



БИЗНЕС
навигатор

Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская компания «Бизнес Навигатор»
ООО «АК «БиН», ИНН/КПП 7710951733/772501001
Юр. адрес: 115419, г Москва, вн.тер.г. муниципальный
округ Донской, ул. Орджоникидзе, д.11, строение 11
e-mail: mail@bin-audit.one, телефон: +7(495)744 34 87

НАДЕЖНОСТЬ В АУДИТЕ И КОНСАЛТИНГЕ!

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

ООО «АК «БиН»

о годовой финансовой отчетности

Общества с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Аверс-Капитал»

за 2025 год

**МОСКВА
2026**

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

УЧАСТНИКУ

Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Аверс-Капитал»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Аверс-Капитал» (ОГРН 1066317001850), составленной в соответствии со стандартами МСФО, состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года и отчетов о прибылях и убытке и прочем совокупном доходе, об изменениях в собственном капитале и о движении денежных средств за 2025 год, а также примечаний к финансовой отчетности, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая годовая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Аверс-Капитал» по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2025 год в соответствии со стандартами МСФО.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой финансовой 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, применимыми к аудиту финансовой отчетности общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

КЛЮЧЕВЫЕ ВОПРОСЫ АУДИТА

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Мы определили указанные ниже вопросы как ключевые вопросы аудита, информацию о которых необходимо сообщить в нашем заключении.

Инвестиционная недвижимость – Примечание 7 в составе финансовой отчетности за 2025 год.

| | |
|--|--|
| <p>Среди активов аудируемого лица наибольший вес имеет показатель отчета о финансовом положении «Инвестиционная недвижимость». После первоначального признания вся инвестиционная недвижимость оценивается по справедливой стоимости, которая учитывает рыночные условия на отчетную дату. В связи с этим аудируемым лицом производится ежегодная переоценка инвестиционной недвижимости, результаты которой отражаются через прибыли и убытки. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости и результаты ее переоценки являются оценочными значениями, рассчитываемыми с применением суждения руководства аудируемого лица на основании данных отчета об оценке, который включает в себя различные допущения.</p> | <p>Наши аудиторские процедуры включали: анализ отраженной в финансовой отчетности аудируемого лица инвестиционной недвижимости, в том числе проверку права владения данным имуществом, проверку отчета оценщика, включая оценку компетентности оценщика, соответствия отчета стандартам оценочной деятельности, анализ обоснованности применяемых подходов и допущений, применяемых в ходе оценки, проверку отражения результатов оценки в бухгалтерском учете и финансовой отчетности аудируемого лица. Мы также оценили достаточность и адекватность раскрытий, сделанных аудируемым лицом, об остатках и изменениях стоимости инвестиционной недвижимости за отчетный период.</p> |
|--|--|

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ ФИНАНСОВУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой финансовой отчетности в соответствии со стандартами МСФО, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой финансовой 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 аудируемого лица, прекратить ее деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая финансовая 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 годовой финансовой отчетности.

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой финансовой 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, подготовленного руководством аудируемого лица;

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 годовой финансовой 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 годовой финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой финансовой 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.

Генеральный директор ООО «АК «БиН»
(ОРНЗ 20606000207)



Елена Алексеевна
Байкова

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение независимого аудитора, действующий на основании доверенности № 13 от 12 января 2026 года
(ОРНЗ 21706150004)

Андрей Николаевич
Свечкопал

«29» апреля 2026 года

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская компания «Бизнес Навигатор»,
ОГРН 5137746086902,
115419, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ
Донской, улица Орджоникидзе, дом 11, строение 11,
член саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество»,
ОРНЗ 11606085696.

Общество с ограниченной ответственностью
"УК Аверс-Капитал"

Отчет о финансовом положении
за 2025 год

(в тысячах рублей)

| | Примечания | 2025 г. | 2024 г. |
|--|------------|---------------|---------------|
| Активы | | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | 10 | 1 741 | 1 317 |
| Депозиты в банках | 11 | 28 519 | 30 909 |
| Расчеты с заказчиками | 8 | 5 315 | 6 609 |
| Выданные займы | 12 | - | - |
| Прочие дебиторы | 9 | 322 | 477 |
| Инвестиционная недвижимость | 7 | 32 974 | 31 712 |
| Отложенные налоговые активы | 6 | 142 | 173 |
| Итого активов | | 69 013 | 71 197 |
| Капитал | | | |
| Уставный капитал | 13 | 65 248 | 65 248 |
| Нераспределенная прибыль прошлых лет | | 2 238 | 4 701 |
| Итого капитал | | 67 486 | 69 949 |
| Обязательства | | | |
| Отложенные налоговые обязательства | | 430 | 290 |
| Кредиторская задолженность | 15 | 649 | 562 |
| Текущие обязательства по налогу на прибыль | | - | - |
| Резерв по отпускам | 16 | 448 | 396 |
| Итого обязательств | | 1 527 | 1 248 |
| Итого капитал и обязательства | | 69 013 | 71 197 |

Утверждено и подписано 27 апреля 2026 года

Директор

Главный бухгалтер



П.А. Костенко

С.А. Хотимская

Пояснительные примечания 1-23 составляют неотъемлемую часть финансовой отчетности.

Общество с ограниченной ответственностью
"УК Аверс-Капитал"

Отчет о прибылях и убытках
и прочем совокупном доходе
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года.

(в тысячах рублей)

| | Примечания | 2025 г. | 2024 г. |
|--|------------|----------------|----------------|
| Доходы от оказания услуг | 17 | 1 826 | 3 014 |
| Доходы по процентам | | 4 700 | 4 719 |
| Прочие доходы | | 138 | 8 |
| Итого доходов | | 6 664 | 7 741 |
| Расходы по полученным услугам | | (2 230) | (1 985) |
| Заработная плата | 14 | (6 063) | (5 721) |
| Налог на имущество и прочие налоги | | - | - |
| Амортизация основных средств | | - | - |
| Прочие расходы | | (832) | (820) |
| Итого расходов | | (9 125) | (8 526) |
| Прибыль/Убыток до налогообложения | | (2 461) | (785) |
| Налог на прибыль | | - | - |
| Изменение отложенного налога на прибыль | | - | - |
| Прибыль за отчетный год | | (2 461) | (785) |
| Прочий совокупный доход | | | |
| Прибыль (убыток) за период, признанная в отчете о прибылях и убытках | | (2 461) | (785) |
| Совокупный доход (убыток) за период | | (2 461) | (785) |

Директор

П.А. Костенко

Главный бухгалтер

С.А. Хотимская



Пояснительные примечания 1-23 составляют неотъемлемую часть финансовой отчетности.

