

АО ТГК «ИЗМАЙЛОВО»

**Консолидированная
финансовая отчетность компании, за год,
закончившийся 31 декабря 2025 года**

Москва, 2026г.

СОДЕРЖАНИЕ

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА.....	3
Консолидированный отчет о финансовом положении	8
по состоянию на 31 декабря 2025 года	8
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.....	10
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года	10
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2025 года	11
Консолидированный отчет о движении денежных средств за год,	13
закончившийся 31 декабря 2025 года	13
Примечания к годовой консолидированной финансовой отчетности за 2025 год, закончившийся 31 декабря 2025 года	14
1. АО ТГК «ИЗМАЙЛОВО» и его дочерние компании.....	14
2. Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения	17
3. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность.....	18
4. Основные факторы риска, связанные с деятельностью Группы.....	23
5. Основы подготовки финансовой отчетности	26
6. Основные аспекты учетной политики	28
7. Новые и пересмотренные Международные стандарты финансовой отчетности.....	34
8. Сегментная информация	35
9. Операции со связанными сторонами	35
10. Основные средства и активы в форме права пользования	38
11. Запасы	41
12. Выручка от продаж, себестоимость, прочие и административные доходы и расходы	41
13. Денежные средства и их эквиваленты.....	44
14. Дебиторская задолженность и предоплата.....	45
15. Кредиторская задолженность и начисленные обязательства	45
16. Прибыль и капитал	48
17. Анализ финансовой устойчивости Группы.....	49
18. Основные финансовые результаты деятельности Группы	52
19. Анализ рентабельности	52
20. Оценка ключевых показателей	54
21. Уставный и добавочный капитал	55
22. События после отчетного периода.....	56
23. Судебные разбирательства.....	57
24. Условные налоговые обязательства.....	58



ИНН 7714103163, ОГРН 1027700309669; ОГРН 11606054905

Общество с ограниченной ответственностью
«АУДИТ-ЭСКОРТ»

115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58,
пом. XVIII_К 151, этаж 3
Почт. адрес: 115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58
(комната 4027)
Тел.: +7 (495) 109-05-44
e-mail: org@audit-escort.ru
<https://audit-gogocopy.com/>

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам акционерного общества
Туристские гостиничные комплексы "Измайлово"

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности акционерного общества Туристские гостиничные комплексы "Измайлово" (ОГРН 1027700216158) (далее – Компания) и его дочерних обществ (далее – Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, а также примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности за 2025 год, закончившийся 31 декабря 2025 года, включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая годовая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2025 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе "Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности" настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе 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 консолидированной финансовой отчетности общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были

рассмотрены в контексте нашего аудита годовой консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Ключевой вопрос аудита	Какие аудиторские процедуры были выполнены в отношении ключевого вопроса аудита
Основные средства Мы сосредоточились на данном вопросе в связи с существенностью остатка основных средств в консолидированном отчете о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года. В составе основных средств отражены, в том числе объекты недвижимого имущества и активы в форме права пользования земельными участками (далее ППА). Оценка элементов амортизации основных средств на соответствие условиям использования основных средств, оценка необходимости обесценения основных средств, определение ставки дисконтирования ППА производится руководством с применением профессионального суждения и субъективных допущений и является обстоятельством, которое может оказать существенное влияние на достоверность годовой консолидированной финансовой отчетности. Мы проанализировали систему управления рисками Группы, порядок оценки элементов амортизации основных средств на соответствие условиям использования основных средств, порядок тестирования основных средств на обесценение, порядок определения ставки дисконтирования ППА. Группа тестирует элементы амортизации основных средств на соответствие условиям использования основных средств и основные средства на необходимость обесценения на основании разработанной внутренней методики. В связи с этим значителен уровень допущений и суждений руководства Группы в отношении вышеперечисленных вопросов.	Наши аудиторские процедуры включали: анализ учетной политики, оценку корректности допущений, сделанных руководством при проведении тестирования на обесценение основных средств, при оценке элементов амортизации основных средств на соответствие условиям использования основных средств. Мы также оценили достаточность раскрытий, сделанных Группой в годовой консолидированной финансовой отчетности, о степени использования оценочных суждений по данным вопросам.

