

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2025 ГОД  
ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА  
«КУБИНКА»**

**МОСКВА 2026**

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам  
Открытого Акционерного общества  
«КУБИНКА»

### МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности Открытого акционерного общества «КУБИНКА» (сокращенное наименование - ОАО «КУБИНКА», ОГРН 1035006463590), 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 изменении капитала за 2025 год и отчета о движении денежных средств за 2025 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Открытого акционерного общества «КУБИНКА» по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

### ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА), принимаемыми Международной федерацией бухгалтеров и признанными в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. 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 бухгалтерской (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.

### СУЩЕСТВЕННАЯ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ В ОТНОШЕНИИ НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Мы обращаем внимание на раздел «Непрерывность деятельности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в котором указано, что существуют факты, в частности за 2023, 2024 и 2025 годы показатель чистой прибыли отрицательный: убыток за 2025 год – (7410) тыс. руб., убыток за 2024 год - (371) тыс. руб. и убыток за 2023 год – (6037) тыс. руб., которые указывают на **неопределенность продолжения деятельности**. Полученные убытки связаны с нерациональным использованием производственных площадей и потерей ключевого арендатора в конце 2024 года. В 2025 году произошла смена собственника ОАО «Кубинка» и начались неотделимые капитальные вложения в арендованное имущество арендаторами.

Как отмечается в разделе «Непрерывность деятельности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, данные факты указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Открытого акционерного общества «КУБИНКА» продолжать непрерывно свою деятельность.

Мы не выражаем модифицированного мнения, в связи с этим вопросом.

### КЛЮЧЕВЫЕ ВОПРОСЫ АУДИТА

Ключевые вопросы аудита — это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита бухгалтерской (финансовой)

отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

В дополнение к вопросу, изложенному в разделе «Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности», мы определили указанные ниже вопросы как ключевые вопросы аудита, информацию о которых необходимо сообщить в нашем заключении.

Ключевой вопрос аудита	Как соответствующий ключевой вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита
<p><u>Оценка инвестиционной недвижимости.</u></p> <p>Мы определили оценку инвестиционной недвижимости в качестве ключевого вопроса аудита, поскольку вопрос являлся одним из наиболее значимых для нашего аудита, так как основные средства являются существенными для бухгалтерской (финансовой) отчетности ОАО «КУБИНКА».</p> <p>Информация о стоимостных показателях инвестиционной недвижимости приведена в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в разделе 4.3. «Инвестиционная недвижимость».</p>	<p><u>Наши аудиторские процедуры включали:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- оценку адекватности и полноты проведенного тестирования на обесценение основных средств;</li> <li>- оценку профессиональной квалификации и объективности экспертов, проводивших тестирование на обесценение основных средств;</li> <li>- анализ полноты и правильности соответствующих раскрытий в бухгалтерской (финансовой) отчетности.</li> </ul> <p>По результатам проведенных процедур мы сочли позицию руководства в отношении признания инвестиционной недвижимости приемлемой.</p>
<p><u>Признание выручки</u></p> <p>Особое внимание в ходе аудита мы уделили признанию выручки, по следующим причинам:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• в связи с постоянным вниманием собственников и иных пользователей к этой строке бухгалтерской (финансовой) отчетности в качестве показателя результатов деятельности.</li> </ul> <p>Основной источник поступления выручки Открытого акционерного общества «КУБИНКА» относится на основной вид деятельности: аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.</p> <p>При отражении выручки может возникнуть риск ошибки, связанной с некорректным отражением суммы выручки, несвоевременным отражением выручки ввиду задержки предоставления информации от контрагентов.</p> <p>Таким образом, аудит выручки требует значительных затрат времени аудиторской группы и является областью повышенного внимания аудитора.</p> <p>Информация о применяемых методах учета и о стоимостных показателях выручки приведена в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в разделах: 2.14. «Признание доходов» и 9 «Выручка».</p>	<p><u>Наши аудиторские процедуры включали:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- оценку последовательного применения учетной политики при признании выручки;</li> <li>- проверку наличия у Открытого акционерного общества «КУБИНКА» прав на получение выручки и надлежащего порядка ее признания в соответствии с условиями договоров с покупателями;</li> <li>- проведение процедур детального тестирования, в том числе получение подтверждений от покупателей и тестирование первичных учетных документов;</li> <li>- проверку корректности сроков признания выручки путем сопоставления момента оказания услуг (выполнения работ) с соответствующими датами признания выручки в бухгалтерском учете Открытого акционерного общества «КУБИНКА».</li> </ul> <p>По результатам проведенных процедур мы сочли позицию руководства Открытого акционерного общества «КУБИНКА» в отношении признания выручки приемлемой.</p>

## **ВАЖНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

Мы обращаем внимание на информацию, изложенную в разделе 23 «Исправление бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год, в котором указано, данная бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год, была исправлена и заменяет первоначально составленную бухгалтерскую отчетность Организации, подписанную 30 марта 2026 года и не утвержденную акционерами Организации в установленном законодательством порядке.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ**

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

При подготовке бухгалтерской (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 аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская (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 бухгалтерской (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:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской (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;

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 (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 бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская (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, и о значимых вопросах, выявленных в ходе 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, мы выбрали вопросы, являющиеся наиболее значимыми для аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период и, следовательно, представляющие собой ключевые вопросы аудита. Мы раскрываем эти вопросы в нашем 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 с достаточным основанием предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Генеральный директор АО «ЦБА»

Светлана Алексеевна Рассказова-Николаева

ОРНЗ 22006130220

Руководитель аудита

Анна Алексеевна Ефремова

ОРНЗ 21206025281

Аудиторская организация:

Наименование аудиторской организации АО «ЦБА»  
(Акционерное общество «Центр бизнес-консалтинга и аудита»)

Государственный регистрационный номер 1027700237696

Место нахождения 115280, город Москва, Автозаводская улица, дом 23, строение 931, помещение 2/64

ОРНЗ 11606063826

Дата

29 апреля 2026 года

**Бухгалтерская отчетность**  
за 2025 г.

Организация: <u>Открытое акционерное общество "КУБИНКА"</u>	по ОКПО	05003457
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	5032044521
Организационно-правовая форма: <u>Публичные акционерные общества</u>	по ОКОПФ	12247
Форма собственности <u>Частная собственность</u>	по ОКФС	16

Адрес в пределах места нахождения  
143070, Московская область, р-н Одинцовский, г. Кубинка, ш. Наро-Фоминское, дом 1, корпус -

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит  
АО "ЦБА"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	7710033420
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	1027700237696

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению  ДА  НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность  
Общее собрание акционеров

**Бухгалтерский баланс  
на 31 декабря 2025 г.**

Коды		
0710001		
31	12	2025
Форма по ОКУД		
Отчетная дата		
(число, месяц, год)		
по ОКПО		
05003457		
по ОКЕИ		
384		

Организация: Открытое акционерное общество "КУБИНКА"  
 Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. Внеоборотные активы</b>				
3	Нематериальные активы	1110	-	-	16
	в том числе:				
	Приобретение нематериальных активов		-	-	16
4	Основные средства	1150	137	276	206
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		137	276	-
	Оборудование к установке		-	-	206
4.3.	Инвестиционная недвижимость	1160	8 168	8 449	8 844
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		8 168	8 449	8 844
	Отложенные налоговые активы	1180	165	-	-
	Итого по разделу I	1100	8 470	8 725	9 066
	<b>II. Оборотные активы</b>				
6	Запасы	1210	650	-	-
	в том числе:				
	Товары		650	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	149	806
	в том числе:				
	НДС по приобретенным услугам		-	149	1
7	Дебиторская задолженность	1230	723	2 677	8 016
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		333	907	931
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		147	109	5 674
	Расчеты по налогам и сборам		-	598	23
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		-	14	-
	Сальдо по ЕНС		179	945	746
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		3	2	82
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		61	102	560
5	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	1 000	-
	в том числе:				
	Краткосрочный займ		-	1 000	-
	Денежные средства и денежные	1250	1 203	1 667	1
	в том числе:				
	Расчетные счета		1 203	1 667	1
	Итого по разделу II	1200	2 576	5 493	8 823
	<b>БАЛАНС</b>	1600	11 046	14 218	17 889

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. Капитал</b>				
	Уставный капитал	1310	20 000	20 000	20 000
	Резервный капитал	1360	3	3	3
	в том числе: Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		3	3	3
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(14 342)	(6 932)	(6 545)
	Итого по разделу III	1300	5 661	13 071	13 458
	<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>				
	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 079	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 079	-	-
	<b>V. Краткосрочные обязательства</b>				
8	Кредиторская задолженность	1520	3 238	941	4 225
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		20	173	254
	Расчеты с покупателями и заказчиками		1 318	92	1 033
	Расчеты по налогам и сборам		118	64	630
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		1 517	522	799
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		175	-	2
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		90	90	1 507
8.2.	Оценочные обязательства	1540	68	206	206
	Итого по разделу V	1500	3 306	1 147	4 431
	<b>БАЛАНС</b>	1700	11 046	14 218	17 889

Генеральный директор  
(наименование должности)

(подпись)

Малахов Александр Владимирович  
(расшифровка подписи)

29 апреля 2026 г.



