб.,
- занижена строка 1420 на сумму 5 227 тыс. руб.,
- занижена строка 1450 на сумму 25 234 тыс. руб.,
- занижена строка 1550 на сумму 2 947 тыс. руб.,
- завышена строка 1370 на сумму 1 635 тыс. руб.,
- занижены расходы в отчете о финансовых результатах за 2024 год на сумму 670 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2023 года:

- занижена строка 1150 на сумму 26 928 тыс. руб.,
- занижена строка 1180 на сумму 5 660 тыс. руб.,
- занижена строка 1420 на сумму 5 386 тыс. руб.,
- занижена строка 1450 на сумму 25 356 тыс. руб.,
- занижена строка 1550 на сумму 2 947 тыс. руб.,
- завышена строка 1370 на сумму 1 099 тыс. руб.,
- занижены расходы в отчете о финансовых результатах за 2023 год на сумму 682 тыс. руб.

5. Мы не получили ответы на запросы о внешних подтверждениях остатков дебиторской задолженности в сумме 209 939 тыс. руб. и кредиторской задолженности в сумме 90 833 тыс. руб., направленные в соответствии с требованиями МСА 505 «Внешние подтверждения». Альтернативные аудиторские процедуры не позволили получить достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении указанных остатков. Следовательно, мы не могли определить, требуется ли внесение корректировок по строке 1230 «Дебиторская задолженность» и строке 1520 «Краткосрочная кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года, а также взаимосвязанных с ними показателей.

6. Мы не присутствовали при проведении инвентаризации основных средств организации по состоянию на 31 декабря 2025 года. Права собственности на объекты основных средств подтверждены альтернативными аудиторскими процедурами, включая проверку правоустанавливающих документов и данных Единого государственного реестра недвижимости. Вместе с тем мы не смогли оценить физическое состояние объектов и наличие возможных признаков обесценения путем визуального осмотра. Балансовая стоимость основных средств по состоянию на 31 декабря 2025 года составляет 1 644 млн руб. (84% совокупных



активов). Следовательно, мы не могли определить, требуется ли внесение корректировок в отношении обесценения основных средств по строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года.

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 нами мнения с оговоркой.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности аудируемого лица

Мы обращаем внимание на раздел 21 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в котором раскрыта информация о факторах, связанных с непрерывностью деятельности аудируемого лица, и планах руководства в отношении их устранения. По состоянию на 31 декабря 2025 года краткосрочные обязательства организации существенно превышают оборотные активы. Остаток денежных средств на конец отчетного периода составляет 3 270 тыс. руб. при общей сумме заемных средств 913 401 тыс. руб. Эти события и условия указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Планы руководства раскрыты в указанном разделе пояснений. Наше мнение не является модифицированным в отношении данного вопроса.

Важные обстоятельства

Обращаем внимание, что прилагаемая к настоящему аудиторскому заключению бухгалтерская отчетность аудируемого лица является исправленной в связи с внесением корректировок в первоначально представленную бухгалтерскую отчетность за 2025 год. Информация об этом факте раскрыта в разделе 1 «Общие сведения» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по вопросу внесения исправлений в бухгалтерскую отчетность.

Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с указанным обстоятельством.



Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита бухгалтерской отчетности за текущий период.

Мы определили, что за исключением вопросов, изложенных в разделах "Основание для выражения мнения с оговоркой" и «Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности аудируемого лица», отсутствуют иные ключевые вопросы аудита, о которых необходимо сообщить в нашем заключении.

Прочие сведения

Аудит бухгалтерской отчетности аудируемого лица за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение о данной отчетности 14 апреля 2025 года.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете аудируемого лица за 2025 год, но не включает бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет аудируемого лица, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о бухгалтерской отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем 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 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 на основании проведенной нами работы мы придем к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте.

Ответственность руководства и единственного участника аудируемого лица за бухгалтерскую отчетность

Руководство аудируемого лица 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Единственный участник аудируемого лица несет 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:

- 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 единственным участником аудируемого лица, доводя до его 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 единственному участнику аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали его 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 единственного участника 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.



Веселовский Максим Германович,
заместитель генерального директора по общему аудиту,
действующий от имени аудиторской организации
на основании доверенности № 2/52 от 16 апреля 2026 года
(ОРНЗ 22506099210)



(подпись)



Веселовский Максим Германович,
руководитель аудита,
по результатам которого составлено аудиторское заключение независимого
аудитора (ОРНЗ 22506099210)



(подпись)

Аудиторская организация:

Акционерное общество «ЕАЦ»,
620000, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.О. ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ,
Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. РОЗЫ ЛЮКСЕМБУРГ, СТР. 22, ПОМЕЩ. 351.
(ОРНЗ 12006019078)

«30» апреля 2026 года



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ЕАЦ»

Бухгалтерская отчетность за 2025 г.

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес-Лэнд"
Идентификационный номер налогоплательщика
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью
Форма собственности Частная собственность
Адрес в пределах места нахождения
153013, Ивановская обл, Иваново г, Куконковых ул, дом № 141, литера А-А24

по ОКПО
ИНН
по ОКОПФ
по ОКФС

02167922
3702151662
12300
16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
АО "ЕАЦ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ИНН
ОГРН

6662006975
1036604386367

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
Единственный участник Мелник Р.В.

Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2025 г.

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес-Лэнд"
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)
по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2025
02167922		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Нематериальные активы	1110	70	91	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		70	91	-
	Приобретение нематериальных активов		-	-	-
	Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ		-	-	-
	Основные средства	1150	488 210	1 519 006	1 471 938
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		468 833	1 513 907	1 471 938
	Оборудование к установке		-	-	-
	Незавершенное строительство		4 018	3 967	-
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Права пользования активами		15 046	-	-
	Капитализированная стоимость ремонта основных средств		-	-	-
	Незавершенные ремонты основных средств		-	-	-
	Иные незавершенные капитальные вложения		313	1 133	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	2 318 552	-	-
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		2 318 552	-	-

Финансовые вложения	1170	-	-	28 500
в том числе:				
Паи и акции		-	-	-
Долговые ценные бумаги		-	-	-
Предоставленные займы		-	-	28 500
Отложенные налоговые активы	1180	27 984	5 241	-
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
в том числе:				
Биологические активы		-	-	-
Расходы будущих периодов		-	-	-
Итого по разделу I	1100	2 834 816	1 524 338	1 500 438
II. Оборотные активы				
Запасы	1210	69 314	122 577	43 458
в том числе:				
Сырье и материалы		28 188	75 625	135
Готовая продукция		-	-	-
Товары		41 126	46 952	43 322
Товары отгруженные		-	-	-
Незавершенное производство		-	-	-
Расходы будущих периодов		-	-	-
Животные на выращивании и откорме		-	-	-
Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	91	795	86 171
в том числе:				
НДС по приобретенным ОС		-	-	-
НДС по приобретенным НМА		-	-	-
НДС по приобретенным МПЗ		12	3	281
НДС по приобретенным услугам		48	-	85 890
НДС, уплаченный при ввозе товаров на территорию РФ		-	-	-
НДС по товарам, реализованным по ставке 0% (экспорт)		-	-	-
НДС при строительстве ОС		-	792	-
НДС по уменьшению стоимости реализации		31	-	-
НДС, уплачиваемый при импорте из Таможенного союза		-	-	-
НДС, уплачиваемый при исполнении обязанностей налогового агента		-	-	-
НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность	1230	403 147	316 201	229 100
в том числе:				
Расчеты с покупателями и заказчиками		5 121	39 387	40 673
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		91 202	53 186	5 159
Расчеты по налогам и сборам		1 035	860	926
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		-	-	3 335
Сальдо по ЕНС		-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		1 094	1 249	1 818
Расчеты с персоналом по оплате труда		3	-	-
Расчеты с подотчетными лицами		12 566	157	455
Расчеты с персоналом по прочим операциям		-	-	-
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал		73 677	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		218 147	220 313	176 727
Расходы будущих периодов		302	268	7
Выполненные этапы по незавершенным работам		-	-	-

	Расчеты с факторинговыми компаниями		-	-	-
	Авансы по аренде (лизингу)		-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Депозитные счета		-	-	-
	Депозитные счета (в валюте)		-	-	-
	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг		-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 270	22 258	1 657
	в том числе:				
	Касса		88	3 088	400
	Расчетные счета		3 182	19 170	1 255
	Валютные счета		-	-	-
	Счет цифрового рубля		-	-	-
	Аккредитивы		-	-	-
	Аккредитивы (в валюте)		-	-	-
	Прочие специальные счета		-	-	-
	Переводы в пути		-	-	2
	Прочие оборотные активы	1260	72	413	136 759
	в том числе:				
	Акцизы по оплаченным ценностям		-	-	-
	НДС по экспорту (возмещение)		-	-	-
	Расходы будущих периодов		72	413	136 759
	Недостачи и потери от порчи ценностей		-	-	-
	Денежные документы		-	-	-
	Итого по разделу II	1200	475 894	462 245	497 144
	БАЛАНС	1600	3 310 710	1 986 583	1 997 582

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	10	10	10
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	882 152	126 864	126 864
	в том числе:				
	Переоценка основных средств		882 152	126 864	126 864
	Переоценка НМА		-	-	-
	Переоценка прочих внеоборотных активов		-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	609 150	609 150	609 150
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством		-	-	-
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	280 693	194 125	187 570
	Итого по разделу III	1300	1 772 005	930 149	923 594
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	755 717	852 335	828 572
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		455 717	552 335	814 572
	Долгосрочные займы		300 000	300 000	14 000
	Долгосрочные кредиты (в валюте)		-	-	-
	Долгосрочные займы (в валюте)		-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	342 668	2 715	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	7 722	13 916	-
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		7 722	-	-
	Безвозмездные поступления		-	-	-
	Расчеты по возмещению материального ущерба		-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 106 107	868 966	828 572
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	156 332	61 570	-
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты		155 444	61 570	-
	Краткосрочные займы		-	-	-
	Краткосрочные кредиты (в валюте)		-	-	-
	Краткосрочные займы (в валюте)		-	-	-
	Проценты по займам и кредитам		888	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	259 858	114 293	229 528
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		48 755	33 790	185 860
	Расчеты с покупателями и заказчиками		21 333	13 384	5 706
	Расчеты по налогам и сборам		6 479	10 603	2 697
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		30 209	9 321	-
	Сальдо по ЕНС		75 908	27 860	20 760

	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		95	40	11
	Расчеты с персоналом по оплате труда		-	1 022	-
	Расчеты с подотчетными лицами		-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		-	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов		-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		77 079	17 316	14 495
	Доходы, полученные в счет будущих периодов		-	-	-
	Целевое финансирование		-	-	-
	Обязательство по аренде	1520	15 057	-	15 889
	Оценочные обязательства	1540	1 351	1 157	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	10 447	-
	Итого по разделу V	1500	432 598	187 467	245 416
	БАЛАНС	1700	3 310 710	1 986 582	1 997 582

Генеральный директор
(наименование должности)

30 апреля 2026 г.