Следовательно, рассмотрение методики определения обесценения основных средств, элементов амортизации основных средств на соответствие условиям использования основных средств, ставки дисконтирования ППА является ключевым вопросом нашего аудита. Пояснительная информация раскрыта в примечании 10. Информация об учетной политике в отношении основных средств и незавершенного капитального строительства, представлена в примечании 6.	
---	--

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете Группы за 2025 год, который, как ожидается, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения, но не включает годовую консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней.

Наше мнение о годовой консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

Ответственность руководства и членов совета директоров за годовую консолидированную финансовую отчетность

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

При подготовке годовой консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы 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 Группу, 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 годовой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой консолидированной 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 Группы;

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством 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 Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой консолидированной 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 Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

е) планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о консолидированной финансовой отчетности Группы. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами совета директоров, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

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

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

Елена Юрьевна Комарова

Руководитель департамента аудита ООО «АУДИТ-ЭСКОРТ» (ОГРН 21706001515) действует от имени аудиторской организации на основании доверенности №1 от 10.01.2022г.



[подпись]

Наталья Борисовна Летуновская

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОГРН 21706003934)

Аудиторская организация:

ООО «АУДИТ-ЭСКОРТ»

115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58, пом. XVIII, К 151, этаж 3

ОГРН 11606054905

ОГРН 1027700309669

27 апреля 2026 года

АО ТГК "Измайлово"
Консолидированный отчет о финансовом положении
по состоянию на 31 декабря 2025 года
(в тысячах российских рублей)

Активы	Прим.	31 декабря 2025г.	31 декабря 2024г.
Внеоборотные активы			
Основные средства	6, 10	1 995 642	1 815 639
Активы в форме права пользования	10,15.2	600 362	604 631
Нематериальные активы	6	6 171	4 653
Финансовые вложения		15 559	14 926
Прочие внеоборотные финансовые активы		54 847	56 653
Отложенные налоговые активы	20	235 984	221 789
		2 908 565	2 718 291
Оборотные активы			
Запасы	11	112 923	96 591
НДС к возмещению	14.1	7 246	6 035
Дебиторская задолженность и предоплата	14.1, 14.2	258 534	192 452
Денежные средства и их эквиваленты	13	237 436	338 162
Прочие оборотные финансовые активы	14.2	3 032	2 734
Финансовые вложения		-	-
		619 171	635 974
Итого активы		3 527 736	3 354 265
Капитал и обязательства			
Капитал			
Уставный капитал	20	495	495
Собственные акции, выкупленные у акционеров	16	-5 116	-
Эмиссионный доход	21	163 445	163 445
Капитал по переоценке		480 955	480 955
Нераспределенная прибыль	16	1 273 051	1 237 358
Прочие резервы	20	42	42
Капитал, приходящийся на собственников материнской компании		1 912 872	1 882 295
Неконтрольные доли участия			
Итого капитал		1 912 872	1 882 295
Долгосрочные обязательства			
Процентные кредиты и займы		-	-

Прочие долгосрочные финансовые обязательства	15.2	593 477	586 987
Отложенное обязательство по налогу на прибыль	24.2	287 879	280 798
Итого долгосрочные обязательства		881 356	867 785
Краткосрочные обязательства			
Процентные кредиты и займы		59 259	96
Кредиторская задолженность и начисленные обязательства	15.1	535 840	478 997
Отложенная выручка	15	-	-
Оценочные обязательства		73 886	60 897
Прочие краткосрочные обязательства	15.2	64 523	64 196
Итого краткосрочные обязательства		733 508	604 186
Итого обязательства		1 614 864	1 471 971
Итого капитал и обязательства		3 527 736	3 354 265

К.А. Арзамасцев
Генеральный директор
10 апреля 2026г.



АО ТГК "Измайлово"
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах российских рублей)

