

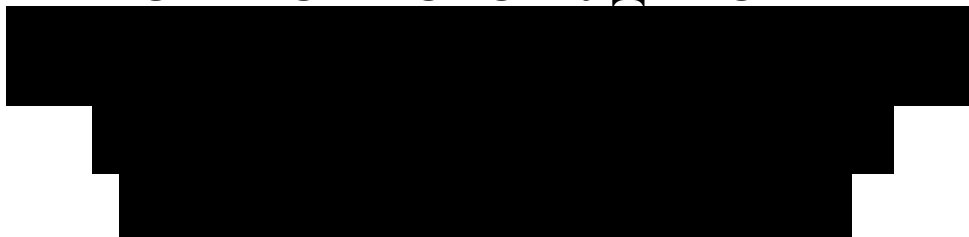


ООО «АФ «АУДИТЦЕНТР»  
420015, г. Казань, ул Карла Маркса, 39, офис 5.  
Тел.: 8(927)438-55-55  
ИНН 1660046437; КПП 165501001  
e-mail: auditcentr@list.ru

---

АКБ «Энергобанк» (ПАО) г. Казань. БИК 049205770  
р/с 40702810000000003795; к/с 30101810300000000770

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**



**ЗА 2025 ГОД**

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Акционерам акционерного общества «Бизнес-парк «Искож».

### **МНЕНИЕ С ОГОВОРКОЙ**

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской отчетности акционерного общества «Бизнес-парк «Искож» (АО «Бизнес-парк «Искож», далее по тексту – «Общество», ОГРН: 1021603477499, 420054, Республика Татарстан, город Казань, улица Техническая, дом 23 а), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года;
- отчета о финансовых результатах за 2025 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
  - отчета об изменениях капитала за 2025 год;
  - отчета о движении денежных средств за 2025 год;
  - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, за исключением возможного влияния вопроса, изложенного в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения прилагаемая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### **ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ ОГОВОРКОЙ**

1. По состоянию на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов в составе переоценки основных средств, отраженных по строке 1340 «Переоценка внеоборотных активов» бухгалтерского баланса, отражена накопленная переоценка основных средств, которые были классифицированы как инвестиционная недвижимость при единовременном переходе на ФСБУ 6/2020, в размере 47 852 тыс. руб. В результате в балансе по состоянию на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов завышены показатели строки 1340 «Переоценка внеоборотных активов» и занижены показатели строки 1370 «Нераспределенная прибыль / непокрытый убыток» на 47 852 тыс. руб., 47 852 тыс. руб. и 48 748 тыс. руб. соответственно, в отчете о финансовых результатах, занижены «Прочие доходы» строки 2340 за 2025 и 2024 годы на 47 852 тыс. руб. и 47 852 тыс. руб. а также а также в отчете об изменениях капитала соответственно занижена «Нераспределенная прибыль» строки 3100.

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимыми к аудиту бухгалтерской отчетности. 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 с оговоркой.

## **ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за год, закончившийся 31 декабря 2024 год не проводился.

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЧЛЕНОВ СОВЕТОВ ДИРЕКТОРОВ, ЗА БУХГАЛТЕРСКУЮ ОТЧЕТНОСТЬ**

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

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

Члены совета директоров, несут ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

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

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

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

искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами совета директоров Общества, 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.

Директор ООО «АФ «Аудитцентр»

Руководитель по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение



Хакимуллин Марат Агзамович  
ОРНЗ 21706014273

Хакимуллин Марат Агзамович  
ОРНЗ 21706014273

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «АФ «Аудитцентр»,

ОГРН 1021603621885,

420015, Республика Татарстан, г. Казань, ул. К. Маркса, 39 офис 5,

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО «ААС»)

ОРНЗ 11606036477

Дата аудиторского заключения

**«24» апреля 2026 г.**

**Бухгалтерская отчетность**  
за 2025 г.

Организация: Акционерное общество "БИЗНЕС-ПАРК "ИСКОЖ"  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Организационно-правовая форма Непубличные акционерные общества  
Форма собственности Частная собственность  
Адрес в пределах места нахождения  
420054, Татарстан Респ, Казань г, Техническая ул, дом № 23А

по ОКПО  
ИНН  
по ОКOPФ  
по ОКФС

00300357
1653005454
12267
16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит  
ООО "АФ "АУДИТЦЕНТР"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации  
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ИНН  
ОГРН

1660046437
1021603621885

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению  ДА  НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность  
Общее собрание акционеров

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

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

Коды		
0710001		
31	12	2025
00300357		
384		

Организация: Акционерное общество "БИЗНЕС-ПАРК "ИСКОЖ"  
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО  
по ОКЕИ

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>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Основные средства	1150	99 255	86 386	54 544
4.1	в том числе: Основные средства, пригодные к использованию		90 633	44 604	47 843
4.5	Оборудование к установке		466	466	3 852
4.5	Незавершенное строительство		7 060	34 822	776
4.2	Права пользования активами		1 058	1 546	2 035
4.5	Иные незавершенные капитальные вложения		38	4 946	38
	Инвестиционная недвижимость	1160	363 616	334 786	149 402
4.1	в том числе: Инвестиционная недвижимость		363 616	334 786	149 402
	Финансовые вложения	1170	-	90	90
5.1	в том числе: Паи и акции		-	90	90
	Отложенные налоговые активы	1180	5 225	5 164	5 142
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	468 096	426 426	209 178
	<b>II. Оборотные активы</b>				
6	Запасы	1210	4 117	4 711	4 645
	в том числе: Сырье и материалы		4 096	4 690	4 624

	Товары		21	21	21
	Незавершенное производство		-	-	-
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	18	-
	в том числе: НДС по приобретенным МПЗ		-	18	-
7.1	Дебиторская задолженность	1230	7 541	15 741	6 203
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		1 573	1 550	1 516
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 244	9 238	1 937
	Расчеты по налогам и сборам		1 300	4 141	1 616
	Сальдо по ЕНС		1 520	291	575
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		125	97	151
	Расчеты с персоналом по оплате труда		368	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами		147	148	86
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		92	30	230
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		620	27	92
	Расходы будущих периодов		551	219	-
	Авансы по аренде (лизингу)		-	-	-
5.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 500	-	51 050
	в том числе:				
	Депозитные счета		-	-	50 000
	Предоставленные займы		2 500	-	1 050
2.12	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	6 851	11 348	15 214
	в том числе:				
	Касса		157	68	46
	Расчетные счета		694	1 280	11 167
	Депозитные счета		6 000	10 000	4 000
	Прочие оборотные активы	1260	224	80	10
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		224	80	10
	Итого по разделу II	1200	21 233	31 898	77 122
	<b>БАЛАНС</b>	1600	489 329	458 324	286 300

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	2 270	2 270	2 270
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных	1340	47 852	47 852	48 748
	в том числе: Переоценка основных средств		47 852	47 852	48 748
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	770	770	770
	в том числе: Резервы, образованные в соответствии с законодательством		770	770	770
2.13	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	220 777	197 141	102 794
	Итого по разделу III	1300	271 669	248 033	154 582
	<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>				
8.1	Заемные средства	1410	132 436	148 368	91 124
	в том числе: Долгосрочные кредиты		34 518	50 449	66 381
	Долгосрочные займы		97 918	97 918	24 743
	Отложенные налоговые обязательства	1420	6 078	360	348
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
2.14	Прочие долгосрочные обязательства	1450	40	704	1 324
	в том числе: Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		40	704	1 324
	Итого по разделу IV	1400	138 554	149 432	92 796
	<b>V. Краткосрочные обязательства</b>				
8.1	Заемные средства	1510	2 857	502	647
	в том числе: Проценты по займам и кредитам		2 857	502	647
8.1	Кредиторская задолженность	1520	76 169	60 278	38 196
	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 226	851	1 286
	Расчеты с покупателями и заказчиками		50 834	49 838	24 370
	Расчеты по налогам и сборам		3 743	2 246	1 551
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		16 551	1 132	8 600
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		3 244	4 417	1 382
	Расчеты с персоналом по оплате труда		-	1 638	976
	Расчеты с подотчетными лицами		92	26	1
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		-	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов		448	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		31	130	30
8.2	Оценочные обязательства	1540	79	79	79
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	79 105	60 859	38 922
	<b>БАЛАНС</b>	1700	489 329	458 324	286 300

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Марданов Ринат Хананович

(расшифровка подписи)

31 марта 2026 г.