Мелник Римма Вячеславовна
(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах
за 2025 г.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)
по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2025
02167922		
384		

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес-Лэнд"
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Выручка	2110	522 965	388 551
	в том числе:			
	Аренда недвижимости		226 345	173 380
	Сервисный сбор		120 967	105 450
	Возмещение расходов за потребленные энергоресурсы (электроснабжение кВт.ч)		46 181	38 041
	Субаренда недвижимости		(37)	(36)
	Аренда недвижимости (ТЦ на ул. Большой Серпуховской)		20 811	20 537
	Торговля оптовая строительными материалами		59 620	7 990
	Плата с валового товарооборота		8 897	11 942
	Возмещение расходов за потребленные энергоресурсы (теплоснабжение, м2)		13 110	11 294
	Себестоимость продаж	2120	(232 561)	(208 441)
	в том числе:			
	Аренда недвижимости		(72 384)	(88 755)
	Сервисный сбор		(30 341)	(33 231)
	Возмещение расходов за потребленные энергоресурсы (электроснабжение кВт.ч)		(54 205)	(45 559)
	Субаренда недвижимости		-	-
	Аренда недвижимости (ТЦ на ул. Большой Серпуховской)		(8 358)	(21 272)
	Торговля оптовая строительными материалами		(57 227)	(8 960)
	Плата с валового товарооборота		-	-
	Возмещение расходов за потребленные энергоресурсы (теплоснабжение, м2)		(6 915)	(6 415)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	290 404	180 110
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(59 652)	(56 190)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	230 752	123 920
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	370	1 949
	Проценты к уплате	2330	(209 633)	(153 244)
	Прочие доходы	2340	397 401	82 292
	в том числе:			
	Операции с инструментами финансового рынка		-	-
	Сдача имущества в аренду или субаренду		-	-
	Реализация и ликвидация внеоборотных активов		50 046	-
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		-	-
	Результаты переоценки		345 082	-
	Иная операционная деятельность		2 273	-
	Курсовые разницы		-	-
	Прочие расходы	2350	(266 878)	(48 744)
	в том числе:			
	Операции с инструментами финансового рынка		-	-
	Сдача имущества в аренду или субаренду		-	-
	Реализация и ликвидация внеоборотных активов		(723)	-
	Расходы от снижения стоимости активов		-	-
	Отчисления в оценочные резервы		(94 573)	-

	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		-	-
	Результаты инвентаризации		-	-
	Иная операционная деятельность		(2 185)	-
	Курсовые разницы		-	-
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	152 012	6 173
	Налог на прибыль организаций	2410	(65 444)	(303)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(65 444)	(303)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	-	-
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	в том числе:			
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности		-	-
	Налог на прибыль, относящийся к прекращаемой деятельности		-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	86 568	5 870

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	755 288
	в том числе:			
	Прирост стоимости основных средств		-	-
	Прирост стоимости нематериальных активов		-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	86 568	761 158
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)

30 апреля 2026 г.



Мелник Римма Вячеславовна

(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала
за 2025 г.

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес-Лэнд"
Единица измерения: тыс. руб.

Коды		
0710004		
Форма по ОКУД		
Отчетная дата		
(число, месяц, год)		
31	12	2025
02167922		
по ОКТО		
по ОКЕИ		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	10	-	126 864	609 150	-	188 277	924 301
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3101	10	-	126 864	609 150	-	188 277	924 301

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	6 555	6 555
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г.	3250	10	-	126 864	609 150	-	194 125	930 149
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	-	126 864	609 150	-	194 125	930 149
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3201	10	-	126 864	609 150	-	194 125	930 149

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	280 693	280 693
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2025 года	3300	10	-	882 152	609 150	-	280 693	1 772 005

Генеральный директор
(наименование должности)

Метник Римма Вячеславовна
(расшифровка подписи)

30 апреля 2026 г.



**Отчет о движении денежных средств
за 2025 г.**

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес-Лэнд"
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2025
02167922		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	504 862	401 686
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	497 056	369 640
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	(149)	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	7 955	32 046
	Платежи - всего	4120	(432 445)	(543 347)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(248 072)	(295 631)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(34 364)	(23 497)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(139 721)	(153 244)
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	налогов (сборов, взносов) в составе единого налогового платежа		-	-
	прочие платежи	4129	(10 288)	(70 975)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	72 417	(141 661)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	383	229 917
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	1	229 672
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	382	245
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(3 000)	(16 335)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(3 000)	(16 335)
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(2 617)	213 582
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	(13 529)	303 250
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	72 000	3 250
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	(85 529)	300 000
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(75 261)	(354 570)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(75 261)	(354 570)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(88 790)	(51 320)
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(18 990)	20 601
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	22 258	1 657
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	3 268	22 258
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)

Мелник Римма Вячеславовна
(расшифровка подписи)

30 апреля 2026 г.



Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего в том числе: Другие НМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:						
из них исключительные права	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:						
из них исключительные права	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

[illegible]

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

[illegible]

Наименование показателя	Период	фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	1 133	-	499	-	(778)	(541)	313	-
в том числе:	За 2024 г.	-	-	48 862	-	(444)	(47 285)	1 133	-
2024 Основные средства	За 2025 г.	64	-	(64)	-	-	-	-	-
Серверная	За 2024 г.	-	-	64	-	-	-	64	-
Другие виды основных средств	За 2025 г.	778	-	-	-	(778)	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2024 г.	-	-	17 971	-	(444)	(16 749)	778	-
Транспортные средства	За 2025 г.	291	-	(17)	-	-	-	274	-
Здания	За 2024 г.	-	-	291	-	-	-	291	-
Земельные участки	За 2025 г.	-	-	39	-	-	-	39	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2024 г.	-	-	48	-	-	(48)	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	541	-	-	(541)	-	-
Неотделимые улучшения КАРИ	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Грузовой подъёмник П-МШ-1000-6880	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Локальная вычислительная сеть	За 2024 г.	-	-	14 113	-	-	(14 113)	-	-
Настенная интерактивная панель 43" (14)	За 2025 г.	-	-	12 375	-	-	(12 375)	-	-
Настенная интерактивная панель 32" (1)	За 2024 г.	-	-	4 000	-	-	(4 000)	-	-
Настенная интерактивная панель 32" (2)	За 2025 г.	-	-	1 101	-	-	(1 050)	4 018	-
Настенная интерактивная панель 32" (3)	За 2024 г.	-	-	4 375	-	-	(408)	3 967	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	3 959	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Транспортные средства	За 2025 г.	-	-	31 120	-	-	(31 120)	-	-
Другие виды основных средств	За 2024 г.	-	-	129 011	-	(129 011)	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	4.б. капитальные вложения в инвестиционную недвижимость					Изменения за период		На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение	
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	в том числе:	-	-	-	-	-	-	-	-	
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	в том числе:	-	-	-	-	-	-	-	-	

[illegible]

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	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2024 г.	28 500	-	201 172	(229 672)	-	-	-	-	-	-
Паи	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Акции	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Долговые ценные бумаги	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Предоставленные займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	28 500	-	201 172	(229 672)	-	-	-	-	-	-
Вклады по договору простого товарищества	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Резервы под обесценение финансовых вложений	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	2 500	-	(2 500)	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	2 500	(2 500)	-	-	-	-	-	-
Депозитные счета	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Депозитные счета (в валюте)	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Резервы под обесценение финансовых вложений	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	28 500	-	203 672	(232 172)	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-
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	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость			
Запасы - всего	3а 2025 г.	122 577	-	316 837	(370 100)	-	-	X	X	69 314	-
	3а 2024 г.	43 458	-	311 188	(232 068)	-	-	X	X	122 577	-
в том числе:											
Сырье и материалы	3а 2025 г.	75 625	-	119 040	(129 965)	-	-	(36 512)	-	28 188	-
	3а 2024 г.	135	-	102 007	(3 456)	-	-	(23 061)	-	75 625	-
Готовая продукция	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары	3а 2025 г.	46 952	-	24 359	(50 807)	-	-	20 622	-	41 126	-
	3а 2024 г.	43 322	-	14 116	(10 486)	-	-	-	-	46 952	-
Затраты на доставку товаров до складов организации	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	3а 2025 г.	-	-	173 438	(189 328)	-	-	15 890	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	195 065	(218 126)	-	-	23 061	-	-	-
Расходы будущих периодов	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Иные виды запасов	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущества

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
в том числе:			
Готовая продукция	-	-	-
Товары	-	-	-
Иные виды запасов	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

[illegible]

Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	157	-	12 421	-	(11)	-	-	12 566	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2024 г.	455	-	5	-	(303)	-	-	157	-
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 2024 г.	-	-	-	-	73 677	-	-	73 677	-
Выполненные этапы по незавершенным работам	За 2025 г.	268	-	302	-	(268)	-	-	302	-
Расчеты с факторинговыми компаниями	За 2024 г.	7	-	268	-	(7)	-	-	268	-
Итого	За 2025 г.	324 372	(8 952)	218 572	935	(94 712)	-	(38 260)	449 155	(45 999)
	За 2024 г.	229 100	-	168 785	1 065	(74 578)	-	X	324 372	(8 952)

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	145 307	118 401		119 444	110 492		49 654	49 654	
в том числе:									
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	89 508	89 508		86 350	86 350		25 719	25 719	
Расчеты с покупателями и заказчиками	26 906	-		26 835	17 884		22 550	22 550	
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	294	294		327	327		-	-	
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	-	-		23	23		1 385	1 385	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	28 600	28 600		5 909	5 908		-	-	

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	по результатам				
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г. 3а 2024 г.	852 335 828 572	7 722 300 000	-	-	(96 618) (276 237)	-	763 439 852 335
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	- -	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	- -	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	- -	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	- -	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	- -	-	-	-	-	-
Расчеты по аренде	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	7 722 -	-	-	-	-	7 722 -
Долгосрочные кредиты	3а 2025 г. 3а 2024 г.	552 335 814 572	- -	-	-	(96 618) (262 237)	-	455 717 552 335
Долгосрочные займы	3а 2025 г. 3а 2024 г.	300 000 14 000	- -	-	-	(14 000)	-	300 000 300 000
Безвозмездные поступления	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	300 000 -	-	-	-	-	-
Расчеты по возмещению материального ущерба	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	- -	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г. 3а 2024 г.	199 446 245 416	287 665 141 736	89 124	(55 950) (187 830)	-	-	431 256 199 446
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	33 790 185 860	34 240 16 353	7 6	(19 282) (168 429)	-	-	48 755 33 790
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	13 384 5 706	23 671 15 558	-	(15 723) (7 880)	-	-	21 333 13 384
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	731 350	148 381	-	(719) -	-	-	160 731
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	16 585 14 144	8 040 6 636	-	(5 514) (4 195)	-	-	19 111 16 585
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	57 535 -	-	282 -	-	-	57 817 -
Расчеты по аренде	3а 2025 г.	24 538	360	-	(9 840)	-	-	15 057