	Прим.	За 2025 год	За 2024 год
Выручка:			
Выручка от продаж	6, 12.1	5 961 675	5 645 169
Себестоимость	12.2	(4 711 347)	(4 535 290)
Валовая прибыль		1 250 328	1 109 879
Операционные доходы и расходы:			
Прочие операционные доходы	12.3	169 261	4 197
Общие и административные расходы	12.2	(702 121)	(456 042)
Прочие операционные расходы	12.4	(326 822)	(265 809)
Доходы от финансирования	12.5	21 252	30 466
Расходы от финансирования	12.5	(81 649)	(72 569)
Доходы от участия в других организациях		607	-
Прибыль до налогообложения		330 856	350 122
Налог на прибыль, в т.ч:			
Текущий налог	6, 24.1	(141 592)	(108 359)
Отложенный налог	6, 24.2	7 114	(60 198)
Прочее		-	2 331
Прибыль за год		196 377	183 895
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)		-	163
Прочий совокупный доход		-	-
Прибыль от изменения справедливой стоимости финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи		-	-
Совокупный доход за отчетный период		-	-
Прибыль за год относящаяся к:			
акционерам АО ТГК "Измайлово"		196 377	183 895
доле меньшинства		-	-
Общий совокупный доход за год относящийся к:			
акционерам АО ТГК "Измайлово"		196 377	184 058
доле меньшинства		-	-
Базовая прибыль в расчете на одну акцию, относящаяся к акционерам АО ТГК "Измайлово" (в рублях)		397	372
Базовое и разведенное средневзвешенное количество акций, шт.		494 461	494 461

К.А. Арзамасцев
Генеральный директор
10 апреля 2026г.



Акционерный капитал	Собственные выкупленные акции	Эмиссионный доход	Нераспределенная прибыль	Резерв по переоценке	Прочие резервы	Неконтролирующие доли участия	Итого капитал
Дивиденды объявленные	-	-	(122 298)	-	-	-	-122 298
Расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	-	-	-	-	-	-	0
Уменьшение капитала (социальные выплаты на основании решения учредителей)	-	-	-	-	-	-	0
Выкуп собственных акций	-	(5 116)	-	-	-	-	-5 116
Иные изменения - всего	-	-	(38 385)	-	-	-	-38 385
Остаток на 31 декабря 2025 года	495	(5 116)	1 273 051	480 955	42	0	1 912 872



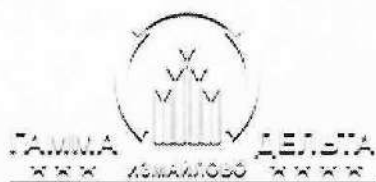
К.А. Арзамасцев
Генеральный директор
10 апреля 2026г.

АО ТГК "Измайлово"
Консолидированный отчет о движении денежных средств за год,
закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах российских рублей)

	Прим.	2025 год	2024 год
Операционная деятельность			
Поступления от продажи продукции, товаров, работ услуг		5 567 630	5 307 539
Арендные платежи		294 766	276 123
Прочие поступления		132 885	84 648
Оплата поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги		(3 830 212)	(3 694 571)
Оплата труда работников		(1 280 013)	(1 189 654)
Проценты по долговым обязательствам		(12 298)	(5 358)
Налог на прибыль		(45 572)	(53 778)
Прочие платежи		(293 792)	(188 941)
Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности		533 394	536 009
Инвестиционная деятельность			
Расходы на капитальные вложения		(396 762)	(269 263)
Продажа внеоборотных активов		-	-
Проценты по депозитам, дивиденды		20 022	87 454
Прочие поступления		-	2 750
Чистые денежные средства, полученные от инвестиционных операций		(376 740)	(179 059)
Финансовая деятельность			
Получение кредитов и займов		222 183	155 110
Возврат предоставленных займов		(164 224)	(155 110)
Выплата дивидендов		(135 088)	(82 745)
Прочие поступления		-	22 800
Арендные платежи		(47 718)	(75 819)
Прочие платежи		(132 534)	(136 346)
Чистые денежные средства, полученные от финансовых операций		(257 381)	(272 110)
Увеличение (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	13	(100 727)	84 840
Денежные средства и их эквиваленты на отчетного периода	13	338 162	253 321
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	13	237 436	338 162

К.А. Арзамасцев
Генеральный директор
10 апреля 2026г.





АО ТГК «ИЗМАЙЛОВО»

Примечания к годовой консолидированной финансовой отчетности за 2025 год, закончившийся 31 декабря 2025 года

1. АО ТГК «ИЗМАЙЛОВО» и его дочерние компании

Настоящая консолидированная финансовая информация АО ТГК «Измайлово» (далее – «Общество») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых – «Группа» или «Группа «Измайлово»») за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Информация об Обществе

Полное фирменное наименование: **Акционерное общество Туристские гостиничные комплексы «Измайлово»** (далее – «Общество»).