Общество с ограниченной ответственностью
"УК Аверс-Капитал"

Отчет об изменениях в собственном капитале
за год, закончившийся 31 декабря 2025 г.

(в тысячах рублей)

| | Уставный капитал | Нераспределенная прибыль | Итого капитал |
|---|------------------|-----------------------------|---------------|
| На 31 декабря 2023 года | 65 248 | (5 919) | 59 329 |
| Прочий совокупный доход (расход), не подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах | - | 11 405 | 11 405 |
| Прибыль (убыток) | - | (785) | (785) |
| На 31 декабря 2024 года | 65 248 | 4 701 | 69 949 |
| Прочий совокупный доход (расход), не подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах | - | (2) | (2) |
| Прибыль (убыток) | - | (2 461) | (2 461) |
| На 31 декабря 2025 года | 65 248 | 2 238 | 67 486 |

Директор

Главный бухгалтер



П.А. Костенко

С.А. Хотимская

Пояснительные примечания 1-23 составляют неотъемлемую часть финансовой отчетности.

Общество с ограниченной ответственностью
"УК Аверс-капитал"

Отчет о движении денежных средств
за период, закончившийся 31 декабря 2025 г.

(в тысячах рублей)

| | 2025 год | 2024 год |
|--|-----------------|-----------------|
| Операционная деятельность | | |
| Прибыль (убыток) до налогообложения | (2 461) | (785) |
| Изменения в резервах и справедливой стоимости | - | - |
| Операционные денежные потоки до изменения в оборотном капитале | (2 461) | (785) |
| Уменьшение/ (увеличение) расчетов с заказчиками | (6 101) | (5 677) |
| Уменьшение/ (увеличение) расчетов с прочими дебиторами | (3 665) | (3 665) |
| Увеличение/ (уменьшение) кредиторской задолженности | - | - |
| Увеличение/ (уменьшение) резервов | - | - |
| Денежные средства, полученные от операционной деятельности | (12 227) | (10 127) |
| Платежи по налогу на прибыль | - | - |
| Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности | (12 227) | (10 127) |
| Инвестиционная деятельность | | |
| Поступления доходов от сдачи инвестиционного имущества в аренду | 7 292 | 6 219 |
| Прочие поступления от инвестиционной деятельности | - | - |
| Чистые денежные средства, (использованные в)/ полученные от инвестиционной деятельности | 7 292 | 6 219 |
| Финансовая деятельность | | |
| Прочие платежи по финансовой деятельности | - | (10 000) |
| Прочие поступления от финансовой деятельности | 0 | 21 742 |
| Процент по депозитам | - | - |
| Поступления от размещения финансовых обязательств | 226 000 | 92 000 |
| Платежи в связи с погашением финансовых обязательств | (224 500) | (102 000) |
| Чистые денежные средства, использованные в финансовой деятельности | 1 500 | 1 742 |
| Чистое (уменьшение)/ увеличение денежных средств и их эквивалентов | 424 | (2 166) |
| Остаток денежных средств на начало отчетного периода | 1 317 | 3 483 |
| Остаток денежных средств на конец отчетного периода | 1 741 | 1 317 |

Директор

Главный бухгалтер



П.А. Костенко

С.А. Хотимская

Пояснительные примечания 1-20 составляют неотъемлемую часть финансовой отчетности.

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Аверс-Капитал» (далее - Компания) создано в 19.01.2006 г. и имеет бессрочную лицензию № 21-000-1-00822, выданную 05.07.2011 г., на право осуществления деятельности по управлению паевым инвестиционными фондами, инвестиционными фондами, негосударственными пенсионными фондами.

Компания является компанией специального назначения и осуществляет деятельность по управлению закрытыми паевыми инвестиционными фондами недвижимости:

• ЗПИФН «Амонд-Перспектива», сформирован в 2007 году.

Компания осуществляет управление указанным фондом в соответствии с утвержденными правилами управления фондами, в интересах пайщиков фондов. Компания не обладает контролем над указанными фондами в терминах МСФО «IFRS» 10 «Консолидированная финансовая отчетность». Компания также не имеет дочерних, зависимых, совместно-контролируемых компаний или компаний специального назначения. Соответственно, Компания не составляет консолидированную финансовую отчетность.

Для осуществления деятельности Компания формирует собственное имущество и дополнительно ведет деятельность по сдаче собственных объектов недвижимости в операционную аренду.

Юридический и фактический адрес Компании: Россия, 443099, Самара, ул. Ст. Разина, 94а.

На 31.12.2025 в Компании работало 7 человек (на 31.12.2024 – 7 человек).

2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ И ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

2.1. Принципы подготовки отчетности

(а) Заявление о соответствии

Данная финансовая отчетность подготовлена согласно Международным стандартам финансовой отчетности.

(б) Принцип непрерывности деятельности

Финансовая отчетность была подготовлена на основании принципа непрерывности деятельности, которая предполагает реализацию активов и погашение обязательств в ходе обычной хозяйственной деятельности.

(в) Функциональная валюта и валюта представления

Функциональной валютой Компании является валюта страны, в которой предприятие осуществляет основную деятельность («основная экономическая среда»). Функциональной валютой Компании, а также валютой представления отчетности является российский рубль («рубль»).

2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ И ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)***(г) Операции в иностранной валюте***

При подготовке финансовой отчетности Компании, операции в валютах, отличающихся от функциональной валюты («иностранные валюты»), отражаются по обменному курсу на дату операции. Денежные статьи, выраженные в иностранных валютах, пересчитываются по соответствующему обменному курсу на дату составления отчетности. Неденежные статьи, учитываемые по справедливой стоимости, выраженной в иностранной валюте, подлежат пересчету по обменным курсам, действовавшим на дату определения справедливой стоимости. Неденежные статьи, отраженные по исторической стоимости, выраженной в иностранной валюте, не пересчитываются.

Курсовые разницы по денежным статьям, возникающие в результате изменения курсов валют, отражаются в прибылях и убытках в периоде их возникновения.