	3а 2024 г.	15 889	14 288	-	(5 639)	-	24 538
Краткосрочные кредиты	3а 2025 г.	61 570	93 874	-	-	-	155 444
	3а 2024 г.	-	61 570	-	-	-	61 570
Краткосрочные займы	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г.	-	888	-	-	-	888
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	10 603	-	-	(4 131)	-	6 479
	3а 2024 г.	2 697	9 595	-	(1 688)	-	10 603
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г.	9 321	20 806	82	-	-	30 209
	3а 2024 г.	-	9 203	118	-	-	9 321
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	27 860	48 048	-	-	-	75 908
	3а 2024 г.	20 760	7 100	-	-	-	27 860
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	40	55	-	-	-	95
	3а 2024 г.	11	29	-	-	-	40
Расчеты с персоналом по оплате труда	3а 2025 г.	1 022	-	-	(1 022)	-	-
	3а 2024 г.	-	1 022	-	-	-	1 022
Расчеты с подотчетными лицами	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Доходы, полученные в счет будущих периодов	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	1 051 781	295 387	89	(152 568)	X	1 194 695
	3а 2024 г.	1 073 988	441 736	124	(464 067)	X	1 051 781

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	86 225	63 616	205 246
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	48 324	33 349	185 853
Расчеты с покупателями и заказчиками	20 097	13 778	5 358
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	17 522	16 488	14 034
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	282	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	3а 2025 г.	1 157	3 350	3 089	67	1 351
	3а 2024 г.	-	1 157	-	-	1 157
в том числе:						

Резерв ежегодных отпусков	3а 2025 г.	1 157	3 350	3 089	67	1 351
	3а 2024 г.	-	1 157	-	-	1 157

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	3 010 888	2 977 970	-
в том числе:			
Залог за Бизнес-Лэнд ООО	3 010 888	2 977 970	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	74 927	35 365
Затраты на оплату труда	38 474	29 114
Отчисления на социальные нужды	9 462	6 474
Амортизация	52 642	33 509
Прочие затраты	116 708	178 817
Итого по элементам	292 213	283 279
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	(18 648)
Итого расходы по обычным видам деятельности	292 213	264 631

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Бизнес-Лэнд за 2025 год

Организация:
ООО Бизнес-Лэнд
Идентификационный номер налогоплательщика
Форма собственности:
Единицы измерения: тыс. руб.

по ОКПО	02167922
ИНН	3702151662
по ОКФС	16
по ОКЕИ	384

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью Бизнес-Лэнд (далее – «Общество») за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тыс. руб. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

Общество будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем и не имеет намерения и потребности в ликвидации или прекращении деятельности. Активы и обязательства учитываются на том основании, что субъект сможет реализовать свои активы и выполнить обязательства в ходе обычной деятельности

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Дата государственной регистрации 26.04.2016
Общество осуществляет следующие основные виды деятельности

- 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом
- 51.70 Прочая оптовая торговля

Настоящая отчетность была составлена на бумажном носителе в виде электронного документа, подписанного электронной подписью и подписана руководителем Общества 30 апреля 2026 г.
Настоящая отчетность заменяет собой ранее составленную бухгалтерскую отчетность от 30 марта 2026 г.

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению генеральным директором.

Величина выплаченного (подлежащего выплате) вознаграждения аудиторской организации представлены в следующей таблице:

	Сумма
Вознаграждение за проведение аудита бухгалтерской отчетности Общества за 2025 год ¹	577 000
Вознаграждение за иные аудиторские услуги, оказанные в 2025 году ²	241 000
Вознаграждение за прочие связанные с аудиторской деятельностью услуги, оказанные в 2025 году ³	358 800

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Общество является общественно значимой организацией.

¹ Указывается стоимость аудита данной годовой РСБУ отчетности за 2025 год в соответствии с договором на аудит между Обществом и ООО «ЦАТР-АУ» (не зависимо от периода оказания услуг).

² Указывается стоимость за оказанные в 2025 году по аудиту МСФО отчетности, услуги по МСА 800, МСА 805 и МСА 810, а также МСЗООУ, МССУ, МСОП. Стоимость считается по актам, датированным 2025 годом (то есть услуги должны быть оказаны именно в 2025 календарном году, возможно часть из них по отчетности 2024 года, часть по отчетности 2025 года). В расчет берутся только договоры данного Общества (чья РСБУ отчетность составлена, договоры на услуги с иными юридическими лицами группы, куда входит Общество, не принимаются во внимание) с ООО «ЦАТР-АУ».

³ Указывается стоимость за оказанные в 2025 году по ФГО работам, иным услугам по п. 7 ст. 1 Закона 307-ФЗ. Стоимость считается по актам, датированным 2025 годом (то есть услуги должны быть оказаны именно в 2025 календарном году, не зависимо от того, к какому периоду услуги относятся). В расчет берутся только договоры данного Общества (чья РСБУ отчетность составлена, договоры на услуги с иными юридическими лицами группы, куда входит Общество, не принимаются во внимание) с ООО «ЦАТР-АУ».

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998 г. № 34н в части, не противоречащей ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», а также действующими федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета.

В соответствии с учетной политикой Общество не применяет следующие положения по бухгалтерскому учету:

- ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности».
- Последствия неприменения не оказывают существенного влияния на достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 год была подготовлена в соответствии с тем же законом и стандартами

В соответствии с п. 1 ст. 12 Федерального закона № 402-ФЗ объекты бухгалтерского учета подлежат денежному измерению.

В целях классификации активов и обязательств в бухгалтерском балансе продолжительность обычного операционного цикла была определена Обществом, равной двенадцати месяцам.

Неопределенность оценочных значений

Ниже представлены основные допущения в отношении будущих событий, а также иные источники неопределенности оценочных значений на отчетную дату, которые несут в себе значительный риск, связанный с необходимостью внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года:

- резерв по сомнительным долгам;
- резерв под обесценение запасов;
- сроки полезного использования нематериальных активов;
- наличие признаков обесценения основных средств;
- элементы амортизации объекта основных средств (срок полезного использования, ликвидационная стоимость);
- определение срока аренды / ставки дисконтирования для целей учета договоров аренды;
- оценочное обязательство по будущему демонтажу, утилизации имущества и восстановлению окружающей среды;
- допущения, принятые при расчете стоимости активов, которые учитываются по переоцененной стоимости;
- резерв на выплату вознаграждения по итогам работы;
- другие аналогичные виды резервов.

Капитальные вложения

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение объектов основных средств, объектов нематериальных активов, а также на восстановление объектов основных средств. Фактическими затратами считается выбытие (уменьшение) активов Общества или возникновение (увеличение) его обязательств, связанных с осуществлением капитальных вложений. Не считается затратами предварительная оплата поставщику (продавцу, подрядчику) до момента исполнения им своих договорных обязанностей предоставления имущества, имущественных прав, выполнения работ, оказания услуг.

В случае если в ходе осуществления капитальных вложений Общество получает продукцию, вторичное сырье, другие материальные ценности, которые оно намерено продать или иным образом использовать, расчетная стоимость таких ценностей вычитается из величины капитальных вложений.

В случае если при выполнении работ, оказании услуг для заказчика Общество создает объект интеллектуальной собственности, на который у Общества возникают исключительные права (в том числе совместные с иными лицами) или права использования, и такой объект соответствует условиям признания нематериальных активов, расчетная стоимость капитальных вложений в такой объект вычитается из суммы фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг для заказчика.

Общество проверяет капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов». Капитальные вложения учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения в случае их наличия.

Капитальные вложения по их завершении, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, считаются основными средствами или нематериальными активами.

В случае фактического начала эксплуатации части объекта капитальных вложений до завершения капитальных вложений в целом Общество признает объектом основных средств или объектом нематериальных активов такую часть капитальных вложений.

Основные средства

Объекты основных средств учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения в случае их наличия. Такая стоимость включает стоимость замены частей оборудования и затраты по займам в случае создания инвестиционных активов, если выполняются критерии их признания, установленные ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом, при этом Общество отдельно амортизирует каждый такой инвентарный объект на основании соответствующих индивидуальных сроков полезного использования. Аналогичным образом при проведении существенного технического осмотра и технического обслуживания затраты, связанные с ними, признаются в балансовой стоимости основных средств как отдельный инвентарный объект, если выполняются критерии признания. Все прочие затраты на ремонт и техническое обслуживание признаются в составе расходов периода в момент их возникновения.

Приведенная стоимость ожидаемых затрат по будущему демонтажу, утилизации имущества и восстановлению окружающей среды, а также возникших в связи с использованием труда работников организации включается в первоначальную стоимость соответствующего актива, если выполняются критерии признания оценочного обязательства.

Общество установило лимит стоимости списания активов для основных средств в сумме 100 тыс. руб.

Затраты на приобретение и создание активов стоимостью ниже указанного лимита признаются расходами периода, в котором они понесены.

После признания объекты основных оцениваются в бухгалтерском учете:

Основные средства относящиеся к *неинвестиционной* недвижимости - по первоначальной стоимости.

Основные средства относящиеся к *инвестиционной* недвижимости - по переоцененной стоимости.

Выбранный способ последующей оценки основных средств применяется ко всей группе основных средств.

Для целей переоценки справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Переоценка отличных от инвестиционной недвижимости основных средств проводится путем пересчета их первоначальной стоимости и накопленной амортизации таким образом, чтобы балансовая стоимость объекта основных средств после переоценки равнялась его справедливой стоимости.

Сумма накопленной дооценки отражается обособленно в составе капитала в бухгалтерском балансе Общества.

Впоследствии накопленная дооценка списывается на нераспределенную прибыль Общества единовременно при списании объекта основных средств, по которому была накоплена дооценка.

Амортизация рассчитывается с использованием линейного метода на протяжении следующих расчетных сроков полезного использования активов

- здания 15-20 лет;
- сооружения 15-20 лет;
- машины и оборудование 5-15 лет;
- офисное оборудование 3-5 лет;
- транспортные средства 3-5 лет.

В соответствии с п. 33 ФСБУ 6/2020 начисление амортизации объекта основных средств:

- начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете);
- прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Общество пересматривает расчетную оценку ликвидационной стоимости и сроков полезного использования основных средств по крайней мере один раз в год. В частности, при оценке ожидаемых сроков полезного использования и расчетной ликвидационной стоимости Общество учитывает порядок использования основных средств (повышенная сменность, агрессивная среда и т.д.), оценку технического состоянию основных средств, планы по замене и прочие обстоятельства.