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

Форма по ОКУД	Коды		
	0710002		
Отчетная дата (число, месяц, год)	31	12	2025
	00300357		
по ОКПО	384		
по ОКЕИ			

Организация: Акционерное общество "БИЗНЕС-ПАРК "ИСКОЖ"

Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
2.17	Выручка	2110	419 975	281 044
	в том числе:			
	Аренда		419 975	281 044
10	Себестоимость продаж	2120	(60 177)	(46 348)
	в том числе:			
	Аренда		(60 177)	(46 348)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	359 798	234 696
2.18	Коммерческие расходы	2210	(769)	(628)
2.18	Управленческие расходы	2220	(228 850)	(102 404)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	130 179	131 664
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
2.19	Проценты к получению	2320	2 590	5 534
	в том числе:			
	Проценты к получению (уплате)		2 590	5 534
	Проценты к уплате	2330	(32 773)	(19 843)
	в том числе:			
2.19	Проценты к получению (уплате)		(32 773)	(19 843)
2.19	Прочие доходы	2340	408	507
	в том числе:			
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		17	280
	Результаты инвентаризации		142	30
	Иная операционная деятельность		249	197
2.19	Прочие расходы	2350	(6 411)	(955)
	в том числе:			
	Отчисления в оценочные резервы		(270)	-
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		-	(198)
	Иная операционная деятельность		(6 141)	(757)
2.16	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	93 993	116 907
2.16	Налог на прибыль организаций	2410	(24 955)	(23 456)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(19 297)	(23 466)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(5 658)	10
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	69 038	93 451

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	69 038	93 451
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Марданов Ринат Хананович

(расшифровка подписи)

31 марта 2026 г.

**Отчет об изменениях капитала**  
за 2025 г.

Коды		
0710004	31	12
00300357	31	2025
384		

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

Организация: Акционерное общество "БИЗНЕС-ПАРК "ИСКОЖ"  
Единица измерения: тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	<b>На 31 декабря 2023 г.</b>	3100	2 270	-	48 748	-	770	102 794	154 582
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	<b>На 31 декабря 2023 г. после корректировки</b>	3101	2 270	-	48 748	-	770	102 794	154 582

Показатели	Наименование Показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная доценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной доценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	<b>За 2024 г.</b>								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	93 451	93 451
	Пероценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	(896)	-	-	896	-
	<b>На 31 декабря 2024 г.</b>	3250	2 270	-	47 852	-	770	197 141	248 033
	<b>На 31 декабря 2024 г.</b>	3200	2 270	-	47 852	-	770	197 141	248 033
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	<b>На 31 декабря 2024 г. после корректировки</b>	3201	2 270	-	47 852	-	770	197 141	248 033

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная доценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной доценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	<b>За 2025 г.</b>								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	69 038	69 038
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	(45 402)	(45 402)
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	<b>На 31 декабря 2025 г.</b>	3300	2 270	-	47 852	-	770	220 777	271 669

Генеральный директор \_\_\_\_\_  
 (наименование должности)  
 31 марта 2026 г.

Марданов Ринат Хананович  
 (расшифровка подписи)

(подпись)



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

Форма по ОКУД			0710005		
Отчетная дата (число, месяц, год)			31	12	2025
по ОКПО			00300357		
по ОКЕИ			384		

Организация: Акционерное общество "БИЗНЕС-ПАРК "ИСКОЖ"  
 Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
	Поступления - всего	4110	423 076	375 031
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	16 850	18 898
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	405 194	348 894
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	1 032	7 239
	Платежи - всего	4120	(322 164)	(215 984)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(77 897)	(57 497)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(188 195)	(80 117)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(30 478)	(18 413)
	налога на прибыль организаций	4124	(16 280)	(26 042)
	прочие платежи	4129	(9 314)	(33 915)
	<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	4100	100 912	159 047

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
	Поступления - всего	4210	8 290	499 642
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	5 717	494 050
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	2 573	5 592
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(52 814)	(714 224)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(44 814)	(278 224)
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(8 000)	(436 000)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	4200	(44 524)	(214 582)
	<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
	Поступления - всего	4310	-	71 600
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	-	71 600
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(60 885)	(15 931)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(44 954)	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(15 931)	(15 931)
	прочие платежи	4329	-	-
	<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	4300	(60 885)	55 669
	<b>Сальдо денежных потоков за период</b>	4400	(4 497)	134
	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода</b>	4450	11 348	11 214
	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода</b>	4500	6 851	11 348
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Марданов Ринат Хананович

(расшифровка подписи)

31 марта 2026 г.

#### 4. Основные средства

##### 4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	Изменения за период				Изменения за период				первоначальная стоимость (пересеченная)	на конец периода
		первоначальная стоимость (пересеченная)	накопленные амортизации и обесценение	поступило (убытки)	списано (пересеченная стоимость)	пересеченная стоимость	амортизация	обесценение	пересеченная стоимость		
Основные средства (за исключением инвестиционных недвижимостей) - всего	За 2025 г.	102 704	(58 100)	52 108	-	(6 076)	-	-	154 612	(54 170)	-
	За 2024 г.	105 568	(57 725)	1 537	(4 401)	(4 727)	-	-	102 704	(58 100)	-
Здания	За 2025 г.	16 014	(10 894)	-	-	(167)	-	-	16 014	(11 061)	-
	За 2024 г.	18 483	(13 143)	-	(2 470)	(200)	-	-	16 014	(10 894)	-
Соборования	За 2025 г.	23 126	(18 025)	41 753	-	(2 404)	-	-	64 891	(15 485)	-
	За 2024 г.	23 250	(12 077)	-	(122)	94	-	-	23 126	(13 029)	-
Машины и оборудование (исл. офисного)	За 2025 г.	37 612	(32 598)	3 187	-	(1 411)	-	-	311 604	(34 006)	-
	За 2024 г.	37 885	(32 194)	1 537	(1 809)	(2 213)	-	-	37 612	(32 598)	-
Офисное оборудование	За 2025 г.	-	-	2 819	-	(210)	-	-	3 014	(210)	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	(26)	-	-	195	(26)	-
Транспортные средства	За 2025 г.	6 268	(1 351)	5 340	-	(1 609)	-	-	11 549	(3 361)	-
	За 2024 г.	6 209	(311)	-	-	(1 242)	-	-	6 209	(1 855)	-
Земельные участки	За 2025 г.	19 741	-	-	-	-	-	-	19 741	-	-
	За 2024 г.	19 741	-	-	-	-	-	-	19 741	-	-
Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционные недвижимост	За 2025 г.	361 544	(47 135)	40 503	-	(11 776)	-	-	402 540	(58 933)	-
	За 2024 г.	191 462	(42 086)	190 302	-	(5 076)	-	-	381 944	(47 158)	-