Обменные курсы иностранных валют, в которых Компания проводила существенные операции, представлены следующим образом:

| | 31 декабря 2025 года | 31 декабря 2024 года |
|-----------------|---------------------------------|---------------------------------|
| руб./ долл. США | 78,2267 | 101,6797 |
| руб./ Евро | 92,0938 | 106,1028 |

(д) Основа оценки

Финансовая отчетность была подготовлена на основе первоначальной стоимости, за исключением тех случаев, которые указаны в учетной политике ниже. Основные положения учетной политики, которые были применены при подготовке данной финансовой отчетности, приведены ниже. Эти принципы последовательно применялись на протяжении всех представленных периодов.

(е) Использование оценок и суждений

Подготовка финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования некоторых важных бухгалтерских оценок. Она также требует от руководства применения своих суждений в процессе реализации учетной политики Компании. Области, требующие от руководства применения более сложных оценок и суждений, либо где допущения и предположения имеют существенное значение для финансовой отчетности, описаны в Примечании 3.

2.2. Основные средства

Основные средства учитываются по стоимости их приобретения или изготовления за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ И ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

Затраты на ремонт и техническое обслуживание относятся на расходы по мере их возникновения. Расходы по замене крупных компонентов основных средств капитализируются, а замененные части изымаются. Прибыли и убытки, возникающие в результате выбытия основных средств, отражаются в составе прибыли или убытков по мере их возникновения. Текущие затраты на мелкий ремонт и техническое обслуживание не включаются в первоначальную стоимость основного средства, а относятся на расходы периода в момент, когда они были понесены.

На каждую отчетную дату руководство определяет наличие признаков обесценения основных средств. Если такой признак имеется, руководство оценивает возмещаемую сумму, которая определяется как наибольшая из чистой справедливой стоимости актива за вычетом затрат на продажу и его ценности при эксплуатации. Балансовая стоимость уменьшается до значения возмещаемой суммы, а разница отражается в качестве расхода (убыток от обесценения) в консолидированном отчете о совокупном доходе. Убыток от обесценения актива, признанный в прошлые отчетные периоды, сторнируется, если произошло изменение в оценках, использованных для определения стоимости актива в эксплуатации или справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу.

Амортизация рассчитывается линейным методом в течение срока полезного использования актива, составляющего для различных групп основных средств:

| | Срок полезного использован ия, лет |
|-----------------------|---|
| Машины, оборудование | 2-10 |
| Транспортные средства | 5-15 |

Активы, полученные по договорам финансовой аренды, амортизируются с использованием принципов, применяемых в отношении собственных основных средств, в течение меньшего из ожидаемого срока их полезного использования и срока соответствующего договора аренды.

Первоначальная стоимость по какому-либо объекту недвижимости, машинам и оборудованию и по любой значительной части, списывается при его выбытии или при отсутствии будущих экономических выгод, ожидаемых от её использования. Любая прибыль или убыток от списания актива (рассчитанные как разница между чистыми поступлениями от пользования и балансовой стоимостью актива), включаются в прибыли или убытки при списании актива.

2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ И ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

2.3. Инвестиционная собственность

Инвестиционная собственность - недвижимость, находящаяся во владении Компании с целью получения дохода от сдачи в аренду или прироста стоимости капитала, или того и другого, но не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности, а также не для использования в производстве или поставке товаров, в целях оказания услуг или административных целях.

Инвестиционная недвижимость первоначально оценивается по фактическим затратам, включая затраты по оформлению сделки. Балансовая стоимость включает затраты на замену части существующей инвестиционной недвижимости в момент возникновения таких затрат, если соблюдаются критерии признания; затраты на ежедневное обслуживание инвестиционной недвижимости исключаются из балансовой стоимости. После первоначального признания вся инвестиционная недвижимость оценивается по справедливой стоимости, которая учитывает рыночные условия на отчетную дату. Прибыли или убытки от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости признаются в прибылях или убытках в периоде, в котором они возникают.

Признание инвестиционной недвижимости прекращается при ее выбытии или временном изъятии из эксплуатации, когда от выбытия объекта не предполагается получение экономических выгод. Разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива признается в прибылях и убытках в периоде прекращения признания инвестиционной недвижимости.

2.4. Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают в себя денежные средства в кассе, депозиты до востребования и другие краткосрочные высоколиквидные денежные эквиваленты с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев.

2.5. Запасы

Запасы состоят из предметов снабжения и материалов, упаковочных и других материалов, которые отражаются по наименьшей из себестоимости или чистой стоимости реализации. Руководство оценивает чистую стоимость реализации своих запасов на основе различных предположений, включая физическое состояние запасов и прочие факторы.

Стоимость запасов определяется на основе фактической стоимости их приобретения. В стоимость включаются транспортные расходы, импортные пошлины и другие сопутствующие расходы. Стоимость запасов, использованных в процессе оказания Компанией услуг, определяется с применением метода средней себестоимости.

2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ И ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

2.6. Финансовые активы

Классификация финансовых активов

Финансовые активы Компании представлены займами и дебиторской задолженностью. Займы и дебиторская задолженность представляют собой некотируемые производные финансовые активы с фиксированными или определяемыми платежами, за исключением тех, которые Компания намерена реализовать в ближайшем будущем.

Первоначальный учет и последующая оценка

Займы и дебиторская задолженность (в том числе прочая дебиторская задолженность, денежные средства и их эквиваленты) оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки, за вычетом резерва под обесценение. Дебиторская задолженность представлена с учетом НДС.

Процентные доходы отражаются с помощью применения эффективной процентной ставки, за исключением краткосрочной дебиторской задолженности, когда сумма процентов является незначительной.

Финансовые активы Компании первоначально учитываются по справедливой стоимости плюс затраты по сделке. Справедливой стоимостью при первоначальном признании является цена сделки. Прибыль или убыток при первоначальном учете отражается только в том случае, если есть разница между справедливой стоимостью и ценой сделки, которая может быть подтверждена другими наблюдаемыми текущими рыночными сделками с тем же инструментом, или методом оценки, где входные данные включают в себя только информацию с наблюдаемых рынков.

Займы и дебиторская задолженность оцениваются на предмет обесценения на конец каждого отчетного периода. Убыток от обесценения по сомнительной дебиторской задолженности признается тогда, когда существует сомнение в получении Компанией полной номинальной суммы задолженности в соответствии с первоначальными условиями транзакции. Сумма убытка от обесценения представляет собой разницу между балансовой стоимостью актива и текущей стоимостью прогнозируемых будущих денежных потоков, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке. Балансовая стоимость актива снижается за счет использования счета резерва, и сумма убытка отражается в консолидированной финансовой отчетности в статье «Расходы по полученным услугам».