Признание объекта основных средств и любого первоначально признанного значительного компонента объекта основных средств прекращается после их выбытия либо если от их использования или выбытия не ожидается будущих экономических выгод. Доход или расход, возникающий при прекращении признания актива (рассчитывается как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива), включается в отчет о финансовых результатах при прекращении признания актива.

Ликвидационная стоимость, сроки полезного использования и способы амортизации основных средств (элементы амортизации) проверяются в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации, и при необходимости корректируются на перспективной основе.

Инвестиционная недвижимость

Объекты, включенные в группу инвестиционной недвижимости, оцениваются по переоцененной стоимости. Переоценка инвестиционной недвижимости проводится на каждую отчетную дату.

Первоначальная стоимость объекта инвестиционной недвижимости (в том числе ранее переоцененная) пересчитывается таким образом, чтобы она стала равной его справедливой стоимости. Справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Дооценка или уценка объекта инвестиционной недвижимости включается в финансовый результат деятельности Общества в качестве дохода или расхода периода, в котором проведена переоценка этого объекта.

Оценка проводилась по состоянию на 31.12.2025 ООО «Капитал-оценка» специалист оценщик Ларин Павел Андреевич.

	Объект оценки	Справедливая стоимость, без НДС
1	Земельный участок 37:24:010450:659	67 080 000,00
2	Земельный участок 37:24:010450:806	3 842 000,00
3	Нежилое помещение 37:24:010450:497	29 025 833,00
4	Нежилое помещение 37:24:010450:482	33 362 500,00

5	Нежилое помещение 37:24:010450:490	33 900 834,00
6	Нежилое помещение 37:24:010450:528	35 477 500,00
7	Нежилое здание 37:24:010450:694	12 902 500,00
8	Нежилое помещение 37:24:010450:784	14 015 833,00
9	Нежилое помещение 37:24:010450:777	11 671 666,00
10	Нежилое помещение 37:24:010450:498	8 512 500,00
11	Нежилое помещение 37:24:010450:710	8 640 834,00
12	Нежилое помещение 37:24:010450:415	12 893 333,00
13	Нежилое помещение 37:24:010450:783	7 194 166,00
14	Нежилое помещение 37:24:010450:771	9 357 500,00
15	Нежилое помещение 37:24:010450:425	10 775 000,00
16	Нежилое помещение 37:24:010450:471	7 023 333,00
17	Нежилое помещение 37:24:010450:779	6 170 000,00
18	Нежилое помещение 37:24:010450:591	5 262 500,00
19	Нежилое помещение 37:24:010450:477	7 419 166,00
20	Нежилое помещение 37:24:010450:478	5 990 000,00
21	Нежилое помещение 37:24:010450:481	5 944 167,00
22	Нежилое помещение 37:24:010450:475	5 097 500,00
23	Нежилое помещение 37:24:010450:323	5 000 834,00
24	Нежилое помещение 37:24:010450:592	3 043 333,00
25	Нежилое помещение 37:24:010450:803	4 432 500,00
26	Нежилое помещение 37:24:010450:480	3 909 167,00
27	Нежилое помещение 37:24:010450:487	3 010 000,00
28	Нежилое помещение 37:24:010450:785	5 402 000,00
29	Нежилое помещение 37:24:010450:594	1 915 833,00
30	Нежилое помещение 37:24:010450:474	4 105 833,00
31	Нежилое помещение 37:24:010450:908	3 618 333,00
32	Нежилое помещение 37:24:010450:485	1 660 000,00
33	Нежилое помещение 37:24:010450:744	1 469 167,00
	Итого на 31.12.2025	308 203 665,00

Аренда

В момент заключения договора Общество оценивает, является ли договор арендой либо содержит ли он условия аренды, перечисленные в п. 5 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Общество в качестве арендатора

Общество применяет единый подход к признанию и оценке всех договоров аренды, за исключением краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью. Общество признает предмет аренды на дату его предоставления в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

а) Права пользования активом

Общество признает права пользования активом на дату предоставления предмета аренды. Право пользования активом признается по фактической стоимости. Фактическая стоимость права пользования активом включает:

- величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;
- затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;
- величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния, если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды.

Общество применяет единую учетную политику в отношении права пользования активом и в отношении схожих по характеру использования активов. После первоначального признания права пользования активом оцениваются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, с корректировкой на переоценку обязательств по аренде. Права пользования активом амортизируются линейным методом на протяжении более короткого из следующих периодов: срок аренды или предполагаемый срок полезного использования активов.

Общество определило следующие сроки полезного использования

- техника и оборудование от 3 до 15 лет;
- транспортные средства от 3 до 5 лет.

Если в конце срока аренды право собственности на арендованный актив переходит к Обществу или если первоначальная стоимость актива отражает возможность выкупа арендатором предмета аренды, актив амортизируется на протяжении предполагаемого срока его полезного использования. Общество проверяет права пользования активом на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов». См. описание учетной политики в разделе «Обесценение».

б) Обязательства по аренде

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма величин приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату оценки. Арендные платежи включают следующее:

- определенные в твердой сумме платежи арендатора арендодателю, вносимые периодически или единовременно, за вычетом платежей, осуществляемых арендодателем в пользу арендатора, в том числе возмещения арендодателем расходов арендатора;
- переменные платежи, зависящие от ценовых индексов или процентных ставок, определенные на дату предоставления предмета аренды);
- справедливая стоимость иного встречного предоставления, определенная на дату предоставления предмета аренды;
- платежи, связанные с продлением или сокращением срока аренды, установленные договором аренды, когда такое изменение учитывается при расчете срока аренды;
- платежи, связанные с правом выкупа предмета аренды арендатором, в случае, когда арендатор намерен воспользоваться таким правом;
- суммы, подлежащие оплате (получению) в связи с гарантиями выкупа предмета аренды по окончании срока аренды.

Переменные арендные платежи, которые не зависят от ценовых индексов или процентных ставок, признаются в качестве расходов в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.

Для расчета приведенной стоимости арендных платежей Общество использует ставку, по которой оно привлекает или могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды, если процентная ставка, заложенная в договоре аренды, не может быть легко определена. Общество определяет ставку привлечения заемных средств с использованием наблюдаемых исходных данных (таких как рыночные процентные ставки), при их наличии, и использует определенные расчетные оценки, специфичные для Общества (например, индивидуальный кредитный рейтинг Общества).

После даты начала аренды величина признанных обязательств по аренде увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей. Кроме того, фактическая стоимость права пользования активом и величина обязательства по аренде пересматриваются в случаях:

- изменения условий договора аренды;
- изменения намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды;
- изменения величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде.

Изменение величины обязательства по аренде относится на стоимость права пользования активом. Уменьшение обязательства по аренде сверх балансовой стоимости права пользования активом включается в доходы текущего периода.

Общество в качестве арендодателя

Объекты учета аренды классифицируются арендодателем на более раннюю из двух дат – дату, на которую предмет аренды становится доступным для использования арендатором, или дату заключения договора аренды – в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды. Данная классификация производится арендодателем по каждому договору аренды (промежуточным арендодателем – по каждому договору субаренды) с учетом требования приоритета содержания перед формой.

Объекты учета аренды классифицируются арендодателем в качестве объектов учета операционной аренды, если экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель.

Возникающий арендный доход учитывается линейным методом на протяжении срока аренды и включается в выручку в отчете о финансовых результатах ввиду своего операционного характера. Первоначальные прямые затраты, понесенные при заключении договора операционной аренды, включаются в балансовую стоимость переданного в аренду актива и признаются в течение срока аренды на той же основе, что и доход от аренды.

В случае классификации объекта учета аренды в качестве объекта учета неоперационной (финансовой) аренды арендодатель признает инвестицию в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды.

Чистая стоимость инвестиции в аренду определяется путем дисконтирования ее валовой стоимости по процентной ставке, при использовании которой приведенная валовая стоимость инвестиции в аренду на дату предоставления предмета аренды равна сумме справедливой стоимости предмета аренды и понесенных арендодателем затрат в связи с договором аренды.

Валовая стоимость инвестиции в аренду определяется как сумма номинальных величин, причитающихся арендодателю будущих арендных платежей по договору аренды, и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды.

Чистая стоимость инвестиции в аренду после даты предоставления предмета аренды увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически полученных арендных платежей.

Чистая стоимость инвестиции в аренду проверяется на обесценение в соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» в редакции 2014 года.

Нематериальные активы

В соответствии с п. 13 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта нематериальных активов считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете.

Затраты на приобретение и создание активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

После признания объекты нематериальных активов по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

В соответствии с п. 40 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» амортизация по нематериальным активам с определенным сроком полезного использования осуществляется линейным способом

По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования, то есть по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, амортизация не начисляется. [п. 33 ФСБУ 14/2022] Общество проверяет такие нематериальные активы на возможность определения срока полезного использования ежегодно, а также при наступлении фактов, свидетельствующих о появлении такой возможности. Амортизация таких нематериальных активов начинает начисляться с периода, в котором стало возможным надежно определить срок полезного использования.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (далее - элементы амортизации) объекта нематериальных активов определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете. [п. 42 ФСБУ 14/2022]

Элементы амортизации объектов нематериальных активов ежегодно проверяются Обществом на соответствие условиям использования объектов нематериальных активов. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

Общество оценивает ликвидационную стоимость объектов нематериальных активов равной нулю.

В течение отчетного периода Общество не выявило факторов, свидетельствующих о необходимости уточнения элементов амортизации. [п. 42 ФСБУ 14/2022]

Сроки полезного использования нематериальных активов в целях начисления амортизации (в годах/в месяцах): [п. 49 ФСБУ 14/2022]

Нематериальные активы	Сроки полезного использования
Лицензии и разрешения	5 лет

При оценке нематериальных активов по первоначальной стоимости такая стоимость и сумма накопленной амортизации не подлежат изменению, за исключением случаев, установленных ФСБУ 14/2022. [п. 16 ФСБУ 14/2022]

Общество проверяет нематериальные активы на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном МСФО стандартом (IAS) 36 «Обесценение активов». [п. 43 ФСБУ 14/2022]

Запасы

Запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, признаются расходами периода, в котором были понесены.

Запасы признаются по фактической себестоимости, расчет которой осуществляется с учетом всех скидок, уступок, вычетов, премий и льгот, предоставляемых Обществу, вне зависимости от формы их предоставления.

При отпуске запасов в производство и ином их выбытии их оценка производится по стоимости каждой единицы

В соответствии с п. 28 ФСБУ 5/2019 «Запасы» на конец отчетного года запасы отражаются в бухгалтерском балансе по наименьшей из следующих величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов.