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

Наименование показателя	Период	Изменения за период				Изменения за период					
		фактическая стоимость (пересеченная)	накопленные амортизации и обесценение	поступило (с учетом учета пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)	обесценение	амортизация	пересеченная стоимость	пересеченная стоимость		
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	2 442	(895)	-	-	(488)	-	-	2 442	(1 384)	-
	За 2024 г.	2 442	(407)	-	-	(488)	-	-	2 442	(895)	-
Транспортные средства	За 2025 г.	2 442	(895)	-	-	(488)	-	-	2 442	(1 384)	-
	За 2024 г.	2 442	(407)	-	-	(488)	-	-	2 442	(895)	-

##### 4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	фактическая стоимость	накопленные амортизации и обесценение	фактическая стоимость	накопленные амортизации и обесценение	фактическая стоимость	накопленные амортизации и обесценение
Амортизируемые основные средства - всего	455 566	361 196	359 905	179 030	154 742	11 173
в том числе:						
Здания	368 568	339 905	154 742	11 173	154 742	11 173
Соружения	49 407	10 095	11 173	5 661	11 173	5 661
Машины и оборудование (кроме офисного)	6 596	4 908	4 908	5 661	5 661	5 661
Общесное оборудование	1 308	-	-	-	-	-
Транспортные средства	9 216	6 203	6 203	7 903	7 903	7 903
Другие виды основных средств	1 430	-	-	-	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	19 741	19 741	19 741	19 741	19 741	19 741
в том числе:						
используемые для реализации задач деятельности Российской Федерации и мобилизационной подготовки и мобилизации, которые зафиксированы в государственном кадастре объектов недвижимого имущества, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются	-	-	-	-	-	-
Земельный участок	19 741	19 741	19 741	19 741	19 741	19 741
инвестиционные недвижимост	-	-	-	-	-	-
оцененная по первоначальной стоимости	-	-	-	-	-	-

##### 4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Наименование показателя			
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (куда это не связано с основными характеристиками деятельности организации) - всего			
Основные средства, предназначенные за плату во временное пользование - всего			
Основные средства, в отношении которых имеются инициативы о передаче прав организации, - всего			

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

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период		На конец периода	
		Фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение «Исходных средств» - всего	За 2025 г.	5 413	-	11 282	(7 003)	(9 167)	504
	За 2024 г.	3 890	-	19 533	(16 989)	(1 121)	5 413
Материалы	За 2025 г.	3 930	-	1 071	(4 534)	-	466
	За 2024 г.	3 852	-	16 282	(15 093)	(1 121)	3 930
Оборудование (объекты основных средств)	За 2025 г.	1 482	-	173	(1 605)	-	1 432
	За 2024 г.	-	-	3 338	(1 908)	(7 731)	-
Оборудование к установке	За 2025 г.	-	-	851	(851)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Инвентарь и хозяйственные принадлежности	За 2025 г.	2	-	12	(12)	-	12
	За 2024 г.	38	-	-	-	-	38
Земельный участок 110 кв. м.	За 2025 г.	38	-	102	-	(102)	38
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	За 2025 г.	-	-	1 334	-	(1 334)	-
	За 2024 г.	-	-	55 784	-	(53 546)	7 060
Другие виды основных средств	За 2025 г.	34 822	-	23 094	(170)	(190 878)	34 822
	За 2024 г.	776	-	-	-	(21 169)	-
в том числе:	За 2025 г.	21 169	-	21 169	-	-	21 169
	За 2024 г.	123	-	-	-	(415)	123
Реконструкция РП-2 котельная (строительство)	За 2025 г.	538	-	-	-	-	28
	За 2024 г.	210	-	-	-	-	28
Мебельный торговый центр	За 2025 г.	40	-	-	-	-	40
	За 2024 г.	40	-	-	-	-	40
Икладное помещение корпус 2	За 2025 г.	-	-	40 000	(40 000)	-	-
	За 2024 г.	-	-	68 696	(68 696)	(240)	-
Бетонная площадка под парковку и ТСО	За 2025 г.	240	-	240	-	-	240
	За 2024 г.	-	-	-	-	(175)	-
Беседка	За 2025 г.	175	-	175	-	(3 537)	175
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Сети водоснабжения и канализации	За 2025 г.	3 537	-	3 537	-	-	3 537
	За 2024 г.	2 052	-	2 052	-	-	2 052
Кабельная линия-4кв методом ГНБ от РП-2 до ВРУ	За 2025 г.	956	-	956	-	(856)	956
	За 2024 г.	1 024	-	10 729	-	(11 874)	1 024
Цели теплоснабжения корпус 1, 2, 3	За 2025 г.	-	-	1 084	-	(3 852)	-
	За 2024 г.	3 852	-	3 852	-	-	3 852
Распределительный узел ТП теплоснабж	За 2025 г.	1 447	-	1 447	-	-	1 447
	За 2024 г.	108	-	108	-	-	108
Кабельная линия-6кв ПС "Искон"-РП-2 Р3кв	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-



5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до нуля и т.п.)	текущей рыночной стоимости/резерв на год обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка						
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	90	-	-	(90)	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 140	-	3 000	(4 050)	-	-	-	-	-	90	-
в том числе:												
	Паи	90	-	-	(90)	-	-	-	-	-	-	-
Предоставленные займы	За 2025 г.	90	-	-	-	-	-	-	-	-	90	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	8 000	5 500	-	-	-	-	-	-	2 500
	За 2024 г.	1 050	-	3 000	(4 050)	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	Предоставленные займы	90	-	8 000	5 500	-	-	-	-	-	-	2 500
Итого	За 2025 г.	90	-	8 000	5 410	-	-	-	-	-	-	2 500
	За 2024 г.	2 190	-	6 000	(8 100)	-	-	-	-	-	-	90

5.2. Иное использование финансовых вложений

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

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		затраты	Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		сплистано	резерв под обесценение		изменения видов запасов		Фактическая себестоимость	резерв под обесценение	
						фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение			
Запасы - всего	За 2023 г.	4 710	-	59 299	(39 983)	-	-	-	-	-	4 117	-
	За 2024 г.	4 645	-	62 394	(62 328)	-	-	X	X	-	4 710	-
в том числе:												
Сырье и материалы	За 2023 г.	4 689	-	12 442	(12 364)	-	-	-	-	(672)	4 096	-
	За 2024 г.	4 624	-	28 934	(27 947)	-	-	-	-	(921)	4 689	-
Товары	За 2023 г.	21	-	910	(910)	-	-	-	-	-	21	-
	За 2024 г.	21	-	175	(175)	-	-	-	-	672	21	-
Незавершенное производство	За 2023 г.	-	-	46 038	(46 716)	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	33 285	(34 206)	-	-	-	-	921	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