Если в следующем году сумма оценочных убытков от обесценения увеличивается или уменьшается в связи с событием, произошедшим после учета обесценения, то ранее учтенный убыток от обесценения увеличивается или уменьшается посредством корректировки счета резерва. Если списание позднее восстанавливается путем возмещения, то сумма возмещения включается в финансовые расходы.

2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ И ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

Все операции по покупке и продаже финансовых активов, предусматривающие поставку в сроки, установленные законодательством или конвенцией рынка («обычная» купля-продажа), учитываются на дату совершения сделки, т.е. на дату, когда Компания обязуется передать финансовый актив. Все другие операции по купле-продаже учитываются на дату расчетов с изменениями в стоимости между датой принятия обязательств и датой поставки, не учитываемыми в отношении активов, отражаемых по себестоимости или амортизированной стоимости, и учитываемыми в составе прибыли или убытков в отношении торговых инвестиций.

Списание финансовых активов

Компания прекращает признание финансовых активов, когда (i) эти активы погашены или истекли права на денежные потоки от активов, или (ii) Компания передала практически все риски и выгоды от своего владения активами или (iii) Компания ни передала, ни сохранила за собой практически все риски и выгоды от владения, но не сохранила контроль над активами. Контроль сохраняется, если контрагент не имеет практической возможности продать актив целиком какому-либо третьему лицу без необходимости установления дополнительных ограничений на продажу.

2.7. Финансовые обязательства

Финансовые обязательства Компании классифицируются как «прочие финансовые обязательства». Прочие финансовые обязательства (в том числе кредиты и займы) отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Кредиты и займы классифицируются как краткосрочные обязательства, если только Компания не имеет безусловного права отложить погашение обязательства, по крайней мере, на 12 месяцев после отчетной даты.

2.8. Налог на добавленную стоимость

Согласно налоговому законодательству Российской Федерации, налог на добавленную стоимость (НДС) по приобретенным товарам и услугам на дату составления бухгалтерского баланса подлежит возмещению путем зачета суммы задолженности по НДС, рассчитанной по инкассированным продуктам и услугам.

Оплата налога на добавленную стоимость

НДС подлежит уплате государству при выставлении счетов-фактур по поставке продукции, исполнению работ или оказанию услуг, а также при получении предоплаты от покупателей.

2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ И ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

Возмещение налога на добавленную стоимость

В соответствии с российским законодательством НДС по приобретенным товарам и услугам подлежит возмещению путем зачета против суммы задолженности по НДС, рассчитанной по товарной продукции и услугам Компании.

Компания применяет метод начисления для учета НДС, в соответствии с которым НДС подлежит уплате в государственный бюджет после продажи товаров и услуг, выставления счетов-фактур и после получения предоплаты от покупателей и заказчиков. НДС по закупкам, даже если они еще не оплачены на отчетную дату, вычитается из суммы задолженности по НДС.

НДС по незавершенному строительству, который не может быть истребован на отчетную дату, отражается как дебиторская задолженность по НДС и будет зачтен в счет НДС, подлежащего уплате, в тот момент, когда строительство отразится в бухгалтерских записях.

В случае формирования резерва под обесценение дебиторской задолженности убыток от обесценения записывается на валовую сумму должника, включая НДС.

2.9. Налогообложение

Текущий налог на прибыль

Текущие налоговые активы и обязательства за текущий и предыдущие периоды оцениваются по сумме, предполагаемой к возмещению или уплате налоговым органам. Налоговые ставки и налоговое законодательство для расчета данной суммы применяются те, которые уже действуют или по существу вступили в силу на отчетную дату.

Отложенный налог на прибыль

Отложенный налог на прибыль рассчитывается по методу балансовых обязательств в отношении временной разницы на отчетную дату между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей финансовой отчетности.

Обязательства по отложенному налогу на прибыль признаются для всех налогооблагаемых временных разниц, кроме тех случаев, когда:

- отложенное налоговое обязательство возникает в результате первоначального признания гудвила, актива или обязательства по сделке, которая не является объединением предприятий и на момент совершения операции не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убытки; или

2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ И ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

- в отношении налогооблагаемой временной разницы, связанной с инвестициями в дочерние и ассоциированные компании, где сроки уменьшения временной разницы могут контролироваться, и существует вероятность того, что временная разница не будет уменьшена в обозримом будущем.

Отложенные налоговые активы признаются по всем вычитаемым временным разницам, перенесенным на будущее неиспользованным налоговым льготам и неиспользованным налоговым убыткам – в той степени, в которой существует вероятность получения налогооблагаемой прибыли, при которой могут быть использованы вычитаемые временные разницы, неиспользованные налоговые льготы и неиспользованные налоговые убытки, кроме тех случаев, когда:

- отложенные налоговые активы, связанные с вычитаемой временной разницей, возникают в результате признания актива или обязательства по сделке, которая не является объединением предприятий, и на момент совершения операции не влияют ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убытки; и

- в отношении вычитаемой временной разницы, связанной с инвестициями в дочерние и ассоциированные компании и долями участия в совместных предприятиях, отложенные налоговые активы учитываются только в той мере, в какой существует вероятность того, что временная разница будет восстановлена в обозримом будущем, и налогооблагаемая прибыль будет доступна для покрытия временной разницы.

Отложенные налоговые активы и обязательства оцениваются по ставкам налогообложения, которые будут применяться в году, когда актив будет реализован, а обязательство погашено, на основе налоговых ставок (и налогового законодательства), которые были приняты или по существу вступили в силу на отчетную дату.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства принимаются к зачету, если существует юридически закрепленное право по зачету текущих налоговых активов и текущих налоговых обязательств, и отложенные налоги относятся к одному и тому же субъекту налогообложения и налоговому органу.

2.10. Признание выручки

Выручка признается в размере справедливой стоимости вознаграждения, полученного или причитающегося к получению. Выручка уменьшается на сумму предполагаемых возвратов товара покупателями, скидок и прочих аналогичных вычетов.

2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ И ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

Оказание услуг

Выручка от реализации на оказание услуг учитывается в том отчетном периоде, в котором услуги были оказаны, с учетом стадии завершенности процесса оказания услуги, оцениваемой на основании доли фактически оказанной услуги в общем объеме предоставляемых услуг.