В соответствии с п. 30 ФСБУ 5/2019 «Запасы» превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. В случае обесценения запасов Общество 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.

Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение.

Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде при признании выручки от продажи запасов или в периоде, в котором произошло выбытие (списание), отличное от продажи запасов.

Учет финансовых вложений

В состав финансовых вложений включаются следующие основные виды финансовых вложений:

- инвестиции в ценные бумаги других организаций;
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций;
- займы, предоставленные другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях. [п. 3 ПБУ 19/02]

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал организации, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации. Первоначальной стоимостью предоставленного займа является сумма перечисленных денежных средств. [пп. 8, 9 и 12 ПБУ 19/02]

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности по состоянию на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем ежемесячной корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. [п. 20 ПБУ 19/02]

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости. [п. 21 ПБУ 19/02]

Выбытие финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, а также вкладов в уставные (складочные) капиталы других организаций, предоставленных другим организациям займов, депозитных вкладов в кредитных организациях осуществляется по первоначальной стоимости каждой выбывающей единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. При выбытии финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из последней оценки. [пп. 26, 27 и 30 ПБУ 19/02]

Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности, признается обесценением финансовых вложений. В этом случае на основе расчета Общества определяется расчетная стоимость финансовых вложений, равная разнице между их стоимостью, по которой они отражены в бухгалтерском учете (учетной стоимостью), и суммой такого снижения. [п. 37 ПБУ 19/02]

При наличии условий устойчивого существенного снижения стоимости финансовых вложений Обществом образуется резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной и расчетной стоимостью финансовых вложений. [п. 38 ПБУ 19/02]

Проверка на обесценение финансовых вложений проводится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения. [п. 38 ПБУ 19/02]

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов свернуто. Купонный доход по облигациям и доходы, полученные от предоставления другим организациям займов, отражаются по строке «Проценты к получению» отчета о финансовых результатах. [пп. 34 и 35 ПБУ 19/02]

Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, прочая дебиторская задолженность признается краткосрочной, если она подлежит погашению в течение обычного операционного цикла⁴.

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации. [п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н]

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. [п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н] Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. [п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н]

Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва сомнительных долгов, этот резерв в какой-либо части не будет использован, то неизрасходованные суммы присоединяются при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года к финансовым результатам. [п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н]

Доходы

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом п. 3 ПБУ 9/99 «Доходы организации»). Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением). [п. 6 ПБУ 9/99]

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Способом определения стоимости продукции (товаров), переданной Обществом по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, является:

- Выручка от выполнения конкретной работы, оказания конкретной услуги, продажи конкретного изделия признается в бухгалтерском учете по мере готовности, если возможно определить готовность работы, услуги, изделия.
- В отношении разных по характеру и условиям выполнения работ, оказания услуг, изготовления изделий Общество может применять в одном отчетном периоде одновременно разные способы признания

⁴ Возможно, в связи с вступлением в силу ФСБУ 4/2023 потребуются уточнения классификации некоторых видов дебиторской задолженности, например, ранее безвозмездные выданные займы, являясь дебиторской задолженностью, отражались в составе строки 1230 «Дебиторская задолженность» в оборотных активах баланса с раскрытием их долгосрочной и краткосрочной части в пояснениях. С 2025 года долгосрочные безвозмездные займы, скорее всего, будут являться внеоборотными активами. Соответствующие реклассификации на 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. должны быть раскрыты как результат перехода на ФСБУ 4/2023 в разделе 3 «Изменение сравнительных показателей».

выручки, предусмотренные п. 13 ПБУ 9/99.]

Расходы

Порядок признания управленческих расходов:

- расходы подлежат признанию в бухгалтерском учете независимо от намерения получить выручку, прочие или иные доходы и от формы осуществления расхода (денежной, натуральной и иной).
- расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления.

Порядок признания коммерческих расходов:

- расходы подлежат признанию в бухгалтерском учете независимо от намерения получить выручку, прочие или иные доходы и от формы осуществления расхода (денежной, натуральной и иной).
- расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления.

В отчете о финансовых результатах показатели прочих доходов и прочих расходов, связанные с одним (в частности, результат от выбытия объекта основных средств) или несколькими аналогичными (в частности, курсовые разницы, результат переоценки внеоборотных активов, включаемый в доходы или расходы отчетного периода, результат обесценения внеоборотных активов и восстановления обесценения, включаемый в расходы или доходы отчетного периода) фактами хозяйственной жизни, зачитываются, за исключением случаев, когда:

- а) раздельное представление таких доходов и расходов способно повлиять на решения пользователей бухгалтерской отчетности;
- б) иной порядок представления показателей таких доходов и расходов установлен федеральными или отраслевыми стандартами. (п.28 ФСБУ 4/2023, п. 21.2 ПБУ 10/99)

Учет расходов по займам и кредитам

Расходы, связанные с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе прочих расходов в том отчетном периоде, к которому они относятся, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива. [пп. 6 и 7 ПБУ 15/2008]

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов. [п. 7 ПБУ 15/2008]

Дополнительные расходы по займам включаются равномерно в состав прочих расходов в течение срока займа (кредитного договора). [п. 8 ПБУ 15/2008]

Обязательства по полученным займам и кредитам подлежат отражению в бухгалтерской (финансовой) отчетности с подразделением на долгосрочные (срок погашения по которым по условиям договора превышает обычный операционный цикл и у экономического субъекта отсутствует безусловное право на отсрочку погашения обязательства не менее чем на двенадцать месяцев после отчетной даты) и краткосрочные (срок погашения по которым по условиям договора не превышает 12 месяцев). Перевод долгосрочной задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную производится, если до момента ее погашения по условиям договора остается менее 12 месяцев, а также обязательство, которое должно было быть погашено в течение двенадцати месяцев после отчетной даты, но в отношении которого в период между отчетной датой и датой составления бухгалтерской отчетности заключено соглашение о реструктуризации долга между экономическим субъектом и кредитором на период, превышающий двенадцать месяцев после отчетной даты, представляются в бухгалтерском балансе как краткосрочные обязательства. [п. 19 ФСБУ 4/2023]

Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

Денежные средства и их эквиваленты

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены

незначительному риску изменения стоимости⁵ [п. 5 ПБУ 23/2011]. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и (или) со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев.

Свернутое отражение денежных потоков

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. В частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки⁶:

- а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);
- б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;
- в) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;
- г) оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента. [п. 16 ПБУ 23/2011]

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

взаимно обусловленные платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт;

- а) покупка и перепродажа финансовых вложений;
- б) осуществление краткосрочных (как правило, до трех месяцев) финансовых вложений за счет заемных средств. [п. 17 ПБУ 23/2011]

Иное

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида. В бухгалтерском учете данные затраты отражаются по счету 97 «Расходы будущих периодов» и, в случае если они имеют долгосрочный характер, включаются в строку баланса «Прочие внеоборотные активы». Затраты изначально краткосрочного характера включаются в строку баланса «Прочие оборотные активы». [п. 65 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. № 34н, Письмо Минфина России от 12 января 2012 г. № 07-02-06/5]

Изменения в учетной политике на 2025 год

Описание изменений учетной политики, а также их влияние на бухгалтерскую (финансовую) отчетность представлены в разделе 3 «Изменение сравнительных показателей».

3. ИЗМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Изменение учетной политики

В 2025 году Общество внесло изменения в учетную политику в связи с:

⁵ П. 5 Информационного сообщения Минфина РФ от 21 декабря 2009 г. «О раскрытии информации о финансовых вложениях организации в годовой бухгалтерской отчетности».

1. Вступлением в силу с 1 января 2025 г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Общество изменило представление следующих статей в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах:

- 1) капитальные вложения в объекты нематериальных активов были вынесены в отдельную строку 1120 «Капитальные вложения в объекты нематериальных активов» из строки 1110 «Нематериальные активы»;
 - 2) введена дополнительная детализация показателей строки 1150 «Основные средства», в том числе «Права пользования активами»;
 - 3) долгосрочные безвозмездно выданные займы переклассифицированы из строки 1230 «Дебиторская задолженность» в состав 1190 «Прочие внеоборотные активы»;
 - 4) показатели прочих доходов и прочих расходов, связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни (курсовые разницы, результат обесценения внеоборотных активов и восстановления обесценения зачитываются в отчете о финансовых результатах (ранее представлялись развернуто).
2. Изменением способа учета инвестиционной недвижимости в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

В результате пересчета в соответствии с указанным выше методом учета величина остатков на 31 декабря 2024. составила :

Статья	До пересчѣт а 31.12.202 4	Дооценка ОС	Рекласси фикация в инвест. недвиж.	После пересчѣта 31.12.2024		31.12.202 3 (без пересчѣт а)	
1150 "Основные средства"	1 519 006	+1 007 051	-1 974 430	551 627		1 471 938	
1160 "Инвест. недвижимость"	-	-	+1 974 430	1 974 430		-	
1340 "Накопленная дооценка"	126 864	+1 007 051	-	1 133 915		126 864	
1100 Итого по разделу I	1 524 338	+1 007 051	-	2 531 389		1 500 438	
Баланс	1 985 802	+1 007 051	-	2 992 853		1 997 582	

При ретроспективном применении строка 2510 за 2024 г. составляет 1 007 051 тыс. руб. (дооценка основных средств до справедливой стоимости на дату реклассификации, отраженная через капитал). В 2025 г. объекты учитываются как инвестиционная недвижимость, изменение справедливой стоимости в сумме 344 122 тыс. руб. отражено в составе прочих доходов отчета о финансовых результатах.

В расшифровки Пояснений для сопоставимости данных были внесены корректировки в соответствии с вышеизложенной информацией.

Общество не может оценить влияние изменения в учетной политике на бухгалтерскую (финансовую) отчетность предыдущих периодов из-за недостаточности информации за предшествующие периоды.

4. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Наличие и движение нематериальных активов в течение отчетного периода представлено в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме (Приложение № 8 к ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»), Таблица 3.1

По состоянию на 31 декабря 2025 г. первоначальная стоимость нематериальных активов составила 105 тыс. руб. (31 декабря 2024 г.: 105 тыс. руб.; 31 декабря 2023 г.: 0 тыс. руб.).