Учреждено в соответствии с Учредительным договором от «30» ноября 1992 года. Зарегистрировано Московской регистрационной палатой «28» мая 1993 года, номер государственной регистрации юридического лица: 024.802.

Сокращенное наименование: АО ТГК «Измайлово»

Наименование на иностранном языке: Joint Stock Company «Izmailovo Hotels» (JSCo «Izmailovo Hotels»)

Место (регистрации) нахождения: 105613, г. Москва, Измайловское шоссе, д.71, корп. 4ГД, 4эт. VII-ГД, ком. 8 (почтовый адрес Общества совпадает с адресом регистрации)

Основным видом деятельности Общества в 2025 году является деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания (ОКВЭД 55.10.).

АО ТГК «Измайлово» осуществляет свою деятельность на основании следующих лицензий:

Лицензируемый вид деятельности	Наименование лицензирующего органа	Номер лицензии	Дата выдачи лицензии	Срок действия лицензии
Медицинская деятельность. При оказании первичной доврачебной медико-санитарной помощи в амбулаторных условиях: по сестринскому делу; при	Правительство	№ЛО41-01137-	16.07.2018	Бессрочно

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной годовой консолидированной финансовой отчетности

АО ТГК «Измайлово» Примечания к годовой консолидированной финансовой отчетности за 2025 год, закончившийся 31 декабря 2025 года

оказании первичной врачебной медико- санитарной помощи в амбулаторных условиях по: терапии. При проведении медицинских осмотров по: медицинским осмотрам (предрейсовым, послерейсовым).	Москвы. Департамент здравоохранения г. Москвы	77/00325124		
Деятельность по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений	МЧС России	№77-Б/02997	06.11.2015	Бессрочно
Розничная продажа алкогольной продукции при оказании услуг общественного питания	Правительство Москвы департамент торговли и услуг города Москвы	№77РПО0019178	30.08.2024	29.08.2025
Деятельность в области использования источников ионизирующего излучения (генерирующих) (за исключением случая, если эти источники используются в медицинской деятельности)	Управление федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Москве	Л034-00111- 77/03675458	01.11.2025	Бессрочно

Среднегодовая численность работающих в АО ТГК «Измайлово» составила:

На 31.12. 2025г.	На 31.12. 2024г.
404	376

Исполнительные и контрольные органы Общества

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом общества - генеральным директором. Единоличный исполнительный орган подотчетен Совету директоров общества и Общему собранию акционеров.

Генеральный директор Общества – Арзамасцев Константин Александрович

В Совет директоров Общества на 31.12.2025г. входят следующие лица:

№	Фамилия Имя Отчество	Должность
1	Арзамасцев Константин Александрович	Генеральный директор АО ТГК «Измайлово»
2	Лаптев Павел Валерьевич	Заместитель Председателя Союза организаций профсоюзов «Московская Федерация Профсоюзов»
3	Лукьянов Владислав Леонидович	с 01.07.2025 по н.в. не работает
4	Максимов Валерий Борисович	Генеральный директор АО ТГК «Вега».
5	Рябцев Илья Александрович	Заместитель генерального директора АО ТГК «Измайлово» по правовым вопросам
6	Сафар-Заде Рустам Октаевич	Генеральный директор ООО "ТГК "АЛЬФА"
7	Федюшкина Ирина Викторовна	АО «МЕДСИ» (договор ГПХ), ,

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной годовой консолидированной финансовой отчетности

АО ТГК «Измайлово» Примечания к годовой консолидированной финансовой отчетности за 2025 год, закончившийся 31 декабря 2025 года

8	Шиндин Александр Борисович	Генеральный директор АО ТГК «Бета»
9	Шпилько Сергей Павлович	Почетный президент Российского Союза туриндрустрии; Зав. кафедрой менеджмента и экономики Российской международной академии туризма; Член правления и Председатель Комиссии РСПП по туристской индустрии Российского союза промышленников и предпринимателей (РСПП)
10	Шуриков Александр Леонидович	Советник Председателя Региональной общественной организации «Московский городской профсоюз работников автомобильного транспорта и дорожного хозяйства»

В состав Ревизионной комиссии Общества по состоянию на 31.12.2025г. входят:

№	Фамилия Имя Отчество	Должность
1	Равилова Анна Сергеевна	Заместитель главного бухгалтера по бухгалтерскому учету АО ТГК «Измайлово»
2	Левичева Виктория Семеновна	Финансовый директор - главный бухгалтер АО ТГК «Бета»
3	Иваницкая Галина Валерьевна	Начальник юридического управления АО ТГК «Измайлово»

Сведения о дочерних, контролируемых и прочих обществах

По состоянию на 31 декабря 2025г. АО ТГК «Измайлово» имеет следующие дочерние, контролируемые и прочие общества:

№ п/п	Наименование и организационно-правовая форма	Балансовая стоимость инвестиций, тыс. руб.	Количество голосующих акций	Доля владения в УК (%)
Дочерние общества				
1	АО ТГК «Бета»	10 030	100	100%
2	АО ТГК «Вега»	10 026	100	100%
3	ООО «Пансионат «Соколова Пустынь»	133 026		100%
Ассоциированное предприятие				
1	ООО КЗ «Измайлово»	77 932		25%
Общество под общим контролем учредителя				
1	ООО «ТГК «АЛЬФА»	-	-	-

Структура акционерного капитала, основные акционеры

Уставный капитал АО ТГК «Измайлово» в соответствии с Уставом составляет 494 461 руб. и разделен на 494 461 обыкновенных именных бездокументарных акций, номинальной стоимостью 1 руб. за единицу. Привилегированных бездокументарных акций нет.

Основными акционерами АО ТГК «Измайлово» по состоянию на 31.12.2025г. являются:

Наименование	Количество акций	Доля в УК
Союз Организаций Профсоюзов "Московская Федерация профсоюзов"	371 468	75,13%
Общероссийский Союз "Федерация Независимых профсоюзов"		

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной годовой консолидированной финансовой отчетности

АО ТГК «Измайлово» Примечания к годовой консолидированной финансовой отчетности за 2025 год, закончившийся 31 декабря 2025 года

России"	33 012	6,68%
НКО АО НРД	15 721	3,17%
Казначейский счет эмитента	2 133	0,43%
Физическое лицо	71 894	14,54%
По счетам совладения	233	0,05%
Итого:	494 461	100%

На 31.12.2025 на основании решений судов за Обществом признано право собственности на обыкновенные акции, эмитированные АО ТГК «Измайлово», номер государственной регистрации выпуска 1-01-09502-Н, в количестве 2 133 (Две тысячи сто тридцать три) штуки номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая и зачислены на его казначейский счет реестродержателем (АО «Новый Регистратор»).

Общество не имеет обособленных структурных подразделений и филиалов.

В Обществе нет выгодоприобретателей и бенефициарных владельцев, так как основным акционером Общества является некоммерческая организация, не распределяющая прибыль среди физических и юридических лиц.

2. Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения

Неопределенность оценок

Ниже представлены основные допущения в отношении будущих событий, а также иных основных источников неопределенности оценок на отчетную дату, которые несут в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года.

Обесценение основных средств

Группа проводит проверку основных средств и капитальных вложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов» ежегодно на 31 декабря.

При проверке основных средств и капитальных вложений на обесценение ЕГДС считается Группой в целом.

Для проверки активов на обесценение Группа в качестве возмещаемой суммы актива принимает ценность использования - экономическую выгоду, которую можно получить от использования генерирующей единицы актива.

В случае если балансовая стоимость актива превышает его ценность использования, такой актив считается обесцененным и его стоимость списывается до возмещаемой суммы.

Для оценки ценности от дальнейшего использования расчетная величина будущих денежных потоков дисконтируется до текущей стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку стоимости денег и рисков, характерных для данных активов.

Обесценение активов зависит от большого количества факторов, таких как изменение текущих рыночных условий, ожидание роста в отрасли, возросшая стоимость капитала, изменение условий привлечения финансирования в будущих периодах, технологическое устаревание и иные изменения, указывающие на наличие обесценения активов. Определение возмещаемой величины единицы, генерирующей денежные потоки, также требует использование оценок руководства. Методики, применяемые для определения ценности использования активов, включают использование методов дисконтированных денежных потоков, оценивающих будущие потоки денежных средств каждой

генерирующей единицы. При этом Группа определяет соответствующую ставку дисконтирования для расчета текущей стоимости денежных потоков. Использование оценочных значений и допущений, равно как и выбор методологии оценки, оказывает существенное влияние на величину ценности использования актива, а, следовательно, и на величину обесценения.