Процентный доход

Процентный доход от финансовых активов признается, когда существует вероятность того, что Компания получит экономическую выгоду, а сумма дохода может быть надежно измерена. Процентный доход начисляется с учетом суммы основного долга с применением эффективной процентной ставки, являющейся ставкой дисконтирования ожидаемых будущих денежных поступлений в течение ожидаемого срока действия финансового актива до чистой балансовой стоимости данного актива при его признании.

2.11. Компенсация и затраты по выплатам сотрудникам

Вознаграждение сотрудникам в отношении трудовой деятельности текущего периода, в том числе начисления на отпуск, бонусы и связанные с ними налоги на заработную плату, учитываются в качестве расхода в том периоде, когда они были понесены.

В ходе своей обычной деятельности Компания осуществляют установленные плановые перечисления в Российский Государственный Пенсионный Фонд. Обязательные взносы в пенсионный фонд, учитываются в качестве расходов в течение отчетного периода на основе соответствующих услуг, оказанных работником.

2.12. Резервы

Резервы начисляются, если Компания имеет текущее юридическое или вытекающее из деловой практики обязательство в результате прошлых событий, если существует вероятность оттока ресурсов, необходимых для погашения обязательства, а также если возможна надежная оценка суммы резерва. Резервы пересматриваются на каждую отчетную дату и корректируются с учетом текущей наилучшей оценки. Если же Компания ожидает возмещение затрат, например, по договору страхования, то сумма возмещения отражается как отдельный актив, но только при том условии, что это возмещение произойдет практически бесспорно.

2.13 Проценты и полученные дивиденды

Процентные доходы и процентные расходы отражаются в отчете о совокупном доходе с использованием метода эффективной процентной ставки, за исключением процентных доходов и процентных расходов по финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период.

Доход в форме дивидендов признается в отчете о совокупном доходе в тот момент, когда у Компании появляется право на получение соответствующего платежа.

3. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СРЕДА, В КОТОРОЙ КОМПАНИЯ ОСУЩЕСТВЛЯЕТ СВОЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Компания осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Компании оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. В течение последних лет на экономическую среду, в которой осуществляет деятельность Компания, существенное влияние оказывали события, непосредственно связанные с конфликтом в Украине. В отношении Российской Федерации, а также крупных российских предприятий, финансовых институтов и некоторых физических лиц были введены меры ограничительного характера (санкции) со стороны ряда иностранных государств. В частности, экономические санкции предусматривают запрет на экспорт и импорт определенных групп товаров и услуг, установление потолка цен на некоторые виды экспортируемых сырьевых товаров, отключение подавляющего большинства крупных российских финансовых организаций от системы передачи международных платежей SWIFT, блокировку активов ряда российских физических и юридических лиц.

Санкционные меры привели к ограничению доступа российских компаний к международным рынкам, увеличению экономической неопределенности и росту инфляционных ожиданий, снижению доступности источников долгового финансирования, волатильности на фондовых рынках и прочим негативным последствиям.

В ответ на усиливающееся внешнее давление Правительством РФ и ЦБ РФ были введены специальные экономические меры по обеспечению безопасности и устойчивости российской экономики, финансового сектора и граждан Российской Федерации. В течение последних лет в целях стабилизации экономической ситуации и контроля за уровнем инфляции ЦБ РФ неоднократно пересматривал величину ключевой ставки с 16% до 21%, и, несмотря на то что с середины 2025 года Совет директоров ЦБ РФ последовательно снижал значение ключевой ставки, ее уровень по-прежнему продолжает оставаться достаточно высоким, оказывая сдерживающее влияние как на промышленное производство, так и на рост реальных доходов граждан РФ. Несмотря на то что с июня 2024 года торги долларами США и евро на Московской бирже были приостановлены вследствие санкций, операции продолжают проводиться на внебиржевом рынке. В течение последних лет курс рубля по отношению к основным мировым валютам колебался в очень широком диапазоне.

Несмотря на то что экономика Российской Федерации в значительной степени адаптировалась к новым условиям, смена поставщиков, изменения логистических и производственных цепочек, а также продолжающееся санкционное давление заметно усложняют эти процессы.

На текущий момент обострение геополитической ситуации существенно не повлияло на деятельность Компании. Представленная годовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Компании. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

Руководство Компании принимает все необходимые меры для поддержания работы Компании в текущей экономической ситуации.

3. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СРЕДА, В КОТОРОЙ КОМПАНИЯ ОСУЩЕСТВЛЯЕТ СВОЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ (продолжение)

Основы подготовки отчетности. Настоящая финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципами учета по исторической стоимости, за исключением финансовых инструментов, а также с учетом гиперинфляции.

До 31 декабря 2002 г. считалось, что в российской экономике имеет место гиперинфляция. Соответственно, Компания применяла МСФО (IAS) 29 «Финансовая отчетность в условиях гиперинфляции». Влияние применения МСФО (IAS) 29 заключается в том, что немонетарные статьи финансовой отчетности, включая статьи капитала, были пересчитаны в единицах измерения на 31 декабря 2002 г. путем применения соответствующих индексов инфляции к первоначальной стоимости, и в последующие периоды учет осуществлялся на основе полученной пересчитанной стоимости.

4. КЛЮЧЕВЫЕ БУХГАЛТЕРСКИЕ ОЦЕНКИ И СУЖДЕНИЯ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Подготовка финансовой отчетности Компании требует от руководства формирования суждений, оценок и допущений, влияющих на суммы доходов, расходов, активов и обязательств, и раскрытия информации о возможных обязательствах на отчетную дату. Однако неопределенность в отношении этих допущений и оценок может привести к результатам, которые требуют внесения существенных корректировок в балансовую стоимость актива или обязательства в будущие периоды.

Основные допущения относительно будущего и другие ключевые источники неопределенности оценок на отчетную дату, которые создают существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего финансового года, рассматриваются ниже.

Корректировки предыдущего периода и изменение классификации

Корректировки

В 2025 году руководство организации обнаружило, что информация не была представлена надлежащим образом в финансовой отчетности за 2024 год. В соответствии с МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки» финансовая отчетность была пересмотрена, как указано далее.

В финансовой отчетности за 2024 год, были произведены изменения классификации и уточнение результирующих значений некоторых строк финансовой отчетности для приведения ее в соответствие с формой представления отчетности за 2025 год, в частности:

- уточнение результирующих значений по строке «Отложенные налоговые обязательства»;
- уточнение результирующих значений по строке «Нераспределенная прибыль прошлых лет».