В 2025 году Общество понесло затраты по приобретению (созданию) нематериальных активов (новых технологий, прав на патенты, лицензий на использование изобретений, промышленных образцов, полезных моделей и др.) на общую сумму 0 тыс. руб. (2024 год: 105 тыс. руб.). [п. 10 <Информации> Минфина РФ № ПЗ-8/2011]

5. КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В ОБЪЕКТЫ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ И ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Балансовая стоимость капитальных вложений в объекты основных средств, отличные от инвестиционной недвижимости, и в инвестиционную недвижимость на начало и конец отчетного периода представлена в Таблице 4.2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. [п. 23(а) ФСБУ 26/2020]

Сверка остатков основных средств по группам в разрезе первоначальной (переоцененной) стоимости, накопленной амортизации и накопленного обесценения на начало и конец отчетного периода, и движения основных средств за отчетный период (поступление, выбытие, переклассификация в долгосрочные активы к продаже, изменение стоимости в результате переоценки, амортизация, обесценение, другие изменения), а также балансовая стоимость отличных от инвестиционной недвижимости основных средств и инвестиционной недвижимости на начало и конец отчетного периода представлены в Таблице 2.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. [п. 45(а), (б) ФСБУ 6/2020]

Основные средства включают объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, т. е. не подлежат амортизации. Информация о балансовой стоимости объектов такого рода по состоянию на 31 декабря представлена в таблице: [п. 45(в) ФСБУ 6/2020]

Объекты основных средств	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Земельные участки	186 370	186 370	182 370
Прочие объекты основных средств			
Итого	186 370	186 370	182 370

Основные средства выбывшие за отчетный период:

- Автомобиль TOYOTA ALPHARD по договору купли продажи ОС

Результат переоценки основных средств, включенный в доходы отчетного периода, представлен ниже, а результат переоценки основных средств, включенный в капитал в отчетном периоде, отражен по соответствующим строкам отчета о движении капитала. [п. 45(е) ФСБУ 6/2020]

Информация о влиянии изменения элементов амортизации на финансовые результаты Общества представлена в п. 19 Пояснений ниже. [п. 45(и) ФСБУ 6/2020]

Информация об ином использовании объектов основных средств, в том числе:

- балансовая стоимость пригодных для использования, но не используемых объектов основных средств, когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации;
- балансовая стоимость основных средств, предоставленных за плату во временное пользование;
- балансовая стоимость основных средств, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе основных средств, находящихся в залоге (см. п. 11 Пояснений);

представлена в Таблице 4.4 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме

В соответствии с учетной политикой Общество учитывает группу основных средств «Здания» по переоцененной стоимости. Последняя переоценка указанной группы основных средств по состоянию на 31 декабря 2025 г. была проведена аккредитованным независимым оценщиком (дата отчета 28 апреля 2026 г.), который оценивает аналогичные офисные объекты Общества с 2024 года. Оценка основывается на ценах операций из собственной базы данных оценщика для объектов основных средств со схожим предназначением, местоположением и состоянием. Справедливая стоимость объектов основных средств была определена на основе метода сопоставления с рыночными данными.

Значительные наблюдаемые исходные данные для оценки Диапазон
Цена за квадратный метр 13-34 тыс. руб.

Значительное увеличение (уменьшение) расчетной цены за квадратный метр, при неизменных прочих условиях, приведет к значительному росту (снижению) справедливой стоимости при расчете линейным методом.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. сумма накопленной дооценки основных средств, не списанная на нераспределенную прибыль, составила 126 864 тыс. руб.

Переоцениваемая группа основных средств	Здания
Первоначальная стоимость	
Накопленная амортизация	
Обесценение	
Балансовая стоимость	

6. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена в Таблице 5.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. [п. 46(в) ФСБУ 4/2023]

Долговые финансовые вложения (предоставленные займы)

На 31 декабря 2025 г. долговые финансовые вложения на сумму 0 тыс. руб. (31 декабря 2024 г.: 0 тыс. руб.)

Краткосрочные финансовые вложения

По состоянию на 31 декабря 2025 предоставленные краткосрочные займы на сумму 0 тыс. руб. (31 декабря 2024 г.: 0 тыс. руб.)

7. ЗАПАСЫ

Информация о наличии и движении запасов, а также резерва под обесценение в отчетном периоде представлена в Таблице 6.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. [п. 46(в) ФСБУ 4/2023, пп. 45-46 ФСБУ 5/2019]

Балансовая стоимость запасов, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе запасов, находящихся в залоге, по состоянию на 31 декабря 2025 г. составила 0 тыс. руб. (31 декабря 2024 г.: 0 тыс. руб.).

8. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 7.1. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. В обороты не включена дебиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. сумма дебиторской задолженности по расчетам с покупателями в размере

450 859 тыс. руб. (31 декабря 2024 г.: 324 372 тыс. руб.)

Основные контрагенты:

- НКО АО НРД
- ИП Трухановский
ООО Меридиан-1
ООО Детский мир
ООО Славянский дом Бета

Информация о просроченной дебиторской задолженности представлена в Таблице 7.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. [п. 7 <Информации> Минфина России № ПЗ-9/2012]

9. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

По состоянию на 31 декабря денежные средства и денежные эквиваленты включают:

	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	3 270	22 258	1 657
Итого денежные средства в составе отчета о движении денежных средств и бухгалтерского баланса	3270	22258	1657

Денежные потоки Общества в основном связаны с поддержанием деятельности организации на уровне существующих объемов деятельности.

10. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

	Уставный капитал (тыс. руб.)	Доли, принадлежащие Обществу
На 31 декабря 2023 г.	10	10
Увеличение (уменьшение) уставного капитала		
Изменение доли, принадлежащей Обществу		
На 31 декабря 2024 г.	10	10
Увеличение (уменьшение) уставного капитала		
Изменение доли, принадлежащей Обществу		
На 31 декабря 2025 г.	10	10

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 31 декабря 2025 г., 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. составил: 100%.

11. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Заемные средства по состоянию на 31 декабря включали:

Наименование	2025 г.		2024 г.		2023 г.	
	Кратко-срочные заемные средства	Долго-срочные заемные средства	Кратко-срочные заемные средства	Долго-срочные заемные средства	Кратко-срочные заемные средства	Долго-срочные заемные средства
Кредиты банков	155 444	455 717	61 570	552 335	0	814 572
Облигации	0	0	0	0	0	0

Прочие займы	0	300 000	0	300 000	0	14 000
Кредиторская задолженность по векселям	0	0	0	0	0	0
Итого заемные средства	155 444	755 717	61 570	852 335	0	828 572

Задолженность по начисленным, но не оплаченным процентам учтена в составе кредиторской задолженности.

Сумма начисленных процентов и прочих расходов по займам и кредитам, включенных в прочие расходы и в стоимость инвестиционных активов, в 2025 году составила 130 626 тыс. руб. и 0 тыс. руб. соответственно, а в 2024 году – 153 244 тыс. руб. и 0 тыс. руб. соответственно.

Сумма штрафных санкций по неуплате кредитов и займов по состоянию на 31 декабря 2025 г. составила: 0 тыс. руб (31 декабря 2024 г.: 0 тыс. руб.; 31 декабря 2023 г.: 0 тыс. руб.).

Дополнительные данные раскрываются в табличных пояснениях 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Краткосрочные заемные средства

Краткосрочные заемные средства по состоянию на 31 декабря имели следующую структуру:

Наименование	Остаток задолженности по заемным средствам на 31 декабря 2025 г., тыс. руб.	Остаток задолженности по заемным средствам на 31 декабря 2025 г., в валюте договора с указанием валюты	Диапазон годовой процентной ставки, %	Срок окончательного погашения по договору	Предоставленные обеспечения (вид и сумма)
Кредиты:					
Договор % займа №3221/1 от 15.10.2025	11 000	11 000 тыс. руб.	7,88%	До 31 декабря 2026	
Договор №05/103/23 от 24.10.2023	13 044	13 044 тыс. руб.	Ключевая ставка+3,5%	До 24 октября 2028 г	
Договор №05/094/23 от 07.09.2023	40 800	40 800 тыс. руб.	Ключевая ставка+3,5%	До 07 сентября 2028г.	
Договор № 05/066/22	90 600	90 600 тыс. руб.	Ключевая ставка+3,5%	До 09 сентября 2027 г.	
Итого кредиты	155 444	155 444 тыс. руб.			
Итого заемные средства	155 444	155 444 тыс. руб.			

Наименование	Остаток задолженности по заемным средствам на 31 декабря 2024 г., тыс. руб.	Остаток задолженности по заемным средствам на 31 декабря 2024 г., в валюте договора с указанием валюты	Диапазон годовой процентной ставки, %	Срок окончательного погашения по договору	Предоставленные обеспечения (вид и сумма)
Кредиты:					
Договор № 05/066/22	21 500	21 500 тыс. руб.	Ключевая ставка+3,5%	До 09 сентября 2027 г.	Залог ОС
Договор №05/094/23 от 07.09.2023	29 200	29 200 тыс. руб.	Ключевая ставка+3,5%	До 07 сентября 2028г.	
Договор №05/103/23 от 24.10.2023	10 870	10 870 тыс. руб.	Ключевая ставка+3,5%	До 24 октября 2028 г	
Итого кредиты	61 570	61 570 тыс. руб.			
Итого заемные средства	61 570	61 570 тыс. руб.			

Балансовая стоимость краткосрочных заемных средств выражена в следующих валютах (остаток в тыс. руб. по состоянию на 31 декабря):

	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Российские рубли	155 444	61 570	0
Итого	155 444	61 570	0

Долгосрочные заемные средства

Долгосрочные заемные средства по состоянию на 31 декабря имели следующую структуру:

Наименование	Остаток задолженности по заемным средствам на 31 декабря 2025 г., тыс. руб.	Остаток задолженности по заемным средствам на 31 декабря 2025 г., в валюте договора с указанием валюты	Диапазон годовой процентной ставки, %	Срок окончательного погашения по договору	Предоставленные обеспечения (вид и сумма)
Кредиты:					
Договор № 05/066/22	233 900	233 900 тыс. руб.	Ключевая ставка+3,5%	До 09 сентября 2027 г.	Залог ОС
Договор №05/094/23 от 07.09.2023	131 630	131 630 тыс. руб.	Ключевая ставка+3,5%	До 07 сентября 2028г.	Залог ОС
Договор №05/103/23 от 24.10.2023	40 187	40 187 тыс. руб.	Ключевая ставка+3,5%	До 24 октября 2028 г	Залог ОС
Договор № 05/019/25 от 14.07.202	50 000	50 000 тыс. руб.	Ключевая ставка+4%	До 12 июля 2030 г	Залог ОС
Итого кредиты	455 717	455 717 тыс. руб.			
Облигации:					
Серия БО-01	300 000	300 000 тыс. руб.	23%	До 30 декабря 2027 г	Без обеспечения
Итого облигации	300 000	300 000 тыс. руб.			
Итого заемные средства	755 717	755 717 тыс. руб.			