**Отчет о финансовых результатах  
за 2025 г.**

Форма по ОКУД	Коды		
	0710002		
Отчетная дата (число, месяц, год)	31	12	2025
	05003457		
по ОКПО	384		
по ОКЕИ			

Организация: Открытое акционерное общество "КУБИНКА"

Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
9	Выручка	2110	17 189	12 486
10	Себестоимость продаж	2120	(16 394)	(11 920)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	795	566
11	Управленческие расходы	2220	(2 077)	(3 344)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 282)	(2 778)
12	Проценты к получению	2320	60	92
12	Прочие доходы	2340	712	4 373
13	Прочие расходы	2350	(4 654)	(2 058)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(5 164)	(371)
14	Налог на прибыль организаций	2410	(1 915)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(1 915)	-
	Налог при упрощенной системе налогообложения	2410	(331)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(7 410)	(371)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Совокупный финансовый результат	2500	(7 410)	(371)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900	(37,05)	(1,86)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Малахов Александр Владимирович

(расшифровка подписи)

29 апреля 2026 г.



Отчет об изменениях капитала  
за 2025 г.

Коды	
0710004	
31	12
05003457	384

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

Организация: Открытое акционерное общество "КУБИНКА"  
Единица измерения: тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	20 000	-	-	-	3	(6 545)	13 458
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3101	20 000	-	-	-	3	(6 545)	13 458
	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(387)	(387)
	На 31 декабря 2024 г.	3250	20 000	-	-	-	3	(6 932)	13 071
	На 31 декабря 2024 г.	3200	20 000	-	-	-	3	(6 932)	13 071
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3201	20 000	-	-	-	3	(6 932)	13 071
	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(7 410)	(7 410)
	На 31 декабря 2025 г.	3300	20 000	-	-	-	3	(14 342)	5 661

Генеральный директор  
(наименование должности)  
Малахов Александр Владимирович  
(расшифровка подписи)



29 апреля 2026 г.

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

Организация: Открытое акционерное общество "КУБИНКА"  
Единица измерения тыс. руб.

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

Коды		
0710005		
31	12	2025
05003457		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
	Поступления - всего	4110	17 888	16 651
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	17 830	16 201
	прочие поступления	4119	58	450
	Платежи - всего	4120	(18 574)	(13 985)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(7 634)	(8 645)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(5 715)	(2 399)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(101)	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
18	прочие платежи	4129	(5 124)	(2 941)
	<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	4100	(686)	2 666
	<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
	Поступления - всего	4210	222	2 600
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	222	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	2 600
	Платежи - всего	4220	-	(3 600)
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(3 600)
	<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	4200	222	(1 000)
	<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
	Поступления - всего	4310	-	-
	Платежи - всего	4320	-	-
	<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	4300	-	-
	<b>Сальдо денежных потоков за период</b>	4400	(464)	1 666
	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода</b>	4450	1 667	1
	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода</b>	4500	1 203	1 667
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор  
(наименование должности)

(подпись)

Малахов Александр Владимирович  
(расшифровка подписи)

29 апреля 2026 г.





Открытое Акционерное Общество  
**«КУБИНКА»**

Открытое акционерное общество «Кубинка»

ИНН 5032044521 КПП 503201001 ОКПО 05003457

143070, Московская область, Одинцовский район, г. Кубинка,

Наро-Фоминское ш., д.1

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ОАО «Кубинка» за 2025 год

Организация:	Открытое акционерное общество «Кубинка»
Идентификационный номер налогоплательщика	5032044521
Отчетная дата (число, месяц, год)	31.12.2025
Единицы измерения:	тыс. руб.

Форма собственности по ОКФС: 16

Коды:

По ОКПО 05003457

ОКОПФ 12247

ОКЕИ 384

## **I. Основные виды экономической деятельности и сведения об организации**

Финансово-хозяйственная деятельность в 2025 году осуществлялась в соответствии с Уставом Общества. Основным видом деятельности Общества в 2025 году: «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом» ОКВЭД 68.20.2. Среднегодовая численность работающих за 2025 год - 3 чел.; за 2024 год- 3 человека.

Уставный капитал ОАО «Кубинка» составляет 20 000 000 руб.

Ведение реестра акционеров Общества в 2025 году осуществляло АО «Новый регистратор».

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание акционеров;
- Совет директоров;
- Генеральный директор.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

Совет директоров:

1. Парадня Виктория Викторовна- Председательствующий член;
2. Парадня Евгения Романовна;
3. Парадня Роман Николаевич;
4. Малахов Александр Владимирович с 30.06.2025 года; Гурина Раиса Ивановна до 30.06.2025;
5. Фоменков Александр Игоревич с 30.06.2025; Смирнова Ольга Юрьевна до 30.06.2025 года.

Функции единоличного исполнительного органа возложены на Генерального директора ОАО «Кубинка».

Генеральным директором общества за период с 28.06.2024 года по 22.04.2025 года был Ковальков Александр Юрьевич, ИНН 774328905410.

Генеральным директором общества за период с 23.04.2025 года по 13.10.2025 года была Парадня Евгения Романовна, ИНН 773168668372.

Генеральным директором общества за период с 14.10.2025 года по настоящее время является Малахов Александр Владимирович, ИНН 771974281403

Главный бухгалтер общества с 01.12.2025 года - Нестерова Екатерина Алексеевна ИНН 773404396100

**Бенефициарным владельцем ОАО «Кубинка» является:**

Фоменков Александр Игоревич ИНН 772919828214 – косвенно владеет 20,59% пакета акций и имеет возможность контролировать действия Общества.

До 02.10.2025 года бенефициарным владельцем 93,83% акций была Парадня Евгения Романовна ИНН 773168668372.

С 02.10.2025 года акционером ОАО «Кубинка» в размере 93,83% акций является ООО «Неомасс диагностика» ИНН 9731124270 после совершения сделки купли-продажи акций от 24.09.2025 года между Парадней Евгенией Романовной и ООО «Неомасс диагностика».

Аудитор Общества – АО «ЦБА» с размером вознаграждения в 2025 году 250 тыс. руб. включая НДС, и 2026 год – 287,5 тыс. руб.

Бухгалтерский учет ведется с применением программы 1С «Бухгалтерия» версия 8.3.

**Годовая бухгалтерская отчетность за 2025 год ОАО «Кубинка» составлена в соответствии с федеральными стандартами.** Руководствуясь нормами российского законодательства, Общество применяет общую систему налогообложения, бухгалтерский учет хозяйственных операций ведется в полном объеме. За период с 01.01.2025 по 30.09.2025 года Общество применяло Упрощенную систему налогообложение (УСН) с объектом налогообложения Доходы (6%). С 4 квартала 2025 года Общество перешло на обычную систему налогообложения с связи с невозможностью применения УСН, т.к. с 02.10.2025 года в структуре собственников появилось юридическое лицо.