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА 2025 ГОД

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

В связи с этим организация ретроспективно скорректировала сравнительные данные по состоянию на 31 декабря 2024 года, что привело к следующим пересмотренным значениям:

| Наименование статьи отчета о финансовом положении | Первоначально отражено | Сумма корректировки | Сумма после корректировки |
|---|------------------------|----------------------|---------------------------|
| | 31 декабря 2024 года | 31 декабря 2024 года | 31 декабря 2024 года |
| Отложенные налоговые обязательства | 14 180 | (13 890) | 290 |
| Нераспределенная прибыль прошлых лет | (9 189) | 13 890 | 4 701 |

| Наименование статьи отчета об изменениях в собственном капитале | Первоначально отражено | Сумма корректировки | Сумма после корректировки |
|--|------------------------|----------------------|---------------------------|
| | 31 декабря 2024 года | 31 декабря 2024 года | 31 декабря 2024 года |
| Прочий совокупный доход (расход), не подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах | (2 485) | 13 890 | 11 405 |
| Нераспределенная прибыль прошлых лет | (9 189) | 13 890 | 4 701 |

5. НОВЫЕ ИЛИ ПЕРЕСМОТРЕННЫЕ МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ («МСФО»), ВЫПУЩЕННЫЕ, НО ЕЩЕ НЕ ВСТУПИВШИЕ В СИЛУ

Приведенные ниже поправки к стандартам и интерпретациям стали применимы для Компании, начиная с 1 января 2025 года, но не оказали существенного влияния на Компанию.

Применение новых и пересмотренных стандартов

Новые и исправленные МСФО, вступившие в силу в отношении текущего года. В текущем году Компания применила ряд поправок к МСФО, выпущенных Советом по международным стандартам бухгалтерского учета, которые обязательны к применению в отношении учетных периодов, начинающихся не ранее 1 января 2025. Их применение не оказало существенного влияния на раскрытие информации или суммы, отраженные в данной финансовой отчетности.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА 2025 ГОД

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

5. НОВЫЕ ИЛИ ПЕРЕСМОТРЕННЫЕ МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ («МСФО»), ВЫПУЩЕННЫЕ, НО ЕЩЕ НЕ ВСТУПИВШИЕ В СИЛУ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

| | |
|--|---|
| Поправки к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов» — «Отсутствие возможности обмена валют» | Компания впервые применила поправки к МСФО (IAS) 21 в текущем году. Поправки устанавливают порядок определения возможности обмена одной валюты на другую, а также регламентируют определение текущего обменного курса, когда обмен валюты невозможен. |
|--|---|

Применение новых стандартов и интерпретаций не привело к существенным изменениям учетных политик Компании, оказывающих влияние на отчетные данные текущего и предыдущего периода.

Новые и пересмотренные МСФО, выпущенные, но не вступившие в силу. На дату утверждения данной финансовой отчетности Компания не применяла следующие новые и пересмотренные МСФО, которые были выпущены, но не вступили в силу:

| | |
|--|---|
| Поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7 | «Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов» |
| Ежегодные улучшения МСФО Том 11 | Поправки к МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» и «Руководству по применению МСФО (IFRS) 7» МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность» МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» |
| Поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7 | «Договоры, связанные с природозависимой электроэнергией» |
| МСФО (IFRS) 18 | «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности» |
| МСФО (IFRS) 19 | «Дочерние организации без обязанности отчитываться публично: раскрытие информации» |

Компания не ожидает, что принятие перечисленных выше стандартов окажет существенное влияние на финансовую отчетность Компании в будущих периодах за исключением указанного ниже:

МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2025 ГОД

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

5. НОВЫЕ ИЛИ ПЕРЕСМОТРЕННЫЕ МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ («МСФО»), ВЫПУЩЕННЫЕ, НО ЕЩЕ НЕ ВСТУПИВШИЕ В СИЛУ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

МСФО (IFRS) 18 заменяет МСФО (IAS) 1, при этом значительная часть требований МСФО (IAS) 1 в новом стандарте остались неизменными. Кроме того, некоторые параграфы МСФО (IAS) 1 были перенесены в МСФО (IAS) 8 и МСФО (IFRS) 7. Совет по МСФО также предусмотрел небольшие поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IAS) 33 «Прибыль на акцию».

МСФО (IFRS) 18 вводит новые требования к:

- представлению конкретных категорий и определенных промежуточных итогов в отчете о прибыли или убытке;
- раскрытию информации об определенных руководством показателях результатов деятельности в примечаниях к финансовой отчетности;
- усовершенствованию принципов агрегирования и дезагрегирования.

МСФО (IFRS) 18 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2027 года, с возможностью досрочного применения. Поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IAS) 33, а также пересмотренные МСФО (IAS) 8 и МСФО (IFRS) 7 вступают в силу при применении организацией МСФО (IFRS) 18. МСФО (IFRS) 18 требует ретроспективного применения с учетом специальных переходных положений.

Руководство Компании ожидает, что применение этих поправок может оказать влияние на финансовую отчетность Компании в будущих периодах.

6. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Состав денежных средств и их эквивалентов (в тысячах рублей):

| | <u>31 декабря 2025 г.</u> | <u>31 декабря 2024 г.</u> |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Денежные средства в банке и в кассе | 1 741 | 1 317 |
| Итого | <u>1741</u> | <u>1 317</u> |

7. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Инвестиционная недвижимость Компании представлена недвижимым имуществом (нежилыми зданиями), принадлежащим Компании на праве собственности и используемыми ей для сдачи в операционную аренду.

Для отражения недвижимости Компания использует модель учета по справедливой стоимости, Предусмотренную МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость». Инвестиционная недвижимость Компании не находится в залоге и не является объектом какого-либо иного обременения. Признаки обесценения недвижимости отсутствуют.