## 7. Дебиторская задолженность

### 7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)							На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	поступило	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	16 999	(158)	5 745	201	(13 875)	-	(270)	-	-	7 969	(428)
	За 2024 г.	6 163	(158)	12 570	-	(3 020)	(12)	-	-	-	15 899	(158)
в том числе:												
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	9 238 1 937	- -	1 121 5 106	- -	(9 115) (1 795)	(12)	-	-	-	1 244 9 238	- -
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	1 708 1 674	(158) (158)	1 673 456	- -	(1 370) (422)	-	(270)	-	-	2 001 1 708	(428) (158)
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	25 31	- -	301 84	- -	(287) (90)	-	-	-	-	39 25	- -
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	311 -	- -	- -	-	-	-	-	311 -	- -
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г. За 2024 г.	3 61	- -	66 201	- -	(58) -	-	-	-	-	269 3	- -
Авансы по аренде (лизингу)	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	-	-	-	-	- -	- -
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г. За 2024 г.	4 141 1 616	- -	2 676 1 229	- -	(2 641) (52)	-	-	-	-	1 300 4 141	- -
Расчеты по ЕНС	За 2025 г. За 2024 г.	291 575	- -	- -	- -	(284) -	-	-	-	-	1 520 291	- -
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г. За 2024 г.	97 150	- -	28 368	- -	(53) -	-	-	-	-	125 368	- -
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	-	-	-	-	- -	- -
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г. За 2024 г.	148 86	- -	5 122	- -	(6) (85)	-	-	-	-	147 148	- -
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2025 г. За 2024 г.	39 239	- -	92 -	- -	(39) (200)	-	-	-	-	92 39	- -
Расходы будущих периодов	За 2025 г. За 2024 г.	219 -	- -	551 219	- -	(219) -	-	-	-	-	551 219	- -
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	15 899 6 163	(158) (158)	5 745 12 570	201	(13 875) (3 020)	(12)	(270)	X X	7 969 15 899	(428) (158)	

### 7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

## 8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период				переклассифицированы	На конец периода
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договоров)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	148 368 91 124	- 73 175	(15 931) (15 931)	- -	- -	132 436 148 368	
в том числе:								
Долгосрочные кредиты	За 2025 г. За 2024 г.	50 449 66 381	- -	(15 931) (15 931)	- -	- -	34 518 50 449	
Долгосрочные займы	За 2025 г. За 2024 г.	97 918 24 743	- 73 175	- -	- -	- -	97 918 97 918	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	50 780 38 843	72 788 31 297	(54 542) (9 349)	- (11)	- -	79 026 60 780	
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	851 1 286	1 510 196	(1 135) (631)	- -	- -	1 226 851	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	49 838 24 370	50 719 26 580	(48 725) (1 101)	- (11)	- -	50 934 49 838	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г. За 2024 г.	130 30	1 100	(100) -	- -	- -	31 130	
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г. За 2024 г.	502 647	2 453 -	(98) (145)	- -	- -	2 857 502	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г. За 2024 г.	2 246 1 550	1 497 701	- (4)	- -	- -	3 743 2 246	
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г. За 2024 г.	1 132 8 600	15 419 -	(7 468) -	- -	- -	16 551 1 132	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г. За 2024 г.	4 417 1 382	1 3 035	(1 174) -	- -	- -	3 244 4 417	
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г. За 2024 г.	1 638 976	- 662	(1 638) -	- -	- -	- 1 638	
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г. За 2024 г.	26 1	66 40	- (9)	- -	- -	92 26	
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2025 г. За 2024 г.	- -	9 -	- -	- -	- -	- -	
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	209 148 129 967	72 788 104 472	(70 473) (25 280)	- (11)	- X X	211 462 209 148	

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

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

### 8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	списано как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	79 79	- -	- -	- -	79 79
В том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г. За 2024 г.	79 79	- -	- -	- -	79 79

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2026 г.
Полученные - всего	-	-	-	-
Выданные - всего	285 319	285 319	285 319	285 319

**10. Расходы по обычным видам деятельности**

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	11 591	8 769
Затраты на оплату труда	155 727	68 473
Отчисления на социальные нужды	27 097	12 185
Амортизация	18 343	10 241
Прочие затраты	77 048	49 712
Итого по элементам	289 796	149 380
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
<b>Итого расходы по обычным видам деятельности</b>	<b>289 796</b>	<b>149 380</b>

**Пояснения  
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых  
результатах  
Акционерное общество «Бизнес-парк «Искож»  
за 2025 год**

**2026 год**

## Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ.....	3
2. РАСКРЫТИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ВКЛЮЧАЯ ИНФОРМАЦИЮ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ.....	5
2.2. Информация о непрерывности деятельности .....	5
2.3. Существенность раскрываемой информации.....	5
2.4. Учетная политика .....	5
2.5. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте.....	7
2.6. Нематериальные активы .....	7
2.7. Основные средства, инвестиционная недвижимость, права пользования активами .....	7
2.8. Финансовые вложения .....	8
2.9. Прочие внеоборотные активы.....	9
2.10. Запасы .....	9
2.11. Дебиторская задолженность .....	9
2.12. Денежные средства и денежные эквиваленты.....	10
2.13. Капитал.....	11
2.14. Обязательства .....	12
2.14.3. Общая информация по начисленным и уплаченным налогам .....	12
2.14.4. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы .....	13
2.15. Процедуры правового характера .....	13
2.16. Расчет налога на прибыль.....	14
2.17. Выручка .....	14
2.18. Расходы по обычным видам деятельности.....	15
2.19. Прочие доходы и расходы.....	15
3. Корректировка данных предшествующего отчетного периода .....	16
4. Сведения об участниках Обществах и связанных сторонах.....	16
5. События после отчетной даты .....	18
6. Управление рисками .....	18

# Акционерное общество «Бизнес-парк «Искож»

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 год

Данные Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности по АО «Бизнес-парк «Искож» за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Отчетной датой данной бухгалтерской (финансовой) отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2025г. Настоящая отчетность была составлена на бумажном носителе и подписана руководителем Общества 31 марта 2026г.

### 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

Полное наименование общества - Акционерное общество «Бизнес-парк «Искож».  
Сокращенное наименование общества - АО «Бизнес-парк «Искож»

#### Место нахождения:

Юридический адрес: 420054, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Техническая, д. 23 а.

#### 1.1. Дата государственной регистрации:

Общество зарегистрировано 11 октября 2000 г. Государственной регистрационной палатой при МЮ РТ за № 2419/к, внесено в ЕГРЮЛ Межрайонной инспекцией ФНС РФ №4 по РТ 02.12.2002 за основным государственным регистрационным номером 1021603477499.

#### 1.2. Состав участников и их доля в уставном капитале

Состав акционеров с долей превышающей 1% от уставного капитала и их доля в уставном капитале представлен в таблице 1.

Таблица 1

#### Состав (участников) акционеров и их доля в уставном капитале

№ п/п	Наименование акционера / участника	Доля в уставном капитале, %
1	Марданов Ринат Хананович	48,2212
2	Меньших Григорий Сергеевич	48,2195

Последняя редакция Устава зарегистрирована 04 июля 2025 года. В новой редакции Устава изменены:

- Порядок созыва и проведения общего собрания акционеров общества;
- Порядок информирования акционеров (размещение информации);
- Компетенция органов управления общества;
- Порядок выплаты дивидендов

В ЕГРЮЛ внесены соответствующие изменения за государственным регистрационным номером 2251602495714 от 04.07.2025 г.

### 1.3. Виды экономической деятельности Общества:

Организация осуществляет деятельность по ОКВЭД 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

### 1.4. Управление в Обществе

- Высшим органом управления Общества является общее собрание акционеров.
- В соответствии с Уставом Общества, полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет генеральный директор – Марданов Ринат Хананович.
- Конечными бенефициарными владельцами Общества являются:
  - Марданов Ринат Хананович
  - Меньших Григорий Сергеевич.
- Общество не является учредителем доверительного управления.
- Контрольный орган (ревизионная комиссия) не избрана на годовом заседании общего собрания акционеров от 25.06.2025 в связи с отсутствием кворума по данному вопросу повестки дня.
- Лицом, отвечающим за корпоративное управление в организации, является Совет директоров.