Бухгалтерская отчетность ОАО «Кубинка» за 2025 год содержит:

1. Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2025г.
2. Отчет о финансовых результатах за 2025 г.
3. Отчет об изменениях капитала за 2025 г.
4. Отчет о движении денежных средств за 2025 г.
5. Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

Единица измерения: тыс. руб.

## **II. Учетная политика**

### **2.1. Концепция составления бухгалтерской отчетности**

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ, Федеральных стандартов бухгалтерского учета и Положений по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденных Министерством финансов Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в автоматизированном режиме с применением программного комплекса «1С:Бухгалтерия», что обусловило следующие особенности ее представления:

- а) Бухгалтерская отчетность сформирована с применением программного комплекса «1С:Бухгалтерия», в который разработчиком внедрены типовые формы, соответствующие образцам Приложений к ФСБУ 4/2023. Функциональные возможности системы не позволяют

изменять нумерацию или состав этих утвержденных форм бухгалтерской (финансовой) отчетности.

б) Организация квалифицирует требования формата представления бухгалтерской отчетности на государственном информационном ресурсе бухгалтерской (финансовой) отчетности (ГИРБО) как обстоятельства, предусмотренной п.66 (б) ФСБУ 4/2023 как исключение из общего правила о неуказании в отчетности отсутствующей информации. Организация приводит в бухгалтерской отчетности строки с нулевыми значениями, проставляя по отсутствующим показателям 1110 «Нематериальные активы», 2411 «Текущий налог на прибыль организаций», 2910 «Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп. нули/прочерки, если эти строки приводятся в формате ГИРБО.

## **2.2. Допущения, принятые при формировании учетной политики**

Учетная политика сформирована исходя из допущений:

- имущественной обособленности;
- непрерывности деятельности;
- последовательности применения учетной политики;
- временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Активы и обязательства отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения). Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

## **2.3. Критерий существенности для раскрытия информации**

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности.

Для целей бухгалтерского учета и отчетности существенной признается ошибка, отношение суммы которой к итогу корректирующих данных за отчетный год составляет не менее 5 процентов.

В случае изменения законодательства о налогах и сборах изменения в учетную политику на 2025 год общества будут внесены, которые вступят в силу не ранее даты вступления изменений законодательства в силу.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащей отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5 (пяти) процентов.

#### **2.4.Информация об изменениях учетной политики**

Изменения в учетную политику отчетного года вносились в связи с вступлением ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденный Приказом Минфина России от 04.10.2023 года №157н и ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утвержденный Приказом Минфина России от 13 января 2023 года №4н.

В связи с изменением способа учета Управленческих расходов внесены исправления в Отчет о финансовых результатах за 2024 год по следующим строкам

Номер строки	Наименование Строки	Было	Стало
2120	Себестоимость продаж	(15264)	(11920)
2100	Валовая прибыль (убыток)	(2778)	566
2220	Управленческие расходы	0	(3344)
	Влияние на финансовый результат	0	0

#### **2.5.Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после отчетной даты, то производится пере классификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные по состоянию на конец отчетного периода.

## 2.6. Учет основных средств

С целью квалификации активов в состав основных средств или запасов на 2025 г. установлен лимит в размере не менее 100 000 рублей за единицу (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект (п.10 ФСБУ 6/2020). Инвентарным объектом основных средств признается объект основных средств со всеми приспособлениями и принадлежностями или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций, или обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы.

Объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости (п. 12 ФСБУ 6/2020). Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете (п.12 ФСБУ 6/2020).

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете следующим способом: по первоначальной стоимости (пп. «а» п.13 ФСБУ 6/2020).

Первоначальная стоимость объекта основных средств увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением этого объекта в момент, завершения таких капитальных вложений (п. 24 ФСБУ 6/2020; п. 5 ФСБУ 26/2020).

Переоценка основных средств не проводится.

Для всех объектов основных средств используется способ начисления амортизации - линейный (п. 35 ФСБУ 6/2020).

Ежегодно комиссия, утвержденная руководителем Общества, проводит проверку сроков полезного использования объектов основных средств. Обществом установлены следующие сроки полезного использования в рамках нижеперечисленных групп в месяцах:

Группа	Норма	Срок полезного использования, мес.
1	от 1 года до 2 лет включительно	13
2	свыше 2 лет до трех лет включительно	25
3	свыше 3 лет до пяти лет включительно	37
4	свыше 5 лет до семи лет включительно	61
5	свыше 7 лет до 10 лет включительно	85
6	свыше 10 лет до 15 лет включительно	121

7	свыше 15 лет до 20 лет включительно	181
8	свыше 20 лет до 25 лет включительно	241
9	свыше 25 лет до 30 лет включительно	301
10	свыше 30 лет	361

Для целей ФСБУ 6/2020 ликвидационной стоимостью объекта основных средств считается величина, которую Общество получило бы в случае выбытия данного объекта (включая стоимость материальных ценностей, остающихся от выбытия) после вычета предполагаемых затрат на выбытие; причем объект основных средств рассматривается таким образом, как если бы он уже достиг окончания срока полезного использования и находился в состоянии, характерном для конца срока полезного использования (п.30 ФСБУ 6/2020). Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю при выполнении условий, указанных в п. 31 ФСБУ 6/2020.

Сумма амортизации объекта основных средств за отчетный период определяется таким образом, чтобы к концу срока амортизации балансовая стоимость этого объекта стала равной его ликвидационной стоимости (п.32 ФСБУ 6/2020).

Общество проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н (п. 38 ФСБУ 6/2020).

Методика тестирования на обесценение основных средств определяется отдельным внутренним нормативным актом, утвержденным руководителем Общества. Тестирование балансовой стоимости внеоборотных активов осуществляется ежегодно специальной комиссией путем сопоставления стоимости внеоборотного актива рыночной (альтернативной) стоимости актива на дату тестирования экспертной комиссией.

При тестировании основных средств на предмет наличия обесценения используются внешние и внутренние признаки:

- значительные изменения в технических, правовых, рыночных условиях;
- значительное снижение рыночной стоимости актива;
- изменение условий, в которых используется (эксплуатируется) актив;
- признаки физического и морального устаревания актива;

- существенное изменение экономического эффекта от использования актива.

Основные средства принимаются к учету в сумме фактических затрат на их приобретение, сооружение, доведение до работоспособного состояния. Основные средства учитываются в учете по первоначальной стоимости.

## **2.7. Инвестиционная недвижимость**

В соответствии с п. 11 ФСБУ 6/2020 основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств - инвестиционную недвижимость. Инвестиционной недвижимостью Общества признаются объекты капитального строительства (здания и сооружения), более 50% площади которых сдается в аренду. Основные средства Общества, а также инвестиционная недвижимость оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости (п. «а» п. 13 ФСБУ 6/2020).

В бухгалтерском балансе основные средства и инвестиционная недвижимость отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

Начисление амортизации объектов инвестиционной недвижимости в бухгалтерском и налоговом учете производится линейным способом. **Инвестиционная недвижимость тестируется на обесценение ежегодно аналогичной методике по обесценению Основных средств.**

**Отражение внеоборотных активов в бухгалтерской отчетности – по остаточной стоимости.**

## **2.8. Финансовые вложения**

В состав финансовых вложений включаются следующие основные виды финансовых вложений

- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций;
- займы, предоставленные другим организациям;

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение. По долговым ценным бумагам, разницы между суммой фактических затрат на

приобретение и номинальной стоимостью этих ценных бумаг, включается в прочие доходы и расходы равномерно в течение срока их обращения.

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их первоначальной стоимости, включая долговые ценные бумаги и предоставленные займы, организация не составляет расчет их оценки по дисконтированной стоимости.

Ежегодно, перед составлением годовой отчетности производится проверка финансовых вложений на их обесценение. При наличии признаков устойчивого существенного снижения стоимости финансовых вложений, организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений, общая сумма которого относится на прочие расходы. Расчетная стоимость таких финансовых активов определяется на основании доступной Обществу информации.

Если по результатам проверки на обесценение выяснилось, что стоимость ранее обесцененных финансовых вложений возросла, а также в случае их выбытия ранее созданный резерв нужно восстановить.