Сроки полезного использования основных средств

Группа оценивает оставшийся срок полезного использования объектов основных средств не менее одного раза в год в конце финансового года. В случае если ожидания отличаются от предыдущих оценок, изменения учитываются как изменения в учетных оценках в соответствии с МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки». Указанные оценки могут иметь существенное влияние на балансовую стоимость основных средств и величину амортизационных отчислений за период. Сроки полезного использования объектов основных средств в большой степени могут быть подвержены влиянию изменений прогнозируемых долгосрочных цен (которые являются субъектом существенных изменений даже в течение одного года). Данные предположения могут влиять на планируемую продолжительность и уровень ремонтов, а также на планируемую продолжительность перемонтажа или замены соответствующих объектов основных средств, тем самым оказывая влияние на сроки их службы. Существенные изменения в этих переменных могут привести к переоценке сроков службы основных средств.

3. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Группа осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Вследствие этого, Группа подвержена экономическим и финансовым рискам на рынках России, которые проявляют особенности, присущие развивающимся рынкам. Нормативно-правовая база и налоговое законодательство допускает возможность разных толкований и подвержены часто вносимым изменениям, которые, в совокупности с другими особенностями правовой и фискальной систем, создают трудности для предприятий, осуществляющих свою деятельность в России. Прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает оценку руководством возможного влияния существующих условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности на результаты деятельности и финансовое положение Группы.

Показатели развития гостиниц Москвы в 2025 году:

В 2025 г. в Москве были введены три гостиницы («3–5 звезд») и один апарт-отель совокупно на 712 номеров. Об этом говорится в исследовании консалтинговой компании NF Group. По ее данным, это на 29,6% меньше, чем было годом ранее. Такая же информация и у CORE.XP. Согласно данным Commonwealth Partnership (CMWP), в российской столице в прошлом году было сдано на 11,2% номеров меньше, чем в 2024 г., но они не учитывают несетевые объекты, а также апарт-отели. За 12 месяцев было открыто три комплекса на 691 комнату. Nikoliers сообщает о вводе 714 номеров в новых объектах. Согласно данным IBC Real Estate за 2025 г. введено 700 лотов в столичных гостиницах, этот показатель вырос на 9% относительно предыдущего года.

Среди запущенных в 2025 г. отелей представитель NF Group называет Palmira Art Hotel («4 звезды», 228 номеров) на 4-й Магистральной улице, Cosmos Selection Arbat («4 звезды», 242 комнаты), 3-звездочный «Azimut отель Сколково» на 224 номера и бутик-апарт-отель «Окно» (21 номер) на Петровке. По его словам, общее предложение качественных средств размещения в столице по итогам прошедшего года достигло 128 объектов совокупным номерным фондом 26 700 единиц. При этом средний размер новой гостиницы увеличился со 130 номеров в 2024 г. до 275 номеров в 2025 г., что отражает тенденцию к реализации более емких комплексов.

Три гостиничных объекта с общим номерным фондом 691 юнитов были введены в эксплуатацию под управлением российских операторов, что более чем в 2,5 раза превышает результат 2024 года.

Согласно оценке NF GROUP на основе данных Hotel Advisors, стоимость номера (ADR) по итогам 2025 года продемонстрировала рост, уровень загрузки незначительно снизился по сравнению с 2024 годом, но остается на высоком уровне. Средняя цена номера (ADR) в Москве оценивается на уровне 10,5 тыс. руб./сутки, что на 10% больше аналогичного показателя 2024 года. Средняя загрузка (ОСС%) за 2025 год оценивается на уровне 73%, что на 3 п. п. меньше, чем за аналогичный период прошлого года.

По итогам 2025 года общее предложение качественных средств размещения в Москве составило 128 объектов совокупным номерным фондом 26,7 тыс. единиц.

По итогам 2025г. операционные показатели гостиниц столицы продолжают демонстрировать положительную динамику. Рост показали как стоимость номера (ADR), так и уровень загрузки. Основной причиной увеличения обоих показателей остается рост туристического потока (как внутреннего, так и внешнего) и деловой активности.