Информация о проведенной в 2025 году инвентаризации приведена в таблице №2

### Инвентаризация имущества и обязательств, проведенная в 2025г

Таблица №2

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация	Примечания
Расходы будущих периодов	31.12.2025	Отклонений нет
Материально-производственные запасы	31.12.2025	Отклонений нет
Денежные средства, денежные документы, ценности, бланки строгой отчетности	31.12.2025	Отклонений нет
Финансовые вложения	31.12.2025	Отклонений нет
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	31.12.2025	Отклонений нет
Расчеты с покупателями и заказчиками	31.12.2025	Отклонений нет
Расчеты с банками по расчетным и иным счетам	31.12.2025	Отклонений нет
Расчеты с бюджетом	31.12.2025	Отклонений нет
Расчеты с внебюджетными фондами	31.12.2025	Отклонений нет

### Сведения об аудиторе:

Организация	ООО «АФ «Аудитцентр»
ИНН/КПП	1660046437/165501001
ОГРН	1021603621885
ОКПО	54433282
Вид деятельности	аудиторская
Расч. счет	40702810000000003795
Корр.счет	30101810300000000770
БИК	049205770
Банк	АКБ «Энергобанк»(ПАО) г.Казань

## **2. РАСКРЫТИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ВКЛЮЧАЯ ИНФОРМАЦИЮ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ**

### **2.1. Основа составления**

Настоящая бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами.

Общество ведет бухгалтерский учет в соответствии с Федеральным Законом № 402-ФЗ от 06 декабря 2011 «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 (с учетом информации Минфина России № ПЗ-10/2012), а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету, Федеральными стандартами бухгалтерского учета, Правилами формирования отчетности при реорганизации, установленными Методическими указаниями по формированию бухгалтерской отчетности при осуществлении реорганизации организаций, утвержденными Приказом Минфина России от 20.05.2003 №44н и принятой учетной политикой.

Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом с использованием специализированной бухгалтерской программы «1С: Бухгалтерия».

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества подлежит обязательному аудиту по основаниям, установленным ч.1, ст. 5 п. 4 Федерального закона от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности».

### **2.2. Информация о непрерывности деятельности**

Годовая бухгалтерская отчетность Организации подготовлена на основе допущения непрерывности деятельности, которое заключается в том, что Организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

### **2.3. Существенность раскрываемой информации**

Для целей обособленного раскрытия в бухгалтерской отчетности к существенной относится информация о группах статей и статьях отчетности:

- десять и более процентов от величины раздела бухгалтерского баланса для группы статей и статей бухгалтерского баланса;
- Показатели, составляющие менее 10% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

### **2.4. Учетная политика**

Учетная политика представляет собой совокупность способов ведения бухгалтерского учета - первичного наблюдения, стоимостного измерения, текущей группировки и итогового обобщения фактов хозяйственной деятельности, выбранных организацией для использования.

Настоящая Учетная политика определяет способы ведения бухгалтерского учета и итогового обобщения фактов хозяйственной жизни Общества в соответствии с законодательством Российской Федерации по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерский учет в АО «Бизнес-парк «Искож» (далее – Общество) ведется в соответствии с законодательством, на основании нормативных документов (с изменениями и дополнениями к ним):

- Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утв. Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н);

• Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению (утв. Приказом Минфина России от 31.10.2000 № 94н);  
• ПБУ 1/2008 «Учетная политика организаций» (утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н);

• Федеральных стандартов бухгалтерского учета;  
• Положений по бухгалтерскому учету;  
• Приказа Минфина России от 28.12.2015 № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»;

• Рекомендаций Фонда «Национальный негосударственный регулятор бухгалтерского учета «Бухгалтерский методологический центр».

• иных нормативных документов, регулирующих правила бухгалтерского учета.  
Учетная политика призвана обеспечить формирование полной и достоверной информации об объектах бухгалтерского учета для внутренних и внешних пользователей бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

Учетная политика Общества сформирована на базе следующих допущений:

• Имущественной обособленности. Активы и обязательства Общества существуют обособленно от активов и обязательств собственников и других организаций. Активы и обязательства других организаций на балансе Общества учитываются только в соответствии с законодательством или условиями договора.

• Непрерывности деятельности. Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

• Последовательности применения учетной политики. Принятая Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому.

• Временной определенности фактов хозяйственной деятельности, совершаемых Обществом. Факты хозяйственной деятельности относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами. Общество использует принцип начисления при отражении в бухгалтерском учете и отчетности доходов и расходов. Для выполнения данного пункта все службы Общества обязаны своевременно представлять в бухгалтерские службы первичные документы.

Формирование учетной политики основано на требованиях к ведению бухгалтерского учета и составлению бухгалтерской (финансовой) отчетности, в частности:

- требование полноты;
- требование своевременности;
- требование осмотрительности;
- требование приоритета содержания перед формой;
- требование непротиворечивости;
- требование рациональности.

Изменения учетной политики

Изменение Учетной политики производится Обществом при следующих условиях:

• изменении требований, установленных законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, федеральными и (или) отраслевыми стандартами;

• разработке или выборе нового способа ведения бухгалтерского учета, применение которого приводит к повышению качества информации об объекте бухгалтерского учета;

• существенном изменении условий деятельности Общества. Существенное изменение условий хозяйствования может быть связано с реорганизацией, изменением видов деятельности и т.п.

Изменения и дополнения Учётной политики на 2025 год обусловлены вступлением в силу с 01.01.2025г. ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", началом действия с 01.04.2025г. ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация»

**2.5. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте**  
отсутствуют

**2.6. Нематериальные активы**  
Отсутствуют

**2.7. Основные средства, права пользования активами, капитальные вложения**

Учет основных средств (ОС) ведется в соответствии с федеральным стандартом бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), утвержденным приказом Минфина России от 17.09.2020 г. № 204н.

Организация приняла решение не применять ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками основных средств (п. 4 ФСБУ 6/2020), но имеющих стоимость ниже 100 тыс. рублей. При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Для целей бухгалтерского учета Общество выделяет следующие группы основных средств:

- 1) Здания
- 2) Сооружения
- 3) Транспортные средства
- 4) Машины и оборудование
- 5) Земельные участки
- 6) Офисное оборудование

Организация учитывает завершенные капитальные вложения в виде ремонта, техосмотра и техобслуживания с периодичностью свыше 12 месяцев как самостоятельные объекты основных средств, если они удовлетворяют критерию по стоимости основных средств. В ином случае данные капитальные вложения увеличивают первоначальную стоимость объекта основных средств, в отношении которых эти работы проводятся (п. 10, 24 ФСБУ 6/2020).

Все группы объектов основных средств после признания в бухгалтерском учете учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (элементы амортизации) объекта основных средств определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете.

Начисление амортизации объекта основных средств:

а) начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;

б) прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом. Понижающие (повышающие) коэффициенты к действующим нормам амортизационных отчислений основных средств не применяются.

Сроки полезного использования основных средств приведены в таблице 3

Таблица 3

Группы основных средств	Сроки полезного использования, мес.
Здания	360-960
Сооружения	120-480
Транспортные средства	60-84
Офисное оборудование	60-84
Машины и оборудование	36-120

Недвижимость, предназначенная для сдачи в операционную аренду, учитывается отдельно в группе «Инвестиционная недвижимость» (подп. «а» п. 45 ФСБУ 6/2020, подп. «а» п. 23 ФСБУ 26/2020).

Объекты, которые входят в группу инвестиционная недвижимость, учитываются по первоначальной стоимости (п. 21 ФСБУ 6/2020);

Движение и наличие основных средств и соответствующего накопленного износа представлено в Таблице 4.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Права пользования активом не переоцениваются, даже если предметы аренды по характеру использования относятся к группе основных средств, по которой принято решение о проведении переоценки Основание: п. 16 ФСБУ 25/2018.