При выбытии финансовых вложений в ценные бумаги, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, они оцениваются способом средней первоначальной стоимости данного вида ценных бумаг.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется организацией исходя из последней оценки.

## **2.9. Запасы**

Запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев. Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

В отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд Организация

не применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы». При этом такие затраты признаются расходами периода, в котором были понесены;

Запасы признаются по фактической себестоимости.

При отпуске запасов в производство и ином их выбытии по каждому виду запасов их оценка производится по себестоимости первых по времени поступления единиц (способ ФИФО).

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

### **Резерв под обесценение запасов**

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.

Резерв под обесценение материалов, готовой продукции, товара создается по каждой единице запасов (в зависимости от установленной единицы учета соответствующего вида запасов).

Организация создает (корректирует) резерв под обесценение запасов на каждую отчетную дату.

Балансовой стоимостью запасов является их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

Создание резерва под обесценение запасов отражается в составе расходов по обычным видам деятельности. Если последующее восстановление резерва оказывает существенное влияние на показатели расходов по обычным видам деятельности в отчете о финансовых результатах, в

бухгалтерской отчетности раскрываются суммы созданного и восстановленного резерва и порядок их отражения.

Если чистая стоимость продажи запасов, по которым ранее был создан резерв под обесценение, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится в уменьшение себестоимости реализации запасов текущего периода.

### **Долгосрочные активы к продаже**

Объект основных средств или других внеоборотных активов (за исключением финансовых вложений), использование которого прекращено в связи с принятием решения о его продаже принимается к учету в качестве оборотных активов на дату принятия руководством соответствующего решения. Долгосрочные активы к продаже учитываются в составе оборотных активов обособленно от других активов.

На конец отчетного периода в бухгалтерском учете долгосрочные активы к продаже оцениваются по наименьшей из двух величин:

- по стоимости принятия долгосрочного актива к продаже к учету;
- чистой стоимости продажи.

Чистой стоимостью продажи долгосрочного актива к продаже будет признаваться предполагаемая цена его реализации, за вычетом предполагаемых затрат на продажу.

В случае снижения стоимости долгосрочного актива к продаже на конец отчетного периода в бухгалтерском учете создается резерв под снижение стоимости этого актива. Если в конце следующего отчетного периода выявляется дальнейшее снижение стоимости, то сумма резерва увеличивается на соответствующую величину. Если выявляется повышение стоимости этого актива, то сумма резерва уменьшается. Создание, доначисление и уменьшение резерва изменяют расходы (доходы) периода, в котором совершаются эти операции.

Прибыль (убыток), связанная с долгосрочными активами к продаже (в том числе создание и изменение величины резерва под снижение стоимости, результат продажи), отражается в отчете о финансовых результатах отдельной статьей

## **2.10 Денежные средства и денежные эквиваленты**

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в денежные средства и которые подвержены незначительному

рisku изменения стоимости. Денежными эквивалентами для целей составления отчета о движении денежных средств признаются:

- депозиты со сроком размещения 92 (девяносто два) дня и менее;
- депозиты с правом досрочного истребования денежных средств, в том числе бессрочные депозиты и депозиты с возможностью размещения денежных средств на срок более 92 (девяносто двух) дней, при соблюдении следующих условий:
  - денежные средства могут быть возвращены в короткий промежуток времени (менее 15 дней с даты выставления требования о возврате);
  - досрочное истребование не влечет за собой применения штрафных санкций;
  - отсутствует информация о факторах, ограничивающих досрочное снятие денежных средств с депозитов в случае возникновения необходимости их использования для покрытия текущих потребностей.

Применение в депозитном договоре ставки, зависящей от срока нахождения денежных средств на депозите, при котором не происходит снижение размера денежных средств, доступных Организации к истребованию с депозита, применением штрафных санкций или фактором, ограничивающим досрочное снятие денежных средств, не считается.

Депозиты с правом досрочного истребования денежных средств, удовлетворяющие вышеуказанным критериям, признаются денежными эквивалентами и подлежат раскрытию в отчетности в составе денежных средств.

По депозитам, признаваемым в качестве денежных эквивалентов, начисление дохода по процентам, производится по ставке исходя из фактического срока нахождения денежных средств на депозитном счете на отчетную дату.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа. Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств Организации в рублях с учетом пересчета по официальному курсу иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на начало и конец отчетного периода.

В случае если незамедлительно после поступления в иностранной валюте организация в рамках своей обычной деятельности меняет полученную сумму иностранной валюты на рубли, то

денежный поток отражается в отчете о движении денежных средств в сумме фактически полученных рублей без промежуточного пересчета иностранной валюты в рубли. В случае если незадолго до платежа в иностранной валюте организация в рамках своей обычной деятельности меняет рубли на необходимую сумму иностранной валюты, то денежный поток отражается в отчете о движении денежных средств в сумме фактически уплаченных рублей без промежуточного пересчета иностранной валюты в рубли.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто следующие денежные потоки:

- расчеты с бюджетом по уплате (возмещению) НДС в отчетном периоде - в составе денежных потоков от текущих операций;
- результат по курсовому эквиваленту в рублях по операциям покупки-продажи валюты, конвертирования валюты, перевода валюты со счета на счет;

#### **2.11. Задолженность покупателей и заказчиков**

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС. При продаже продукции на условиях коммерческого кредита, предоставляемого в виде отсрочки оплаты, дебиторская задолженность принимается к бухгалтерскому учету с включением в нее суммы процентов за предоставленную отсрочку, если эта сумма была определяемой на момент признания задолженности. В ином случае сумма процентов относится на выручку от продажи в момент получения оплаты.

Нереальная к взысканию задолженность, списывается с баланса по мере признания ее таковой.

Задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями или иными способами, показывается за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой оценку Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов относятся на увеличение прочих расходов.

Величина резерва рассчитывается исходя из степени вероятности возврата задолженности с учетом периода ее просрочки.

Величина резерва по сомнительным долгам определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в отношении:

- дебиторской задолженности с просрочкой платежа более одного года в размере 100% от суммы просроченной задолженности;

- дебиторской задолженности по авансам под внеоборотные активы в размере 100% от суммы аванса, если вероятность возврата задолженности или исполнения обязательства по поставке внеоборотных активов оценивается как низкая;
- остальной дебиторской задолженности рассчитывается как произведение суммы сомнительного долга на конец отчетного периода и коэффициента, установленного на основании данных по вероятности возврата долга и срока просрочки задолженности.

## **2.12. Уставный и резервный капитал**

Уставный капитал отражается в сумме номинальной стоимости акций, приобретенных участниками (акционерами), и номинальной стоимости обыкновенных акций, выкупленных Обществом у акционеров.

Резервный капитал создается в размере 5% от уставного капитала в соответствии с Уставом Общества.

## **2.13 Отложенные налоги**

Информация о постоянных и временных разницах формируется Обществом на основании первичных учетных документов.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе суммы исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

## **2.14 Признание доходов**

Доходы общества подразделяются на: доходы от основного вида деятельности и прочие.

**Доходы от передачи имущества в аренду Общество классифицирует как доходы от операционной аренды. Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.**

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

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий:

- 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.

Выручка от продажи товаров, продукции, выполненных работ и оказанных услуг признается по мере отгрузки товаров, продукции покупателям (или по мере передачи результатов выполненных работ, оказанных услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, таможенных пошлин и скидок, предоставленных покупателям.

Доходы от предоставления за плату во временное пользование (временное владение и пользование) своих активов, и (или) прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности и (или) от участия в уставных капиталах других организаций включаются в выручку.

Прочие доходы – это доходы организации, полученные от прочих, не связанных с основным видом деятельности доходов. К ним можно отнести:

- доходы от продажи иностранной валюты;
- положительные курсовые разницы по операциям в иностранной валюте;
- доходы от участия в совместной деятельности по договорам простого товарищества;
- восстановление резерва по оценочным обязательствам, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета;
- проценты, полученные организацией за предоставленные ей в пользование денежные средства (депозиты, займы);
- доходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов;
- доходы прошлых лет, признанные в отчетном году;
- и др.