Наименование	Остаток задолженности по заемным средствам на 31 декабря 2024 г., тыс. руб.	Остаток задолженности по заемным средствам на 31 декабря 2024 г., в валюте договора с указанием валюты	Диапазон годовой процентной ставки, %	Срок окончательного погашения по договору	Предоставленные обеспечения (вид и сумма)
Кредиты:					
Договор № 05/066/22	324 500	324 500 тыс. руб.	Ключевая ставка+3,5%	До 09 сентября 2027 г.	Залог ОС
Договор №05/094/23 от 07.09.2023	174 430	174 430 тыс. руб.	Ключевая ставка+3,5%	До 07 сентября 2028г.	Залог ОС
Договор №05/103/23 от 24.10.2023	55 405	55 405 тыс. руб.	Ключевая ставка+3,5%	До 24 октября 2028 г	Залог ОС
Итого кредиты	554 334	554 335 тыс. руб.			
Облигации:					
Серия БО-01	300 000	300 000 тыс. руб.	23%	До 30 декабря 2027 г	Без обеспечения
Итого облигации	300 000	300 000 тыс. руб.			
Итого заемные средства	854 335	854 335 тыс. руб.			

Наименование	Остаток задолженности по заемным средствам на 31 декабря 2023 г., тыс. руб.	Остаток задолженности по заемным средствам на 31 декабря 2023 г., в валюте договора с указанием валюты	Диапазон годовой процентной ставки, %	Срок окончательного погашения по договору	Предоставленные обеспечения (вид и сумма)
Кредиты:					
Договор № 05/066/22	487 000	487 000 тыс. руб.	19,5%	До 09 сентября 2027 г.	Залог ОС
- кредит 2	251 522	251 522 тыс. руб.	19,5%	До 07 сентября 2028г.	
Договор №05/103/23 от 24.10.2023	76 050	76 050 тыс. руб.	19,5%	До 24 октября 2028 г	
Договор займа б/н от 16.04.2022	14 000	14 000 тыс. руб.		До 09 июля 2024	Без залога
Итого кредиты	828 572	828 572 тыс. руб.			
Итого заемные средства					

Балансовая стоимость долгосрочных кредитов и займов выражена в следующих валютах (остаток в тыс. руб. по состоянию на 31 декабря):

	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Российские рубли	755 717	854 335	828 572
Итого	755 717	854 335	828 572

12. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Ниже представлено движение по статьям оценочных обязательств: [п. 24 ПБУ 8/2010]

	Неисполь- зованные отпуска	Гарантий- ные обяза- тельства	Судебные иски	Экологичес- кие меро- приятия	Предстоящая реорга- низация	Другие резервы	Итого
31 декабря 2023 г.							
Признано в отчетном периоде	1157						
Увеличение в связи с ростом приведенной стоимости (проценты по дисконтированию)							
Списано в счет отражения затрат или признания кредиторской задолженности		()	()	()	()	()	()
Списано в связи с избыточностью или прекращением выполнения условий признания		()	()	()	()	()	()
31 декабря 2024 г.	1157						
Признано в отчетном периоде	3350						
Увеличение в связи с ростом приведенной стоимости (проценты по дисконтированию)							
Списано в счет отражения затрат или признания кредиторской задолженности	3089	()	()	()	()	()	()
Списано в связи с избыточностью или прекращением выполнения условий признания	67	()	()	()	()	()	()
31 декабря 2025 г.	1351						

Оценочные обязательства по состоянию на 31 декабря имели следующую структуру:

	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Из общей суммы оценочных обязательств			
Долгосрочные			
Краткосрочные	1351	1157	0
Итого			

Условные обязательства:

Номер	Истец	Ответчик	Сумма иска	Сумма по решению	Дата иска	Дата решения	Решение / постановление	Завершено
A17-9657/2025	ЭНЕРГОСБЫ Т ПЛЮС, АО	БИЗНЕС- ЛЭНД, ООО	6 083 833		27.10.2025	29.10.2025	Производство по делу прекращено. Принят отказ от иска в связи с добровольным погашением долга	завершено
A17-8510/2025	ЭНЕРГОСБЫ Т ПЛЮС, АО	БИЗНЕС- ЛЭНД, ООО	5 936 894		25.09.2025	01.10.2025	Производство по делу прекращено. Принят отказ от иска в связи с добровольным погашением долга	завершено
A17-8177/2025	НЕВА СТРОЙСЕРВИ С, ООО	БИЗНЕС- ЛЭНД, ООО			12.09.2025	02.02.2026	Утверждено Мировое соглашение	завершено
A17-7883/2025	ЭНЕРГОСБЫ Т ПЛЮС, АО	БИЗНЕС- ЛЭНД, ООО	5 011 891	175 357	03.09.2025	24.11.2025	Производство по делу прекращено. Принят отказ от иска в связи с добровольным погашением долга	завершено

A17-6867/2025	ЭНЕРГОСБЫ Т ПЛЮС, АО	БИЗНЕС- ЛЭНД, ООО	5 181 726	5 362 178	05.08.2025	06.10.2025	Отказано в выдаче исполнительного листа, в связи с погашением долга в полном объеме в добровольном порядке	завершено
A17-6693/2025	Т ПЛЮС, ПАО	БИЗНЕС- ЛЭНД, ООО	2 237 518	2 329 644	31.07.2025	01.10.2025	Отказано в выдаче исполнительного листа, в связи с погашением долга в полном объеме в добровольном порядке	завершено
A17-5682/2025	ЭНЕРГОСБЫ Т ПЛЮС, АО	БИЗНЕС- ЛЭНД, ООО	11 282 384	11 623 208	27.06.2025	26.08.2025	Исполнительное производство окончено в связи с погашением долга в полном объеме в сроки для добровольного погашения	завершено
A17-4829/2025	БИЗНЕС- ЛЭНД, ООО	Кузнецов Дмитрий Андрееви ч	327 997	270 000	03.06.2025	09.09.2025	Исковые требования удовлетворены. Возбуждено исполнительное производство. Идет реализация имущества	Исполнительн ое производство
A17-2645/2025	ЭНЕРГОСБЫ Т ПЛЮС, АО	БИЗНЕС- ЛЭНД, ООО	11 255 143		31.03.2025	03.04.2025	Исковое заявление возвращено в связи с погашением требований в полном объеме	завершено
A17-13082/2023	Харланов Сергей Валерьевич и ещё 1	БИЗНЕС- ЛЭНД, ООО			27.12.2023	25.07.2025	Отказано в удовлетворении исковых требований о признании протокола собрания собственников №3 от 25.06.2026 недействительным. Апелляционная и кассационная инстанции оставили решение первой инстанции в силе	завершено
A17-11495/2023	НЕВА СТРОЙСЕРВИ С, ООО	БИЗНЕС- ЛЭНД, ООО			20.11.2023	13.02.2026	Отказать в удовлетворении исковых требований в полном объеме об истребовании имущества из незаконного владения. Апелляционная, кассационная инстанции и Верховный суд оставили решение первой инстанции в силе.	завершено
A17-7705/2022	БИЗНЕС- ЛЭНД, ООО	ИВАНОВ О ВТОРМА, ООО	478 079	490 641	17.08.2022	03.04.2023	Иск удовлетворить полностью или частично. Задолженность включена в третью очередь реестра кредиторов должника	находится в процедуре реализации
A40-98816/2021	АО ТЭМБР БАНК	БИЗНЕС- ЛЭНД, ООО и ещё 4	297 450 576		12.05.2021	23.09.2025	Находится в процессе рассмотрения	В процессе рассмотрения
A54-2575/2025	БИЗНЕС- ЛЭНД, ООО	ИП Родионов Виталий Викторов ич	71 935	71 935,48	21.07.2025	03.09.2025	Исковые требования удовлетворены. Задолженность включена в третью очередь реестра требований кредиторов должника	находится в процедуре реализации
2-1788/2025	БИЗНЕС- ЛЭНД, ООО	Ниджраби Фархад Шир Ака	1 223 482	926 681,13	02.10.2025	19.11.2025	Исковые требования удовлетворены частично	Исполнительн ое производство
A40-90234/2023	БИЗНЕС- ЛЭНД, ООО	ООО "СЕТЬ АВТОМА ТИЗИРОВ АННЫХ ПУНКТО В ВЫДАЧИ "	48 500	48 499,99	09.08.2023	27.09.2023	Исковые требования удовлетворены. Задолженность включена в третью очередь реестра требований кредиторов должника	находится в процедуре реализации

По состоянию на 31 декабря 2025 г. Общество находилось в процессе урегулирования судебного спора об обращении взыскания на принадлежащий Обществу объект недвижимости (г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 5) по требованию конкурсного управляющего банка-залогодержателя по обязательствам

предыдущего собственника объекта (дело А40-98816/2021). Ранее вынесенные судебные акты об обращении взыскания отменены кассационной инстанцией в ноябре 2024 года, дело направлено на новое рассмотрение. По состоянию на дату утверждения отчетности окончательное решение не принято, последствия спора не могут быть оценены с высокой степенью точности, в связи с чем они не оказали влияния на показатели бухгалтерской отчетности текущего года. В случае неблагоприятного для Общества исхода нового рассмотрения у Общества могут возникнуть обязательства и расходы в сумме до 358 423 тыс. руб. (балансовая стоимость спорного объекта). Потенциальные убытки Общества обеспечены договором поручительства с третьим лицом.

Резервы на предстоящую оплату отпусков работникам⁷

Резерв создан в отношении предстоящих расходов по оплате Обществом отпусков работников, не использованных по состоянию на 31 декабря 2025 г. Ожидается, что остаток резерва на 31 декабря 2025 г. будет использован в первой половине 2025 года. По мнению руководства, фактический расход по выплате отпусков не превысит сумму резерва, отраженную в бухгалтерской (финансовой) отчетности по состоянию на 31 декабря 2025 г.