Сверка балансовой стоимости инвестиционной недвижимости (в тысячах рублей):

| | |
|------------------------------|---------------|
| Остаток на 31.12.2023 | 30 617 |
| Приобретение | - |
| Выбытие | - |
| Переоценка | 1 095 |
| Остаток на 31.12.2024 | 31 712 |
| Приобретение | - |
| Выбытие | - |
| Переоценка | 1 262 |
| Остаток на 31.12.2025 | 32 974 |

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА 2025 ГОД

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

8. РАСЧЕТЫ С ЗАКАЗЧИКАМИ СОСТАВ РАСЧЕТОВ С ЗАКАЗЧИКАМИ

| | 31 декабря 2025 г. | 31 декабря 2024 г. |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Дебиторская задолженность | 5 315 | 6 609 |
| Возмещения к получению | - | - |
| Итого | 5 315 | 6 609 |

9. ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ

Состав прочей дебиторской задолженности (в тысячах рублей):

| | 31 декабря 2025 г. | 31 декабря 2024 г. |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Расчеты с персоналом | - | - |
| Переплата по налогам | 145 | 145 |
| Переплата по социальным взносам | - | - |
| Авансы по расчетам с поставщиками и подрядчиками | 177 | 159 |
| Прочие дебиторы | - | 173 |
| Итого | 322 | 477 |

Все суммы прочей дебиторской задолженности номинированы в российских рублях и подлежат получению в течение 12 месяцев после отчетной даты.

10. ДОХОДЫ ОТ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ

Состав доходов от оказания услуг (в тысячах рублей):

| | 31 декабря 2025 г. | 31 декабря 2024 г. |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Доходы от сдачи имущества в аренду | 5 399 | 5 188 |
| Расходы на содержание имущества | (3 573) | (2 174) |
| Итого | 1 826 | 3 014 |

11. ДЕПОЗИТЫ В БАНКАХ

На 31.12.2025 депозиты Компании представлены вкладом в Банк «ВТБ» (ПАО) на сумму 28 519 тыс. руб. с процентной ставкой 12,37 % годовых на срок до 30.01.2026 г.

На 31.12.2024 депозиты Компании представлены вкладом в Банк «ВТБ» (ПАО) на сумму 30 000 тыс. руб. с процентной ставкой 22,17 % годовых на срок до 07.02.2025 г.

Все суммы денежных средств и депозитов в банках номинированы в российских рублях.

ООО «УК АВЕРС-КАПИТАЛ»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА 2025 ГОД

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

12. ВЫДАННЫЕ ЗАЙМЫ

По состоянию на 31.12.2025 года и 31.12.2024 года, займы отсутствуют.

13. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

На 31 декабря 2025 и 2024 годов уставный капитал ООО «УК Аверс-Капитал» составлял 65 248 тыс. рублей. сформирован за счет вкладов участников Компании, и на отчетные даты является полностью оплаченным.

Распределение долей участия в уставном капитале приводится в Примечании 19.

14. РАСХОДЫ НА ПЕРСОНАЛ

Расходы на персонал (в тысячах рублей):

| | 31 декабря 2025 г. | 31 декабря 2024 г. |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Расходы по оплате труда | (4 655) | (4 395) |
| Налоги и отчисления по заработной плате и прочим выплатам персоналу | (1 406) | (1 325) |
| Прочее | (2) | (1) |
| Итого расходы на персонал | (6 063) | (5 721) |

Налоги и отчисления по заработной плате и прочим выплатам персоналу за 2025 год включают установленные законодательством Российской Федерации страховые взносы в государственные внебюджетные фонды в размере 1 406 тысяч рублей (за 2024 год: 1 325 тысяч рублей).

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА 2025 ГОД

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

15. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Состав кредиторской задолженности (в тысячах рублей):

| | 31 декабря 2025 г. | 31 декабря 2024 г. |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Обязательства перед поставщиками и подрядчиками | 173 | 52 |
| Задолженность по оплате труда | - | - |
| Прочие обязательства | 476 | 511 |
| Задолженность по социальным взносам | - | - |
| Задолженность с разными кредиторами | - | - |
| НДС с авансов | - | - |
| Итого | 649 | 562 |

Все суммы кредиторской задолженности номинированы в российских рублях и подлежат получению или оплате в течение 12 месяцев после отчетной даты.

16. РЕЗЕРВЫ

Состав резервов (в тысячах рублей):

| | Остаток на 31.12.2024 г. | Начислено за 2025 г. | Использование резерва | Остаток на 31.12.2025 г. |
|--------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| Резерв по отпускам | 396 | 330 | (278) | 448 |
| Итого | 396 | 330 | (278) | 448 |

17. ВЫРУЧКА ОТ РЕАЛИЗАЦИИ УСЛУГ

| | 31 декабря 2025 г. | 31 декабря 2024 г. |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Доходы от управления ЗПИФН | - | - |
| Доходы от сдачи имущества в аренду | 1 826 | 3 014 |

18. СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ

Компания оценивает ряд активов по справедливой стоимости, определяемой согласно МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

| 31 декабря 2025 года | | |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------------|
| | Балансовая стоимость | Справедливая стоимость |
| Инвестиционная недвижимость | 32 974 | 32 974 |
| Всего активов | 32 974 | 32 974 |

| 31 декабря 2024 года | | |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------------|
| | Балансовая стоимость | Справедливая стоимость |
| Инвестиционная недвижимость | 31 712 | 31 712 |
| Всего активов | 31 712 | 31 712 |

19. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Лицами, имеющими возможность оказывать влияние на решения, принимаемые Компанией в ходе своей деятельности, являются: участники и директор Компании.

Директором Компании в 2025-2024 гг. является Костенко П.А.

Участниками Компании являются:

| | 31 декабря 2025 г. | 31 декабря 2024 г. |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| Танделов М.С. | 100% | 100% |
| Итого | 100% | 100% |

Иные связанные стороны у Компании отсутствуют.

20. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ОПЕРАЦИОННЫЕ РИСКИ**20.1. Операционная среда**

Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, судебным и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их произвольной интерпретации. Будущее направление развития России в большой степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а также изменений политической ситуации в стране.

Влияние этих событий на будущие результаты деятельности и финансовое положение Компании на данный момент сложно определить.

20. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ОПЕРАЦИОННЫЕ РИСКИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

20.2. Налогообложение

Коммерческое законодательство России, в том числе налоговое законодательство, допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Кроме того, существует риск принятия налоговыми органами произвольных суждений о предпринимательской деятельности. Если какая-либо операция, основанная на суждениях руководства о деловой деятельности Компании, будет оспорена налоговыми органами, то это может привести к начислению дополнительных налогов, штрафов и пени.