## 2.15. Признание расходов

Расходы классифицируются на: расходы от обычных видов деятельности и прочие.

Расходами организации признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов или возникновения обязательств. Расходы подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с изготовлением и продажей продукции, выполнением работ, оказанием услуг, приобретением и продажей товаров.

Бухгалтерский учет расходов ведется с использованием счетов:

- 20 «Основное производство»;

- 26 «Общехозяйственные расходы»;

Аналитический учет ведется по статьям затрат. Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежном выражении или иной форме, или величине кредиторской задолженности.

Учет затрат на производство. По способу включения в себестоимость продукции затраты для целей бухгалтерского учета группируются на прямые и косвенные.

Прямые затраты – это расходы, связанные с производством отдельных видов продукции, которые могут быть непосредственно (прямо) включены в их себестоимость. Прямые расходы, связанные непосредственно с выпуском продукции, отражаются по дебету счета 20 «Основное производство». К ним относятся:

- материальные затраты, непосредственно связанные с производством продукции, выполнению работ и оказании услуг;

- расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе производства товаров, выполнения работ, оказания услуг, а также расходы на обязательное пенсионное страхование, идущие на финансирование страховой и накопительной части трудовой пенсии, на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, начисленные на указанные суммы расходов на оплату труда;

- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при производстве продукции.

- прочие расходы по оплате услуг сторонних организаций.

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров.

К управленческим расходам относятся общехозяйственные расходы, которые ежемесячно списываются в полной сумме на себестоимость продукции отчетного периода

К управленческим расходам относятся административно-управленческие расходы (оплата труда АУП, Страховые взносы, расходы на проведение аудита и др.), учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», которые ежемесячно списываются в полной сумме на счет Продаж субсчет 90-08 «Управленческие расходы» по методу «Директ-кост»;

Прочие расходы в основном включают:

– расходы от продажи иностранной валюты;

– отрицательные курсовые разницы по операциям в иностранной валюте;

– убытки от участия в совместной деятельности по договорам простого товарищества;

- отчисления в резервы по оценочным обязательствам, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета;

- проценты, уплачиваемые организацией за предоставленные ей в пользование денежные средства (кредиты, займы);
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- расходы социального характера.

К управленческим расходам относятся административно-управленческие расходы (аренда офиса, оплата труда АУП, Страховые взносы, расходы на проведение аудита и др.), учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», которые ежемесячно списываются в полной сумме на счет Продаж субсчет 90-08 «Управленческие расходы»;

## 2.16. Налог на прибыль

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется балансовым способом.

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).

Ставка налога на прибыль - 25%. Ставка налога на прибыль в 2024 году – 20%.

- Величина текущего налога на прибыль определяется на основании налоговой декларации по налогу на прибыль. на оплату предстоящих отпусков;

При формировании оценочных обязательств общество применяет разработанные методики,

## 2.17 Оценочные обязательства

### Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков.

- Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков формируется ежемесячно по каждому сотруднику. Для учета резерва используется счет 96 «Резервы предстоящих расходов».
- Расходы на формирование резерва предстоящих расходов на оплату отпусков относятся на балансовые счета учета затрат, там, где отражаются суммы затрат на оплату труда работников.
- Сумма резерва предстоящих расходов на оплату отпусков определяется ежемесячно на последнюю дату месяца как произведение количества неиспользованных дней отпуска по каждому работнику с учетом фактически отработанного времени на среднюю заработную плату каждого работника, определенной на основании ст.139 Трудового Кодекса РФ

**Р<sub>О</sub>неисп. отп. = Дфакт.\*СДЗР+СВ, где**

Р<sub>О</sub>неисп. отп. - сумма резерва предстоящих расходов на оплату отпусков;

Дфакт. - фактическое количество дней отпуска, неиспользованных работником на отчетную дату;

СДЗР - среднедневной заработок работника;

СВ - сумма страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, страховые взносы на обязательное страхование от несчастных случаев на производстве и профзаболеваний относящиеся к неиспользованным отпускам.

Суммы страховых взносов, относящиеся к неиспользованным отпускам, учитываются обособленно на счете 96.

-Фактические расходы на оплату отпусков (в том числе компенсация за неотгуленные отпуска при увольнении), с учетом начисленных сумм на обязательное пенсионное страхование, идущие на финансирование страховой и накопительной части трудовой пенсии, на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, страховые взносы на обязательное страхование от несчастных случаев на производстве и профзаболеваний, отражаются в бухгалтерском учете за счет сумм созданного резерва.

При недостаточности средств фактически начисленного резерва, суммы начисленных отпускных и страховых взносов по ним включаются в состав текущих затрат.

Формирование суммы резерва за период отражается в бухгалтерском учете следующим образом:

- Если отпуск в текущем периоде не полностью использован работником, то сумма резерва, которая соответствует неиспользованным дням, переносится на следующий период. Сумма вновь создаваемого резерва корректируется на сумму остатка резерва предыдущего периода.

#### **2.18. События после отчетной даты**

Организация признает событием после отчетной даты факт (факты) хозяйственной деятельности, который (которые) оказал (оказали) или может (могут) оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Организации и который (которые) имел (имели) место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год. Для определения существенных событий после отчетной даты используется критерий существенности, указанный в п.2.5 настоящих Пояснений.

#### **2.19 Раскрытие информации в Бухгалтерской (финансовой) отчетности и Пояснениях к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах:**

Существенная информация, раскрываемая в Бухгалтерском балансе:

- Основные средства;
- Инвестиционная недвижимость;
- Запасы;
- Дебиторская Задолженность;
- Финансовые вложения;
- Денежные Средства;

- Уставный капитал;
- Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток);
- Отложенные налоговые обязательства;
- Кредиторская задолженность;
- Оценочные обязательства.

Существенная информация, раскрываемая в Отчете о финансовых результатах:

- Выручка;
- Себестоимость;
- Управленческие расходы;
- Проценты к получению;
- Прочие доходы;
- Прочие расходы;
- Налог на прибыль организации.

### **III Показатели отчетности**

#### **4. Основные средства**

Информация по Наличию и движению основных средств, и Классификация амортизируемых и неамортизируемых основных средств представлена в Табличной части пояснений (4.1. и 4.2.)

На 31.12.25г. Общество протестировало ОС на обесценение: обесценения не выявлено, резерв на обесценение ОС не начислялся.

#### **4.3. Инвестиционная недвижимость**

Общество имеет в собственности нежилые помещения с кадастровыми номерами, располагающимися по адресу: Московская область, Одинцовский р-н, г. Кубинка, Наро-Фоминское ш. Это группа основных средств, предназначенная для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста их стоимости (п. 11 ФСБУ 6/2020). Учитывается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. На 31.12.25г. Общество протестировало Инвестиционную недвижимость на обесценение: обесценения не выявлено, резерв на обесценение не начислялся.

Таблица в тыс. руб.

Наименование объекта Инвестиционной недвижимости	Первоначальная стоимость		Начислено амортизации		Балансовая стоимость	
	на 31.12.2025 г.	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2025 г.	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2025 г.	на 31.12.2024 г.
Здание литейного цеха 122,9 кв.м. Кадастр 50:20:01100105:409, 10, 20.02.1981	536	536	264	257	271	278
Сторожка 14 кв.м. Кадастр 50:20:0100105:2108, 9, 20.02.1981	44	44	41	41	4	4
Здание производственного цеха 3869,5 м Кадастр 50:20:0100105:2110, 3, 20.02.1981	13307	13307	6602	6390	6706	6917
Административное здание 965,5 кв.м. 2-х Кадастр 50:20:0100105- 408, 1, 01.09.1971	825	825	509	498	316	326
Гараж 130 кв. м. Кадастр 50:20:0100105:2112, 4, 01.09.1964	4	4	4	4	0	0
Ангар Кадастр 50:20:0100105:2113, 13, 01.12.1982	141	141	141	141	0	0
Склад Кадастр 50:20:0100105:2114, 5, 01.12.1980	173	173	87	85	86	88
Земельный участок 11000 кв.м. кадастровый №50:20:0100105:130, 507, 01.04.2013	235	235	0	0	235	235
Подстанция 45 кв.м. Кадастр 50:20:0100105:2111, КБ- 000028, 20.02.1981	181	181	95	87	86	94
Теплица 260 кв. м Кадастр 50:20:0100105:2109, КБ- 000029, 20.02.1981	976	976	511	469	466	507

#### 5. Финансовые вложения

Информация о наличии и движении финансовых вложений представлена в Табличной части пояснений (5.1.) Наличие и движение финансовых вложений.