Движение и наличие прав пользования активами и соответствующего накопленного износа представлено в Таблице 4.2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Основные средства включают объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, т.е. не подлежат амортизации. Информация по балансовой стоимости объектов такого рода по состоянию на 31 декабря соответствующего года представлена в таблице 4.3 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Учет капитальных вложений ведется в соответствии с федеральным стандартом бухгалтерского учета «Капитальные вложения» (ФСБУ 26/2020), утвержденным приказом Минфина России от 17.09.2020 г. № 204н.

Запчасти, детали и иные материалы для капитальных вложений (в т. ч. для создания основных средств, ремонтов с периодичностью более 12 месяцев, работ по модернизации, реконструкции и прочих улучшений основных средств) отражаются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы»

(выбор с учетом пп. «а» п. 5, п. 6 ФСБУ 26/2020, Инструкции к Плану счетов)

Информация о движении и наличии объектов незавершенного строительства и незаконченных операциях по приобретению, модернизации и т.п. основных средств представлена в Таблице 4.5 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме

## 2.8. Финансовые вложения

Все учитываемые финансовые вложения Общества относятся к категории финансовых вложений, по которым рыночная стоимость не определяется.

Все виды финансовых вложений в залог не передавались и иным образом не обременялись. Проверка на обесценение финансовых вложений, текущая рыночная стоимость которых не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года, при наличии признаков обесценения. Проведение теста на обесценение финансовых вложений, отраженных в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества по состоянию на 31 декабря отчетного года, осуществлялось АО «Бизнес-парк «Искож». Принимая во внимание отсутствие поступления доходов от части имеющихся финансовых вложений и высокую вероятность отсутствия доходов в будущем, было принято решение списать стоимость таких финансовых вложений на финансовые результаты.

Наличие и движение списанных финансовых вложений раскрыты в таблице:

№ п/п	Эмитент	Сумма тыс. руб.	
		на 31.12.2024	на 31.12.2025
1	АудиоМастер	8,4	0
2	Полимерпак	44,4	0
3	Татсоцбанк	31,2	0
4	Фирма Искож	6	0

По остальным финансовым вложениям, отраженным в финансовой отчетности, признаки обесценения отсутствуют.

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена в Таблице 5.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

#### **2.9. Прочие внеоборотные активы отсутствуют**

#### **2.10. Запасы**

Учет запасов ведется в соответствии с нормами ФСБУ 5/2019 и положением учетной политики в указанной части.

В отчетном периоде правовое регулирование учета запасов как на уровне федеральных стандартов, так и на уровне учетной политики не происходило.

Оценка запасов при признании осуществляется по фактической себестоимости. При отпуске товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления за месяц. В качестве расчетного периода установлен месяц.

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 6.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

#### **2.11. Дебиторская задолженность**

Дебиторская задолженности в части оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав)

отражается в бухгалтерском балансе в оценке за минусом суммы налога на добавленную стоимость, подлежащей вычету (принятой к вычету) в соответствии с налоговым законодательством.

Общество создает резервы по сомнительным долгам с отнесением суммы резервов на финансовые результаты организации. Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями, залогом или поручительством.

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 7.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

## *2.12. Денежные средства и денежные эквиваленты*

По статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» в бухгалтерском балансе отражаются средства Общества на счетах в банках и кредитных организациях, в операционных и иных кассах, а также денежные эквиваленты.

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные финансовые инструменты, подверженные незначительному риску изменения стоимости. При этом обороты таких финансовых инструментов денежными потоками не признаются

В случае соответствия указанным критериям в ОДДС в качестве денежных эквивалентов Общества, в частности, указываются:

- высоколиквидные банковские векселя крупных стабильных банков, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денег и подвержены незначительному риску изменения стоимости;

- депозиты до востребования;

- депозиты со сроком размещения до трех месяцев.

Денежные эквиваленты приравниваются к денежным средствам и в бухгалтерском балансе отражаются по строке «Денежные средства».

Отчет о движении денежных средств составляется на основе данных о денежных потоках организации, остатках денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода.

При составлении Отчета о движении денежных средств Обществом распределены денежные потоки от текущей и иной деятельности.

Денежный поток имеет транзитный характер, когда он отражает не столько деятельность Общества, сколько деятельность его контрагентов, либо, когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. Такие денежные потоки в ОДДС представляются свернуто, а именно:

- денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);
- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;
- поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;
- оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента;
- перечисления заработной платы и возврат излишне начисленной заработной платы;
- выданные и возвращенные в одном отчетном периоде займы работникам;
- перечисления безвозмездной помощи и возврат излишне перечисленной суммы;

- оплата страхования имущества Общества с получением эквивалентной компенсации от контрагента при возникновении страхового случая;
- суммы налогов, перечисленные в бюджет, возвращенные из бюджета.
- операции по депозитным вкладам, произведенные в одном отчетном периоде (за исключением начисленных процентов).
- денежные потоки, связанные с выдачей и возвратом займа в рамках кэш-пулинга, в связи с быстрым оборотом и коротким сроком возврата денежных средств.

При формировании показателей величины денежных средств, направленных на уплату налога на прибыль организаций (в том числе авансовых платежей по налогу) Обществом используются данные о кредитовом обороте по счету 68 "Расчеты по налогам и сборам" (аналитический счет учета ЕНП) в корреспонденции со счетом 68 (аналитический счет учета расчетов по налогу на прибыль организаций) (п. п. 7, 8 ст. 45 НК РФ). Структура денежных средств и эквивалентов представлена в таблице:

Показатель	(тыс. руб.)		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Денежные средства в рублях	851	1348	11213
Депозитные вклады краткосрочные и иные денежные эквиваленты	6000	10000	4000
Всего	6851	11348	15214

### 2.13. Капитал

1. В течение 2025 г. изменений в уставном и добавочном капитале Общества не было. Уставный капитал Общества составляет 2270 тыс.руб.. руб.

2. Резервный капитал не изменялся и равен 700 тыс. руб.

3. Нераспределенная прибыль прошлых лет в отчетном периоде участникам не распределялась и не выплачивалась. Величина нераспределенной прибыли по состоянию на 31.12.2025 г. составила 220777 тыс. руб., на 31.12.2024г. составила 197141 тыс. руб., на 31.12.2023 – 102794 тыс. руб.

4. Чистые активы Общества:

- на 31.12.2025 – 271669 тыс. руб.
- на 31.12.2024 – 248033 тыс. руб.
- на 31.12.2023 – 154582 тыс. руб.

Изменение величины чистых активов на конец отчетного периода по сравнению с началом отчетного периода представлено в таблице:

Показатель	(тыс. руб.)	
	Сумма	
Чистые активы на начало отчетного периода	248033	
Корректировка нераспределенной прибыли	-	
Финансовый результат отчетного периода	69038	
Выплата прибыли участникам	45402	
Чистые активы на конец отчетного периода	271669	

## 2.14. Обязательства

### Долгосрочные заемные средства

Показатель	2025 год	2024 год	2023 год
Кредиты банков	34518	50449	66381
Прочие займы	97918	97918	24743
Остаток на конец года	132436	148368	91124

### Расшифровка статьи 1450 «Прочие обязательства»

Показатель	2025 год	2024 год	2023 год
Задолженность по договорам лизинга	40	704	1324

Информация о наличии и движении заемных средств и кредиторской задолженности в отчетном периоде представлена в Таблице 8.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Информация о наличии и движении оценочных обязательств представлена в Таблице 8.2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

### 2.14.3. Общая информация по начисленным и уплаченным налогам

Информация по налогам представлена в таблице.