13. ВЫДАННЫЕ ОБЕСПЕЧЕНИЯ

По состоянию на 31 декабря Общество выдало следующие обеспечения по собственным обязательствам:

Организация, перед которой выдано обеспечение	Характер обязательств	Вид обеспечения (в т.ч. вид имущества, переданного в залог)	Срок действия	Сумма обеспечения, тыс. руб. 2025 г.	Сумма обеспечения, тыс. руб. 2024 г.	Вероятность неисполнения	Балансовая стоимость залога, тыс. руб. 2025 г.	Балансовая стоимость залога, тыс. руб. 2024 г.	Превышение балансовой стоимости над обязательством	Ограничения использования
АО "Банк Финсервис"	Кредитная линия, дог. 05/066/22 от 09.09.2022	Ипотека нежилых помещений (г. Иваново, ул. Куонков, д. 141 и др.)	09.09.2027	324 500	346 000	Низкая	400 630	380 600	76 130	Отчуждение и последующий залог без согласия залогодержателя не допускаются. Используется в обычной деятельности (сдача в аренду)
АО "Банк Финсервис"	Кредитная линия, дог. 05/103/23 от 24.10.2023	Залог движимого имущества (оборудование)	24.10.2028	53 231	66 275	Низкая	89 540	72 903	36 309	Отчуждение без согласия залогодержателя не допускается. Используется в обычной деятельности
АО "Банк Финсервис"	Кредитная линия, дог. 05/094/23 от 07.09.2023	Залог прав на банковские счета	07.09.2028	172 430	201 630	Низкая	3 270	22 258	Не применимо	Безакцептное списание при нарушении условий кредитного договора
Итого				550 161	613 905		493 440	475 761		

По состоянию на 31 декабря имущество Общества являлось предметом залога по обязательствам других лиц:

Организац ия, по обязательс твам которой имущество в залоге	Характе р обязател ьств	Вид обеспечения	Срок действ ия	Сумма требова ний, тыс. руб. 2025 г.	Сумма требова ний, тыс. руб. 2024 г.	Вероятн ость обраще ния взыскан ия	Сумма возмо жных потерь, тыс. руб.	Баланс овая стоимо сть залога, тыс. руб. 2025 г.	Баланс овая стоимо сть залога, тыс. руб. 2024 г.	Ограниче ния использо вания
ИП Атаева Р.М. (залогодер жатель - АО "ТЭМБР- Банк")	Требован ие АО "ТЭМБР- Банк" о включен ии в реестр кредитор ов ИП Атаевой Р.М. (дело А40- 57924/25)	Залог нежилого здания (г. Москва, ул. Б. Серпуховска я, д. 5, кад. 77:01:000601 3:1056)	До разреш ения судебн ого спора	439 000	297 451	Средняя	347 800	350 000	350 000	Используй ется в обычной деятельно сти (сдача в аренду). Ограничен ия на распоряже ние в связи с залогом

По состоянию на 31 декабря 2025 г., 31 декабря 2024 г., 31 декабря 2023 г. Общество не выпускало и не выдавало собственных векселей, по которым встречные обязательства третьими сторонами не исполнены.

14. АРЕНДА

Общество в качестве арендатора

У Общества имеются договоры аренды офисных помещений, которые оно использует в своей деятельности. Срок аренды офисных помещений, составляет 11 месяцев, количество пролонгаций не ограничено. Общество не вправе передавать или сдавать арендуемые активы в субаренду.

Затрат, связанных с улучшениями предмета аренды в 2025 году не проводилось Договором аренды данного помещения не предусмотрена компенсация расходов арендодателем. [п. 45(е) ФСБУ 25/2018]

Общество в качестве арендодателя

Обществом заключено ряд договоров операционной аренды в отношении своей инвестиционной недвижимости, включающей определенные офисные и торговые площади. Данные договоры аренды заключены на сроки от 11 месяцев до 7 лет и включают положение о возможности пересмотра арендной платы в сторону повышения на ежегодной основе в соответствии с преобладающими рыночными условиями.

[П. 47(ж) ФСБУ 25/2018] Доход от операционной аренды, признанный Обществом, составил:

	2025 г.	2024 г.
Доход, относящийся к переменным арендным платежам	65 123	55 750
Доход, относящийся к платежам в твердой сумме	247 602	250 030
Итого доход от операционной аренды		

[П. 47(д) ФСБУ 25/2018] Распределение причитающихся Обществу как арендодателю арендных платежей по срокам погашения с отражением номинальных сумм арендных платежей по состоянию на 31 декабря представлено в таблице ниже:

	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
В течение 1 года	51 121	48 339	40 673
Итого			

15. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам представляется в бухгалтерском балансе в составе краткосрочных обязательств, когда она связана с обычным операционным циклом независимо от срока погашения, и у Общества отсутствует безусловное право на отсрочку погашения кредиторской задолженности не менее чем на двенадцать месяцев после отчетной даты.

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. В обороты не включена кредиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде.

Кредиторская задолженность по начисленным, но неоплаченным процентам по состоянию на 31 декабря 2025 г. составила 888 тыс. руб. (31 декабря 2024 г.: 0 тыс. руб.)

По состоянию на 31 декабря 2025 г. кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками в сумме 147 176 тыс. руб. (31 декабря 2024 г.: 64 490 тыс. руб.) Информация о просроченной кредиторской задолженности представлена в Таблице 8.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Задолженность перед государственными внебюджетными фондами

Задолженность перед государственными внебюджетными фондами по состоянию на 31 декабря 2025 г. в сумме 95 тыс. руб. (31 декабря 2024 г.: 40 тыс. руб.)

Задолженность по налогам и сборам

Задолженность по налогам и сборам по состоянию на 31 декабря 2025 г. в сумме 19 045 тыс. руб. (31 декабря 2024 г.: 27 860 тыс. руб.)

По состоянию на 31 декабря 2025 и 31 декабря 2024. Общество не имело просроченных обязательств по страховым взносам, налогам и сборам.

16. ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

На 31 декабря прочие обязательства состояли из следующих позиций:

Виды обязательств	2025 г.		2024 г.	
	Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные
Авансы от покупателей		21 333	0	13 384
Обеспечительные платежи от арендаторов	19 111		16 585	
Дополнительные обязательства по налогам		57 526		
Лизинг	7 222	7 807		14 288
Расчеты по налогам и сборам		116 257		47 824
Расчеты с поставщиками		48 755		33 790
Итого	26 333	251 678	16 585	109 286

17. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОХОДАМ И РАСХОДАМ ОБЩЕСТВА ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах представлена ниже:

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг [не включая коммерческие и управленческие расходы]	Валовая прибыль
Аренда недвижимости	368 086	111 083	257 003
Торговля оптовая	59 620	57 227	2 393
Возмещение расходов за потребление энергоресурсов	59 291	54 204	5 087
Прочие	35 968	10 047	25 921
Итого за 2025 г.	522 965	232 561	290 404

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг [не включая коммерческие и управленческие расходы]	Валовая прибыль
Аренда недвижимости	299 367	160 598	138 769
Торговля оптовая	7 990	4 286	3 704
Возмещение расходов за потребление энергоресурсов	49 335	26 466	22 873
Прочее	31 859	17 091	14 768
Итого за 2024 г.	388 551	208 441	180 110

Информация о себестоимости произведенной и реализованной в отчетном периоде продукции (работ, услуг) в разрезе элементов затрат представлена в Таблице 10 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. [п. 30 ФСБУ 4/2023, пп. 8 и 22 ПБУ 10/99]

Расходы по обычным видам деятельности

Коммерческие расходы были представлены следующими статьями:

Расходы	2025 г.	2024 г.
Материальные затраты	74 927	35 365
Затраты на оплату труда	38 474	29 114
Отчисления на социальные нужды	9 462	6 474
Амортизация	25 064	33 509
Налог на имущество	32 319	55 341
Земельный налог	5 492	5 490
Расчеты с подрядчиками (клининг, охрана)	77 208	40 034
Страхование имущества	743	609
Анализ рынка		57416
Прочие	13 358	19 927
Итого расходов	277 047	283 279

18. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

В 2025 и 2024 годах прочие доходы и расходы включали в себя следующее:

Прочие доходы	2025 г.	2024 г.
Проценты по депозитам	370	1 949
Результат (доход) от выбытия основных средств	50 000	191408
Результат (доход) от переоценки недвижимого имущества	344 122	
Списание НДС, не подтвержденного счетом-фактурой поставщика		72 856

Прочие доходы	2025 г.	2024 г.
Прочие	2863	9 002
Итого прочие доходы	397 355	275 214

Прочие расходы	2025 г.	2024 г.
Инвестиционные затраты	51 606	28 394
Выбытие основных средств	723	
Расходы на услуги банков	2 083	3 171
Проценты по кредитам	130 626	153 244
Лизинг		11072
Клининг		18 645
Резервы по сомнительным долгам		8 952
Госпошлина		470
Безвозмездно переданные товары		1 843
Пени по хозяйственным договорам		653
Страхование		532
Прочие	8 521	16 433
Итого прочие расходы	193 559	243 505

Расшифровка процентов к уплате:

Проценты к уплате	Проценты за 2025 г.	Проценты за 2024 г.
Проценты к уплате по кредитам и займам (см. п. 11 Пояснений)	201 146	153 244
Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам (см. п. 14 Пояснений)	0	0
Итого проценты к уплате		

19. ИЗМЕНЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ЗНАЧЕНИЙ

В 2025 и 2024 годах Обществом были изменены следующие оценочные значения:

Наименование оценочного значения	Содержание изменения	Включено в доходы/(расходы) текущего периода, в тыс. руб.		Влияние на доходы/(расходы) будущих периодов, в тыс. руб. (*)
		2025 г.	2024 г.	
Резерв по сомнительным долгам	Начисление	45 999	8 951	

Изменения оценочных значений существенно не повлияют на бухгалтерскую (финансовую) отчетность будущих периодов.

20. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с физическими лицами, которые являются связанными сторонами.

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

Бенефициарные владельцы Общества

Стороной, обладающей конечным контролем является Мелник Римма Вячеславовна – владеет 100% Уставного капитала Общества и оказывает значительное влияние на Общество.

За 2025год Мелник Р.В. была выплачена заработная плата в сумме 1 465 252 рублей

Стоимостные показатели, условия, по не завершенным на 31 декабря операциям:

Признак связанности и вид задолженности	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Дебиторская задолженность, в т. ч. прочая	86 720	63 894	
Авансы выданные	12 118	146	417
Расчеты с учредителями	73 677		

21. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Существуют события и условия, которые указывают на наличие существенной неопределённости в непрерывности деятельности.

Общий объём заёмных средств Общества составляет 913 401 тыс. руб. (из них 157 684 тыс. руб. подлежат погашению в течение 12 месяцев после отчётной даты). Остаток денежных средств на 31 декабря 2025 г. составляет 3 270 тыс. руб. Расходы на обслуживание долга (141 861 тыс. руб.) составляют значительную часть прибыли от продаж (191 982 тыс. руб.).

Вместе с тем Общество намерено осуществлять свою деятельность непрерывно в течение не менее 12 месяцев после отчётной даты. Данный вывод основан на следующем. Денежный поток от текущих операций за 2025 г. является положительным и составляет 72 417 тыс. руб. Основную часть активов составляет инвестиционная недвижимость, генерирующая стабильный арендный доход. Операционная деятельность является прибыльной. Общество не имеет просроченной задолженности перед кредиторами. Чистые активы положительны и составляют 935 499 тыс. руб. Общество ведёт работу с кредитными организациями по рефинансированию обязательств по мере наступления сроков погашения.

22. СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ 31 ДЕКАБРЯ 2025 Г.

В период между 31 декабря 2025 г. и датой подписания настоящей отчетности существенных корректирующих событий не произошло. Не корректирующие события: изменение ставки налога на прибыль до 25% с 01.01.2025 учтено в отчетности.

Руководитель _____

(подпись)

« 30 » 04 2026 г.



Мелник Р.В.

Расшифровка подписи)