Долгосрочных финансовых вложений у Обществ нет.

Краткосрочные финансовые вложения тестировались на обесценение как на 31.12.2024, обесценение не выявлено. На 31.12.2025 года тестирование не проводилось, так как займы предоставленные полностью погашены как основная часть долга, так и проценты.

## 6. Запасы

Информация о наличии и движении запасов представлена в Табличной части пояснений (6.1.) Наличие и движение Запасов.

Запасы тестировались на обесценение как на 31.12.2024 года, так и на 31.12.2025 года, обесценение не выявлено ни на одну из дат. Резерв под обесценение запасов не начислялся.

Авансов в запасах нет.

## 7. Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности представлена в Табличной части пояснений (7.1.) Наличие и движение дебиторской задолженности.

По состоянию на 31.12.2024г. и на 31.12.2025 г. Общество протестировало задолженность и не создавало резервов по сомнительным долгам.

## 8. Обязательства общества

Обязательства Общества состоят в основном из Краткосрочной дебиторской задолжности, информация по которой раскрыта в табличной части пояснений 8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных) и 8.2. Оценочных обязательств. Просроченной кредиторской задолженности у Общества нет.

Оценочные обязательства по выплате вознаграждений составляют за 2024 год - 158 тыс. руб., и оценочные обязательства по страховым взносам за 2024 год - 48 тыс. руб.

За 2025 год начислено оценочных обязательств по выплате вознаграждений -319 тыс. руб. и оценочных обязательств по страховым взносам в размере 68 тыс. руб. Погашено оценочных обязательств по выплате вознаграждений за 2025 год – 426 тыс. руб., оценочных обязательств по выплате страховых взносов – 99 тыс. руб. На конец 2025 года размер оценочного обязательства по выплате вознаграждений составил 51 тыс. руб., по страховым взносам – 17 тыс. руб.

Условные активы, подлежащие раскрытию в отчетности, отсутствуют. Условные обязательства отсутствуют.

## 9. Выручка

Доходы Общества от основного вида деятельности составили строка 2110

вид деятельности	2025 год тыс.руб.	2024 год тыс. руб.
Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом	17189	12 486
<b>ИТОГО</b>	<b>17189</b>	<b>12 486</b>

## 10. Себестоимость продаж

Расходы Общества от основного вида деятельности составили строка 2120

вид деятельности	2025 год тыс. руб.	2024 год тыс. руб.
Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом	16394	15 264
<b>ИТОГО</b>	<b>16394</b>	<b>15 264</b>

Информация по расходам от обычных видов деятельности Представлена в Табличной части пояснения Расходы по обычным видам деятельности (10)

#### 11. Управленческие расходы

Наименование расхода	2025 год тыс. руб	2024 год тыс. руб.
Оплата труда	1741	2758
Страховые взносы	326	570
Взносы от несчастных случаев и профессиональных заболеваний	10	16
<b>ИТОГО</b>	<b>2077</b>	<b>3344</b>

#### 12. Прочие доходы

вид прочего дохода	2025 год тыс. руб.	2024 год тыс. руб.
% к получению	60	92
Прочие	712	4 373
<b>ИТОГО</b>	<b>772</b>	<b>4 465</b>

#### 13. Прочие расходы

вид прочего расхода	2025 год тыс. руб.	2024 год тыс. руб.
Расходы на услуги банков	52	34
Прочие	4602	2 024
<b>ИТОГО</b>	<b>4654</b>	<b>2 058</b>

#### 14. Налог на прибыль

Прибыль (убыток) до налогообложения за 2025 год составил (5164) тыс. руб., за 2024 год (371) тыс. руб.

Текущий налог на прибыль по данным декларации по налогу на прибыль (по ставке 25%) за 2025 год составил (0) тыс. руб., за 2024 год (0) тыс. руб.

### Расчет отложенного налога на прибыль за 2025 год

Наименование показателя	Сумма в тыс. руб.
Отложенный налоговый актив на 01.01.2025	0
Отложенный налоговый актив на 31.12.2025	164
Отложенное налоговое обязательство на 01.01.2025	0
Отложенное налоговое обязательство на 31.12.2025	2079
Отложенный налог на 01.01.2025	0
Эффект изменения временных разниц	(1954)
Эффект изменения ставки текущего налога	39
Отложенный налог за отчетный период (164-2079)	(1915)
Условный доход по налогу на прибыль (5164x25%)	(1291)
Постоянный налоговый расход (1915-1291-39)	(3245)
Налог при упрощенной системе налогообложения	(331)
Чистая прибыль (убыток) (5164+1915+331)	(7410)

### Расчет отложенного налога на прибыль за 2024 год

Отсутствовали временные разницы и соответственно и отложенный налог за 2024 год.

**Информация о расчете налога на прибыль за 2024 год не представлена в связи с отсутствием сопоставимых показателей.**

Нераспределенная убыток за 2025 год составила (7410) тыс. руб., за 2024 год – (371) тыс. руб.

### Информация об отложенных активах за 2025 год

Наименование показателя	Признано в 2025 году, тыс. руб	Уменьшено в 2025 году, тыс. руб.	Остаток налоговых активов на 31.12.2025, в тыс. руб.
Основные средства	42	42	
Оценочные обязательства	17		17
Убыток текущего года	305	305	
Убыток прошлых лет	147		147

<b>Итого</b>	<b>511</b>	<b>347</b>	<b>164</b>
--------------	------------	------------	------------

#### Информация об отложенных налоговых обязательствах

Наименование показателя	Погашено в 2025 году, в тыс. руб.	Признано в 2025 году, в тыс. руб.	Остаток налоговых обязательств на 21.12.2025, в тыс. руб.
Основные средства		2076	2076
Прочие расходы		3	3
<b>Итого</b>		<b>2079</b>	<b>2079</b>

#### IV Иная информация

##### 15. Информация об акциях

Количество размещенных и оплаченных собственных обыкновенных акций – 200000 штук. Величина акций на 31.12.2024 и 31.12.2025 не менялась и составляла 200000 штук. Номинальная стоимость акций – 100 руб.

**Акционеры** – владельцы обыкновенных акций имеют право: участвовать в Общем собрании акционеров Общества с правом голоса; на получение дивидендов; в случае ликвидации имеют право на получение части его имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, или его стоимость.

Количество размещенных акций, принадлежащих связанной стороне - ООО «Неомасс диагностика» ИНН 9731124270 составляет 186766 штук, что составляет 93,383% от общего числа акций.

На 31.12.2024 года и на 31.12.2025 года отсутствовали действующие договоры опционов.

##### Прибыль/убыток на акцию

По результатам 2024 года **убыток** на 1 акцию составил (1,86) руб. Расчет:  $-371000/200000=-1,86$  руб.  
По результатам 2025 года **убыток** на 1 акцию составил (37,05) руб. Расчет:  $-7410000/200000=-37,05$  руб.

Средневзвешенное количество акций за 2024 и 2025 год составило 200 000 штук.

Дивиденды в 2024 и 2025 году не начислялись и не выплачивались.

##### 16. Информация о Расчете Чистых активов Общества в тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
Чистые активы	5661	13071	13458

### 17. Информация, связанная с размещением и использованием денежных средств

В 2024 году Общество размещало свободные денежные средства на депозитных счетах в банке Сбербанк (ПАО). Остаток средств на краткосрочном депозитном счете на 31.12.2024 году составляет 0,00 руб. В 2025 году Общество не размещало свободные денежные средства на депозитных счетах.