Вид налога	(тыс. руб.)			
	Сальдо расчетов на 01.01.2025 г. переплата(+) недоимка(-)	Уплачено	Начислено	Сальдо расчетов на 31.12.2025 г. переплата(+) недоимка(-)
НДФЛ исчисленный налоговым агентом	-59,00	32 658,00	32 423,00	176,00
Налог на добавленную стоимость	-1 132,00	149 807,00	165 226,00	-16 551,00
Налог на прибыль	4 141,00	16 280,00	19 298,00	1 123,00
Земельный налог	-1 035,00	4 379,00	4 725,00	-1 381,00
Транспортный налог	-15,00	62,00	64,00	-17,00
Налог на имущество	-1 138,00	7 316,00	8 522,00	-2 344,00
Единый налоговый счет	291,00	134 523,00	133 294,00	1 520,00
<b>Итого по налогам</b>	<b>1 053,00</b>	<b>345 025,00</b>	<b>363 552,00</b>	<b>-17 474,00</b>
Расчеты по социальному страхованию возмещение	97,00	736,00	708,00	125,00
Дополнительные взносы на страховую часть пенсии работникам, занятым на работах с тяжелыми условиями труда	-5,00	43,00	44,00	-6,00
Страховые взносы по единому тарифу	-4 254,00	27 341,00	26 216,00	-3 129,00

Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний	-157,00	984,00	935,00	-108,00
<b>Итого по взносам</b>	<b>-4 319,00</b>	<b>29 104,00</b>	<b>27 903,00</b>	<b>-3 118,00</b>

#### 2.14.4. *Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы*

Обеспечения обязательств и платежей полученные.

По состоянию на 31.12.2025г. на забалансовых счетах АО «Бизнес-парк «Искож» полученные обязательства - не числятся.

По состоянию на 31.12.2025г. на забалансовых счетах организации учтены обязательства по выданным обеспечениям по договорам ипотеки с ПАО «Сбербанк».

Общество не ожидает возникновения существенных обязательств в связи с выданными обеспечениями.

Информация о выданных Организацией обеспечениях обязательств и платежей не включает данные по поручительствам (гарантиям) третьих лиц по обязательствам Организации в соответствии с разъяснениями, приведенными в письме Минфина от 22.06.2011 №ПЗ-5/2011. Не рассматриваются в качестве обеспечений под собственные обязательства векселя Организации, выданные третьим лицам, в связи с приобретением активов, выполнением работ, оказанием услуг или привлечением кредитных (заемных) средств.

Информация о наличии выданных обеспечений представлена в Таблице 9 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Резерв на оплату отпусков создается в целях бухгалтерского учета в связи с признанием отпускных выплат оценочными обязательствами.

Резерв учитывается на счете 96 «Резервы предстоящих расходов» по виду резервов «Резерв на отпуска».

Расчет резерва производится в разрезе каждого сотрудника. Резервирование производится ежемесячно на основании реальных остатков отпусков по сотруднику на конец месяца и его среднего заработка (такого же, как при расчете отпуска в том же месяце).

При формировании резерва на оплату отпусков учитываются суммы страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, страховых взносов на обязательное медицинское страхование, страховых взносов на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, а также от несчастных случаев на производстве и профзаболеваний.

Информация о наличии и движении резерва на оплату отпусков представлена в Таблице 8.3 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

#### 2.15. *Процедуры правового характера*

По состоянию на 31.12.2025 года АО «Бизнес-парк «Искож» участвует в качестве истца в следующих судебных спорах:

- ответчик: ООО «Про Колор»;
- ответчик: Белозеров Сергей Валерьевич.

По конец отчетного периода претензионных споров, судебных дел и исполнительных производств, в которых Общество выступает ответчиком, не имеется.

Общество во всех существенных аспектах соблюдает действующее законодательство Российской Федерации. Общество не располагает информацией о каком-либо расследовании против АО «Бизнес-парк «Искож», которое проводилось или проводится любым государственным органом, обладающим регулируемыми полномочиями относительно Общества.

## 2.16. Расчет налога на прибыль

Расчет налога на прибыль представлен в таблице.

		(тыс. руб.)	
№ п/п	Показатели	за 2025 г	за 2024 г
1	Прибыль (убыток) до налогообложения	93993	116907
2	Налог на прибыль по строке 2410 ОФР	-24955	-23456
2.1	в том числе: текущий налог на прибыль стр.2411	-19297	-23466
3	Условный расход (доход) по налогу на прибыль	-23498	-23381
4	Изменение отложенных налоговых активов	-61	-134
4.1	уменьшение налога на сумму убытка прошлых лет	-	-
5	Изменение отложенных налоговых обязательств	5718	124
6	Постоянный налоговый расход	-1456	-75
7	Постоянный налоговый доход	-	-
9	Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)	-5658	-10
10	Налог на прибыль (стр. 2410) = стр. 2411 + стр. 2412	-24955	-23456

Расчет налога на прибыль осуществляется в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль». В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль признаются развернуто: отложенные налоговые активы – в составе внеоборотных активов, отложенные налоговые обязательства – в составе долгосрочных обязательств.

## 2.17. Выручка

Выручка от реализации продукции и товаров, выручка от реализации иного имущества признаются по мере перехода права собственности на продукцию и товары, иное имущество в соответствии с условиями заключенных договоров.

Выручка от выполнения работ, оказания услуг признается по мере подписания заказчиками актов о приемке выполненных работ, оказанных услуг. В случае если договорами на оказание услуг не предусмотрено составление актов, выручка признается по мере предъявления покупателю расчетных документов.

Признаются прочими поступлениями и учитываются в составе доходов от прочих видов деятельности:

- выручка от реализации прочих материальных ценностей;
- доходы от реализации финансовых вложений;
- доходы, связанные с предоставлением займов другим организациям.

Выручка от выполнения работ, оказания услуг с длительным циклом изготовления признается после завершения каждого этапа работ по договору и приёма их заказчиком.

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

Виды деятельности	Выручка от продажи продукции, услуг за минусом НДС	Себестоимость проданной продукции, услуг	Валовая прибыль
Сдача в аренду собственного недвижимого имущества	419975	60177	359798
<b>Итого за 2025 год</b>	<b>419975</b>	<b>60177</b>	<b>359798</b>

### 2.18. Расходы по обычным видам деятельности

Общехозяйственные расходы в качестве условно-постоянных ежемесячно списываются в дебет сч. 90.8 "Управленческие расходы".

Коммерческие расходы в качестве условно-постоянных ежемесячно списываются в дебет сч. 90.7 "Расходы на продажу".

Управленческие расходы были представлены следующими статьями:

Управленческие расходы	2025 г.	2024 г.
Материалы	10920	7848
Затраты на оплату труда	134735	51802
Страховые взносы	22194	8618
Амортизационные отчисления	6019	4915
Прочие затраты	54982	29221
<b>Итого управленческие расходы</b>	<b>228850</b>	<b>102404</b>

Коммерческие расходы были представлены следующими статьями:

Коммерческие расходы	2025 г.	2024 г.
Посреднические услуги	619	622
Расходы на рекламу	142	
Прочие затраты	8	6
<b>Итого коммерческие расходы</b>	<b>769</b>	<b>628</b>

Информация о затратах на производство услуг в разрезе элементов затрат представлена в Таблице 10 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

### 2.19. Прочие доходы и расходы

В составе показателей строк прочих доходов и расходов отражены доходы и расходы, которые не относятся к обычным видам деятельности.