Как правило, налогоплательщики подлежат налоговой проверке за три календарных года, предшествующих году проведения проверки. Тем не менее, завершение проверки не исключает возможности последующих дополнительных налоговых проверок, выполняемых вышестоящей налоговой инспекцией, пересматривающих результаты налоговой проверки своих нижестоящих налоговых инспекций. Кроме того, согласно разъяснению Конституционного суда России, срок давности по налоговым обязательствам может быть продлен за пределы трехлетнего срока, установленного в налоговом законодательстве, если суд установит, что налогоплательщики препятствовали или мешали работе налоговой инспекции.

Руководство Компании уверено, что все необходимые налоги были начислены и, следовательно, создания соответствующих резервов в отчетности не требуется.

20.3. Судебные разбирательства

В настоящее время Компанией не ведутся судебные разбирательства.

21. УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ

Основные финансовые обязательства Компании включают кредиторскую задолженность. Основной целью этих финансовых обязательств является обеспечение финансирования операций Компании и её инвестиционной деятельности. Компания имеет различные финансовые активы, такие как дебиторская задолженность, займы выданные, денежные средства и краткосрочные депозиты, которые возникают непосредственно в ходе ее операционной и инвестиционной деятельности.

Основными рисками, связанными с финансовыми инструментами Компании, являются кредитный риск, рыночный риск, риск изменения процентных ставок и риск ликвидности. Валютный риск ограничен, так как Компания не имеет какой-либо значительной дебиторской задолженности или иных финансовых инструментов, номинированных в валютах, отличных от функциональной валюты.

Руководство Компании выявляет и оценивает финансовые риски и управляет ими в соответствии с правилами и процедурами Компании: как формализованными, так и не формализованными.

21. УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)**21.1. Кредитный риск**

Компания подвержена кредитному риску, т.е. риску неисполнения своих обязательств другой стороной контракта и, вследствие этого, возникновения финансового убытка у Компании. Финансовые активы, которые потенциально подвержены кредитному риску, включают дебиторскую задолженность, краткосрочные депозиты, займы выданные и денежные средства и их эквиваленты.

Статьи отчета о финансовом положении, наиболее подверженные кредитному риску, представлены ниже:

| | 31 декабря 2025 года | 31 декабря 2024 года |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Займы, выданные | - | - |
| Дебиторская задолженность | 33 834 | 6 609 |
| Депозиты в банках | - | 30 909 |
| Денежные средства и их эквиваленты | 1 741 | 1 317 |
| Итого максимальный кредитный риск | 35 575 | 38 835 |

21.2. Рыночный риск

Основная часть выручки Компании относится к услугам по сдаче в аренду имущества. Таким образом, основной бизнес Компании и его эффективность во многом зависит от основных клиентов.

Каких-либо изменений в подверженности Компании рыночному риску или в методах управления и измерения этих рисков в течение отчетного года не было.

21.3. Риск изменения процентных ставок

Риск изменения процентных ставок Компании не является существенным в связи с тем, что займы Компании, а также её процентные активы имеют фиксированную процентную ставку.

21.4. Управление капиталом и риском ликвидности

Основной целью управления капиталом и риском ликвидности Компании является поддержка развития своего бизнеса и максимизации стоимости. Компания управляет структурой своего капитала и корректирует ее в свете изменений в экономических условиях. В своей деятельности Компания не использует банковские кредиты, поскольку приток денежных средств от операционной деятельности обеспечивает Компанию необходимыми и достаточными финансовыми ресурсами.

21. УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)**21.5. Риск ликвидности**

В нижерасположенной таблице приводится анализ финансовых обязательств Компании по срокам погашения, исходя из оставшегося на отчетную дату срока до даты выплаты по контракту. Суммы, раскрытые в таблице, представляют собой договорные денежные потоки без учета будущих процентных платежей.

| | <u>до 12</u> <u>месяцев</u> | <u>от 1 до 5 лет</u> | <u>свыше 5 лет</u> |
|-----------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------------|
| 31 декабря 2025 года | | | |
| Кредиторская задолженность | 649 | - | - |
| Итого | 649 | - | - |
| 31 декабря 2024 года | | | |
| Кредиторская задолженность | 562 | - | - |
| Итого | 562 | - | - |

21.6. Операционные риски

Налогообложение. Российское законодательство в области налогообложения продолжает быстро меняться. Ввиду отсутствия правоприменительной практики по отдельным налоговым поправкам интерпретация положений НК РФ руководством Компании может отличаться от позиции налогового органа, что может привести к возникновению налоговых споров. В отдельных случаях налоговые органы пересматривают позицию по тем или иным налоговым вопросам, ввиду чего претензии могут быть предъявлены и к ранее не оспариваемой методологии налогового учета.

Налоговые проверки могут быть проведены территориальными налоговыми органами и ФНС России не более, чем за три года, предшествующих периоду, в котором вынесено решение о проведении проверки. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать и более длительные периоды.

С 1 января 2025 года вступили в силу существенные изменения в области налогообложения в России, в том числе:

- повышение базовой ставки налога на прибыль с 20% до 25%;
- введение запрета на перенос убытков, полученных в рамках деятельности, облагаемой налогом на прибыль по ставке 0% (применяется в отношении убытков, полученных после 1 января 2025 года);

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА 2024 ГОД

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

21.6. Операционные риски (продолжение)

- продление до конца 2027 года срока действия временного порядка учета курсовых разниц по валютным требованиям и обязательствам (на дату погашения);
- введение прогрессивной шкалы по налогу на доходы физических лиц (от 13% до 22%) и уточнение ряда льгот и специальных правил, применимых при расчете данного налога;
- увеличение предельной ставки налога на имущество до 2,5% в отношении объектов недвижимого имущества, по которым налоговая база определяется как кадастровая стоимость и ее величина превышает 300 млн. руб.;
- введение запрета на учет расходов на рекламу для целей исчисления налога на прибыль, если реклама размещена в интернете с нарушениями законодательства России.

С 1 января 2026 года вступили в силу следующие существенные изменения в области налогообложения в России, применимые для организаций:

- продление запрета на уменьшение налоговой базы более чем на 50% на убытки прошлых лет до 2030 года.

По мнению руководства, по состоянию на 1 января 2026 года положения налогового законодательства, применимые к Компании, интерпретированы ею корректно.

22. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Какие-либо существенные корректирующие или некорректирующие события после отчетной даты отсутствовали.

23. УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Финансовая отчетность была утверждена руководством и разрешена к выпуску 27 апреля 2026 г.

Директор



П.А. Костенко