Депозиты	2025 год тыс. руб.	2024 год тыс. руб.
Размещено на депозитных счетах	0	4 500
Возвращено с депозитных счетов	0	4 500
Остаток на депозитных счетах	0	0
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	0	50

Наименование	На 31.12.2025 тыс. руб.	На 31.12.2024 тыс. руб.
Денежные средства на расчетном счете	1203	1 667

### 18. Расшифровка строки Отчета о движении Денежных средств 4129 «Прочие платежи»

Показатель	2025 тыс. руб.	2024 год, тыс. руб.
Оплата госпошлины	3150	0
Платежи по налогам в составе ЕНС	1204	2541
Косвенный НДС	770	400
<b>Итого</b>	<b>5124</b>	<b>2941</b>

### 19. Информация о размере вознаграждения, выплачиваемого основному управленческому персоналу.

Наименование показателя	2024 г	2025 г
Сумма вознаграждения, выплачиваемая основному управленческому персоналу, в том числе	2159	5689
Краткосрочные вознаграждения	2159	5689
Долгосрочные вознаграждения	-	-

### 20. Информация о бенефициарных владельцах

Фоменков Александр Игоревич ИНН 772919828214 – косвенно владеет 20,59% пакета акций и имеет возможность контролировать действия Общества и принятие решений:

Фоменкову Александру Игоревичу принадлежит 45% доли ООО «Люмипроб Рус» ИНН 7729647102. Он является Членом Совета директоров ОАО «Кубинка». Компания ООО «Люмипроб Рус» ИНН 7729647102 владеет 49% доли ООО «Неомасс диагностика» ИНН 9731124270.

До 02.10.2025 года бенефициарным владельцем 93,83% акций была Парадня Евгения Романовна ИНН 773168668372. На 31.12.2025 года собственником ОАО «Кубинка» является ООО «Неомасс диагностика».

В результате принятия предусмотренных Федерального закона от 07.08.2001 N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" мер по идентификации бенефициарных владельцев бенефициарный владелец не выявлен, бенефициарным владельцем признан единоличный исполнительный орган клиента – генеральный директор Малахов Александр Владимирович, ИНН 771974281403

#### 21. Связанные стороны:

№ пп	Связанная сторона	Основание определения как связанной	Условия и сроки осуществления расчетов	Объем операций	Сальдо расчетов на 31.12.2025	Сальдо расчетов на 31.12.2024
1	ООО «Неомасс диагностика» ИНН 9731124270	Владеет 93,383% акций	Оплата денежными средствами, аренда долгосрочная и краткосрочная	8 307	(138)	0
2.	ООО «Люмипроб Рус» ИНН 7729647102	Владеет 49% доли ООО «Неомасс диагностика»	Оплата денежными средствами, Краткосрочная аренда	8130	(1000)	0
3.	ООО «Стильмаркет» ИНН 7714487142	Компания принадлежала 100% бывшему Бенефициару Парадне Е.В.	Оплата денежными средствами, Краткосрочная аренда	484	(120)	455
4.	ООО «ЛД МП» ИНН 5032303046	Косвенно связанная компания, через физическое лицо, имеющее	Оплата денежными средствами, Краткосрочная аренда,	0	1376	175

		право воздействия на Общество.  100% принадлежит Члену Совета директоров Смирновой О.Ю.	Выдан краткосрочный займ, расчеты мены и взаимозачет			
5.	ИП Парадня Роман Николаевич  ИНН 771546922146	Косвенно связанная компания, через физическое лицо, имеющее право воздействия на Общество.  Член Совета директоров	Продажа товара.  Расчеты денежными средствами	1200	0	0

**Резерв по сомнительным долгам и списанная дебиторская задолженность по операциям со взаимозависимыми лицами отсутствует на 31.12.2025 и на 31.12.2024 г.**

## 22. События после отчетной даты.

Событий после отчетной даты, влияющих на непрерывность деятельности, не было.

По состоянию на дату составления отчетности у Общества отсутствуют незавершенные судебные дела, где компания выступает в качестве ответчика, условные активы и обязательства.

## 23. Исправление бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год, подписанная руководителем Общества 29 апреля 2026 г., была исправлена и заменяет первоначально составленную бухгалтерскую отчетность Организации, подписанную 30 марта 2026 г. и не утвержденную акционерами Организации в установленном законодательством порядке.

Общество внесло следующие изменения в бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2025 год в связи с исправлением существенных ошибок:

Откорректирована нумерация Пояснений в Бухгалтерском балансе и Отчете о финансовых результатах за 2025 год, а также Отчете о Движении денежных средств:

№ строки	№ Пояснения было	№ Пояснения стало	Наименование отчетности	строки
----------	---------------------	----------------------	----------------------------	--------

1160	4	4.3	Инвестиционная недвижимость
1540	0	8.2.	Оценочные обязательства
2110	12	9	Выручка
2120	14	10	Себестоимость продаж
2220	15	11	Управленческие расходы
2320	16	12	Проценты к получению
2340	16	12	Прочие доходы
2350	17	13	Прочие расходы
2410	18	14	Налог на прибыль организаций
4129	0	18	Прочие платежи

Удалена информация из Отчета о финансовых результатах за 2025 год

№ строки	2025 стало	2025 было	2024 стало	2024 было	Наименование строки
2910	0	(37.50)	0	(1.86)	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб.коп.

Уточнен бенефициар:

**Было:**

«Устинов Алексей Викторович – 22,87%;

Фоменков Александр Игоревич – 22,87%.»

**Стало:**

«В результате принятия предусмотренных Федерального закона от 07.08.2001 N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" мер по идентификации бенефициарных владельцев бенефициарный владелец не выявлен, бенефициарным владельцем признан единоличный исполнительный орган клиента– генеральный директор Малахов Александр Владимирович, ИНН 771974281403».

## 24. Непрерывность деятельности

ОАО «Кубинка» будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности. Поэтому обязательства будут погашаться в установленном порядке. Принятая Обществом учетная политика применяется последовательно. Факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место. Общество имеет право собственности на все свои активы. Не существует права изъятия активов организации ОАО «Кубинка» за долги. В бухгалтерском учете ОАО «Кубинка» отражены и раскрыты все обязательства.

Руководством проведена оценка способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно, как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты. Однако существуют факты, в частности за 2023, 2024 и 2025 годы показатель чистой прибыли отрицательный: убыток за 2025 год – (7410) тыс. руб., убыток за 2024 год - (371) тыс. руб. и убыток за 2023 год – (6037) тыс. руб., которые указывают на **неопределенность продолжения деятельности**. Полученные убытки связаны с нерациональным использованием производственных площадей и потерей ключевого арендатора в конце 2024 года. В 2025 году произошла смена собственника ОАО «Кубинка» и начались неотделимые капитальные вложения в арендованное имущества арендаторами.

Организация имеет план-мероприятий по выходу из сложившейся ситуации: планируется провести реконструкцию и капитальный ремонт инвестиционной недвижимости и сдавать ее в аренду по рыночным расценкам. Также планируется предоставлять больший спектр услуг начиная клинингом и заканчивая техническим обслуживанием техники, арендуемых площадей. Согласно пакету контрактов на 2026 год ОАО «Кубинка» разместила большую часть площадей в аренду по рыночным расценкам и согласно План-прогнозу денежных потоков способна будет непрерывно, как минимум 12 месяцев после отчетной даты продолжать свою деятельность.

## 25. Информация по раскрытию рисков

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Факторы, которые могут повлиять на достижение стратегических целей, могут быть классифицированы следующим образом:

### **Внешние риски**

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что большая часть бизнеса Общества связана с деятельностью на территории Российской Федерации.

Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, падением цен на нефть, санкциями западных стран и ответными мерами РФ.

**Политические и социальные риски** Общества связаны с:

- геополитической напряженностью из-за ситуации вокруг Украины

- ростом цен, падением спроса

Руководство Общества не в состоянии предвидеть все возможные изменения, которые могут оказать влияние на российскую экономику, и, соответственно, эффект такого влияния на будущее финансовое положение Общества.