Прочие расходы по отношению к соответствующим прочим доходам в бухгалтерской (финансовой) отчетности показывается развернуто. Свернуто показываются следующие доходы и расходы:

- резервы по сомнительным долгам,
- реализация металлолома,
- реализация прочего имущества (материалов).

В течение 2025 года были произведены и понесены следующие доходы и расходы:

Вид дохода	2025 год	2024 год
Проценты к получению	2590	5534
Страховые выплаты	49	29
Инвентаризация	142	30
Реализация прочего имущества	150	280
Доходы от списания кредиторской задолженности		10
Прочие внереализационные доходы	200	158
Итого	3131	6041
Вид расхода		
Проценты к уплате	32773	19843
Юридические расходы	201	13
Услуги банков	114	91
Резерв по сомнительным долгам	270	
Прочие расходы	5466	851
Итого	38824	20798

### 3. *Корректировка данных предшествующего отчетного периода*

Существенных ошибок прошлых периодов, требующих корректировок вступительных остатков бухгалтерской отчетности у Общества нет. Изменения учетной политики не привели к необходимости ретроспективного пересчета показателей прошлых отчетных периодов.

### 4. *Сведения об участниках Общества и связанных сторонах*

В соответствии с п.16 ПБУ 11/2008 информация о связанных сторонах раскрывается в ограниченном объеме.

На отчетную дату Общество раскрывает информацию по следующим группам связанных сторон:

№ п/п	Организация	Основание связи
1	Дочерние компании	Общество может оказывать преобладающее влияние на организацию (общество владеет непосредственно или через другие организации долей более чем 50% обыкновенных голосующих акций или которые контролирует другим способом)
2	Связанные стороны	Организация может оказывать прямое или косвенное влияние на Общество

3	Прочие связанные стороны	Общество может оказывать прямое и (или) косвенное влияние на организацию
4	Прочие связанные стороны	На Общество и организацию может оказывать прямое или косвенное влияние одно и то же лицо

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

Акционеры с долей превышающей 1% от уставного капитала.

№ п/п	Наименование акционера / участника	Доля в уставном капитале, %
1	Марданов Ринат Хананович	48,2212
2	Меньших Григорий Сергеевич	48,2195

Члены совета директоров

№ п/п	Ф.И.О. (должность в совете)	Решение общего собрания (№ и дата протокола)
1	Демихова Нина Владимировна	б/н от 25.06.2025 г.
2	Меньших Григорий Сергеевич	б/н от 25.06.2025 г.
3	Марданов Ринат Хананович	б/н от 25.06.2025 г.
4	Степанов Андрей Сергеевич	б/н от 25.06.2025 г.
5	Маланко Ольга Ивановна	б/н от 25.06.2025 г.

Информация по незавершенным на конец отчетного периода операциям со связанными сторонами

(тыс.руб.)

Виды задолженности	2025 г.	2024 г.
<b>Задолженность по кредитам и займам</b>		
- акционеры	97918	97918

Виды и объем операций со связанными сторонами

Виды операций	за 2025 г.	за 2024 г.
<b>Привлечение заемных средств</b>		
- акционеры	10	73175
<b>Возврат заемных средств</b>		
- акционеры	-10	

Контрагент	Вид отношений	2025 год	2024 год
Марданов Ринат Хананович	Привлечение заемных средств	10	26587

Меньших Григорий Сергеевич	Привлечение заемных средств		46131
Меньших Григорий Сергеевич	Возврат заемных средств	-10	

### Вознаграждения основному управленческому персоналу за 2025 г.

К основному управленческому персоналу относятся генеральный директор Общества  
Краткосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу в таблице:

Виды выплат Директор	Размер вознаграждений, тыс. руб.(в совокупности) 2025г.	Размер вознаграждений, тыс. руб.(в совокупности) 2024г.
Краткосрочные вознаграждения, в том числе:	342	260
<i>Оплата труда (оклад)</i>	29968	12683
<i>Отпуск по календарным дням</i>	2248	684
<i>НДФЛ</i>	7307	2233
<i>Больничный</i>	0	0
<i>Страховые взносы</i>	6275	2313

Долгосрочные вознаграждения отсутствуют

В 2025 году общество выплатило дивиденды за 2024 год из расчета 100 рублей на акцию и промежуточные дивиденды за 9 месяцев 2025 года из расчета 100 рублей на акцию.

#### 5. События после отчетной даты

Существенные события после отчетной даты, требующие раскрытия, отсутствуют

#### 6. Управление рисками

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,
- оттоком капитала, останавливающим инвестиционную активность,
- общим ослаблением экономики, дефицитом бюджета,
- ростом цен, падением спроса, снижением доходов населения,
- организованной преступностью, коррупцией и социальной нестабильностью, что может создать неопределенность и привести к удорожанию ведения бизнеса.

Будущее экономическое развитие Российской Федерации в значительной мере зависит от эффективности решений, принимаемых Правительством РФ.

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.

#### **Юридические риски и неопределенность**

Риски, связанные с российской законодательной системой включают, в различной степени, следующее:

- пробелы в нормативно-правовой базе, вызванные задержками в принятии новых законов;
- ужесточение госрегулирования и повышение налоговой нагрузки;
- непоследовательная судебная практика в отношении обеспечительных мер, которая может нарушить ведение нормальной деятельности;
- недостатки необходимой законодательной базы в сфере корпоративного права, рынка ценных бумаг в Российской Федерации могут ограничить возможности для привлечения капитала в будущем;

• ответственность акционера в соответствии с корпоративным правом Российской Федерации может привести к тому, что Общество будет нести финансовую ответственность за обязательства своих дочерних предприятий.

В условиях роста общей неуверенности и снижения экономической активности может продолжиться дальнейшее сокращение инвестиций в основной капитал.

#### **Правовые риски**

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

#### **Экологические риски**

Производственная деятельность Общества не сопряжена с потенциальным риском нанесения ущерба окружающей среде или ее загрязнения.

#### **Инфляционный риск**

Инфляция не оказывает существенного влияния на результаты деятельности.

#### **Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин**

Общество не является участником внешнеэкономических отношений, вследствие чего не подвержено рискам, связанным с изменением законодательства в области государственного регулирования внешнеторговой деятельности, а также таможенного законодательства, регулирующего отношения по установлению порядка перемещения товаров через таможенную границу Российской Федерации, установлению и применению таможенных режимов, установлению, введению и взиманию таможенных платежей.

#### **Валютный риск**

Падение курса и покупательной способности национальной валюты, повышенная волатильность на валютном рынке влияют, прежде всего, на экономику России в целом, а значит и на деятельность Общества. Учитывая большую взаимосвязь Общества с различными структурами российской экономики, можно ожидать, что резкое снижение курса рубля по отношению к доллару США и другим мировым валютам существенно отразятся на положении Общества.

Курс рубля подвержен волатильности. Обязательства Общества в настоящее время в значительной мере номинированы в евро, и обесценение рубля по отношению к евро в будущем приведет к убыткам от курсовых разниц. Укрепление евро по отношению к рублю в будущем негативно отразится на чистой прибыли 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 не возникает.

#### **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.

Руководство Организации приняло необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности, которые позволили удержать уровень ключевых рисков в приемлемом диапазоне.

Существенная неопределенность в возможности продолжения хозяйственной деятельности отсутствует.

Общество в полной мере является платежеспособным, намерения по прекращению или сокращению деятельности отсутствуют.

Иная существенная информация, которая не была раскрыта в предыдущих параграфах отсутствует.

Генеральный директор АО «Бизнес-парк «Искож»  
31 марта 2026 г.



Марданов Р.Х.