### **Правовые риски**

Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

### **Инфляционный риск**

Расчетная инфляция в 2025 году в России составила 5,59%.

Общество испытывает инфляционный рост стоимости сырья и материалов, затрат на транспортировку, электроэнергию, оплату труда.

При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов.

В случае, если значение инфляции превысит критические значения, Общество планирует увеличить в своих активах долю краткосрочных финансовых инструментов, провести мероприятия по сокращению внутренних издержек. Однако Общество может быть не в состоянии соответствующим образом увеличивать цены на свою продукцию для сохранения показателей рентабельности.

### **Валютный риск**

Падение курса и покупательной способности национальной валюты, повышенная волатильность на валютном рынке влияют на деятельность Общества и можно ожидать, что резкое снижение курса рубля по отношению к доллару США и другим мировым валютам существенно отразится на положении Общества.

### **Кредитный риск**

Кредитный риск Общества — это риск финансовых потерь в случае невыполнения покупателем обязательств по договору или нарушения контрагентом обязательств по финансовому инструменту. Кредитный риск возникает по дебиторской задолженности покупателей и заказчиков и займам связанным сторонам.

### **Процентный риск**

В связи с тем, что Общество не имеет долговых обязательств, процентная ставка по которым может меняться в результате изменения рыночных процентных ставок, изменение процентных ставок не может существенно повлиять на текущую деятельность Общества.

Однако это повлияет на получение Обществом кредитов и исполнения обязательств по ним в дальнейшем. В частности, в случае заимствования средств в виде банковских кредитов с «плавающей» процентной ставкой, повышение общего уровня процентных ставок на российском рынке приведет к увеличению суммы средств, подлежащей уплате по процентам, что отрицательно повлияет на финансовое состояние Общества.

Кризис банковской системы в Российской Федерации, банкротство любого из банков, в котором у Общества имеются денежные средства, может привести к потере части средств Общества и повлечь частичное ограничение осуществления Обществом банковских операций на территории Российской Федерации, это может оказать негативное влияние на финансово-экономическую деятельность Общества. Вероятность наступления указанного риска средняя.

### **Налоговые риски**

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством действующего законодательства применительно к деятельности Компании, может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами.

В последнее время, налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате чего, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному периоду, открыты для проверки. При определенных обстоятельствах, проверки могут охватывать и более длительные периоды.

Руководство Компании, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены и уплачены. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего законодательства и различия в трактовке могут повлиять на финансовую отчетность.

Генеральный директор  
ОАО «Кубинка»

29 апреля 2026 года



Малахов А.В.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ОАО "Кубинка" за 2025 год

4. Основные средства  
4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период			На конец периода	
		первоначальная (переоцененная)	накопленные амортизация и обесценение	поступило	переоцененная (переоцененная)	списано (переоцененная)	амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	1 248	(972)	-	-	-	(139)	1 248	(1 111)
	За 2024 г.	8 837	(8 712)	206	(7 795)	7 795	(56)	1 248	(972)
в том числе:									
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	206	(16)	-	-	-	(99)	206	(115)
	За 2024 г.	7 795	(7 795)	206	(7 795)	7 795	(16)	206	(16)
Другие виды основных средств	За 2025 г.	1 042	(956)	-	-	-	(40)	1 042	(996)
	За 2024 г.	1 042	(917)	-	-	-	(40)	1 042	(956)
Инвестиционная недвижимость	За 2025 г.	16 423	(7 974)	-	-	-	(281)	16 423	(8 255)
	За 2024 г.	16 423	(7 705)	-	-	-	(269)	16 423	(7 974)
в том числе:									
Здания	За 2025 г.	16 188	(7 974)	-	-	-	(281)	16 188	(8 255)
	За 2024 г.	16 188	(7 705)	-	-	-	(269)	16 188	(7 974)
Земельные участки	За 2025 г.	235	-	-	-	-	-	235	-
	За 2024 г.	235	-	-	-	-	-	235	-

4.2. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.	
	Амортизируемые основные средства - всего	Неамортизируемые основные средства - всего	Амортизируемые основные средства - всего	Неамортизируемые основные средства - всего
в том числе:				
Здания	7 934	8 215	8 070	8 490
Машины и оборудование (кроме офисного)	91	189	-	-
Другие виды основных средств	46	86	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	235	235	-	-
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются				
Земельные участки	235	235	-	-

## 5. Финансовые вложения

### 5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец первоначальная стоимость
		На начало года первоначальная стоимость	поступило	списано первоначальная стоимость	проценты (включая Доведение первоначальной стоимости до номинальной)	
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	1 000	1 000	-	59	-
	За 2024 г.	-	2 600	3 600	42	1 000
Предоставленные займы	За 2025 г.	1 000	-	1 000	-	-
	За 2024 г.	-	2 600	3 600	41	1 000
Итого	За 2025 г.	1 000	1 000	-	59	-
	За 2024 г.	-	2 600	3 600	42	1 000

## 6. Запасы

### 6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	Изменения за период			На конец
		затраты	слисано фактическая себестоимость	изменения фактическая себестоимость	
Запасы - всего	За 2025 г.	17 044	(16 394)	X	650
	За 2024 г.	21 031	(21 031)	X	-
в том числе:					
Сырье и материалы	За 2025 г.	14	-	(14)	-
	За 2024 г.	179	-	(179)	-
Товары	За 2025 г.	1 650	(1 000)	-	650
	За 2024 г.	3 700	(3 700)	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	15 380	(15 394)	14	-
	За 2024 г.	17 152	(17 331)	179	-

## 7. Дебиторская задолженность

### 7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода
		На начало года	(за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном периоде)			
			по условиям договора	поступило	погашено	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	списано	по условиям договора	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	2 677	1 603	(3 533)	(24)	723
	За 2024 г.	8 016	1 689	(7 028)	-	2 677
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	109	1 479	(1 441)	-	147
	За 2024 г.	5 674	109	(5 674)	-	109
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	907	123	(673)	(24)	333
	За 2024 г.	931	748	(772)	-	907
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	102	-	(41)	-	61
	За 2024 г.	560	41	(499)	-	102
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	598	-	(598)	-	-
	За 2024 г.	23	575	-	-	598
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	14	-	(14)	-	-
	За 2024 г.	-	14	-	-	14
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	945	-	(766)	-	179
	За 2024 г.	746	200	(1)	-	945
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	2	1	-	-	3
	За 2024 г.	82	2	(82)	-	2
Итого	За 2025 г.	2 677	1 603	(3 533)	(24)	723
	За 2024 г.	8 016	1 689	(7 028)	-	2 677

## 8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в период)		списано		
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	погашено	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	941 4 225	29 329 28 729	31 -	(27 063) (32 013)	3 238 941	
в том числе:							
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	173 254	8 966 18 888	31 -	(9 150) (18 969)	20 173	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	92 1 033	8 270 4 201	- -	(7 044) (5 142)	1 318 92	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г. За 2024 г.	90 1 507	3 150 1 607	- -	(3 150) (3 024)	90 -	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г. За 2024 г.	64 630	54 64	- -	- (630)	118 64	
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г. За 2024 г.	522 799	1 517 522	- -	(522) (799)	1 517 522	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г. За 2024 г.	- 2	1 424 570	- -	(1 599) (572)	175 -	
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г. За 2024 г.	- 941	5 948 2 877	- -	(5 948) (2 877)	- -	
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	941 4 225	29 329 28 729	31 -	(27 063) (32 013)	3 238 941	

### 8.2. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	206 206	387 -	288 -	237 -	68 206
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г. За 2024 г.	206 206	387 -	288 -	237 -	68 206

**10. Расходы по обычным видам деятельности**

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	1 014	179
Затраты на оплату труда	6 034	2 758
Отчисления на социальные нужды	1 649	579
Амортизация	419	325
Прочие затраты	9 355	11 423
Итого по элементам	18 471	15 264
Итого расходы по обычным видам деятельности	18 471	15 264



Генеральный директор ОАО "Кубинка" Малахов А.В.

29 апреля 2026 года