Показатели Группы в 2025 году:

АО ТГК «Измайлово» осуществляет свою деятельность в гостиничных секторах двух категорий, располагая в общей сложности 2 021 гостиничным номером, которым в порядке классификации гостиниц, установленном российским законодательством, корпусам гостиничного комплекса присвоены следующие категории:

- гостиница «Гамма» на 1 046 номеров – 3*, из них: категория Люкс -7 номеров, категория Первая (Стандарт) -1 039;
- гостиница «Дельта» на 975 номеров – 4*, из них: категория Люкс -25 номеров, категория Джуниор-сьюит - 26 номеров, категория Первая (стандарт) -924.

Гостиницы «Гамма» и «Дельта» – это современный гостиничный комплекс, который является хорошим выбором как для командировок, проведения мисс и других мероприятий, так и для отдыха. Две гостиницы в одном здании с возможностью размещения более 4 000 гостей одновременно, обеспечивающих комфортное проживание в номерах различной категории, а также предоставление широкого спектра услуг, в том числе: общественного питания, бронирования, бытовых, бизнес, конференц-услуг и др.

Помимо этого, АО ТГК «Измайлово» ведет деятельность по предоставлению в аренду помещений.

Гостиницы в совокупности имеют 19 кондиционированных многофункциональных конференц-залов вместимостью от 12 до 500 человек с современным оборудованием, залы

для фуршетов и банкетов до 500 человек, что дает широкую возможность для проведения различного рода мероприятий.

АО ТГК «Бета» присвоены «Три звезды» по Российской классификации стандартов гостиничного сервиса. Номерной фонд составляют 1013 номеров, из них: категория Люкс - 5 номеров, категория Джуниор сюит - 3 номера, категория Первая (стандарт) - 1003, категория Апартамент - 2 номера. Инфраструктура гостиницы адаптирована к приему лиц с ограниченными возможностями здоровья.

В гостинице «Бета» Измайлово – 12 превосходно оборудованных конференц-залов, подходящих для проведения мероприятий любого формата: конференций, презентаций, семинаров, совещаний и тренингов.

Конференц-залы гостиницы «Бета» оснащены современным аудиовизуальным оборудованием, а также многофункциональными светодиодными экранами, в соответствии с актуальными запросами и тенденциями, также имеется зона для проведения кофе-брейков.

Конференц-залы оформлены в олимпийской тематике и названы в честь городов-хозяев Олимпиад разных лет. Ресторан гостиницы «Бета» специализируется на блюдах русской и европейской кухни. Для гостей в ресторане предоставляются завтраки, обеды и ужины по системе «шведский стол». В холле гостиницы расположен «Лобби-бар», предлагающий широкий выбор холодных закусок, горячих блюд, свежеприготовленных десертов и выпечки, ароматного кофе и многообразие сортов чая, обстановка которого идеально подходит, как для деловых переговоров, так и для неторопливой беседы. Гостиница также располагает тремя банкетными залами для проведения свадеб, корпоративных мероприятий, юбилеев и других торжеств, вместимостью от 10 до 700 персон. Гости гостиницы могут воспользоваться расширенным набором услуг отеля, не выходя из номера, такие как прачечная, ателье.

АО ТГК «Вега» – это современный комфортабельный отель, состоящий из 1008 номеров различных категорий, оснащенных новейшим оборудованием и техникой.

С учетом нормативной базы и положения о классификации в структуре фонда выделяются следующие категории:

- Сюит (1 шт.)
- Апартамент (6 шт.)
- Люкс (13 шт.)
- Джуниор сюит (27 шт.)
- Студия (2 шт.)
- Первая категория (959 шт.)

Гостиница «Vega Hotel & Convention center» позиционирует себя на рынке гостиничных услуг Москвы как 1000-номерной конгресс-отель категории «ЧЕТЫРЕ ЗВЕЗДЫ».

Руководство АО ТГК «Вега» уделяет особое внимание процессу улучшения и развития своего ассортимента номеров.

Гостиница «Вега» выделяется на фоне других своим уникальным рядом продуктов номерного фонда, среди которых особое внимание заслуживает этаж «Travel To Russia».

Номера категории Делюкс «Путешествие в Россию» продолжают оставаться наиболее востребованными среди посетителей отеля. Оформление номеров отражает русские традиционные мотивы и культурные аспекты, однако при этом они оборудованы всем необходимым для комфортного отдыха, выделяясь современностью, уютом и комфортом. Тематическое оформление этажа способствует созданию уникальной атмосферы, погружая гостей в особенности русской национальной культуры

Еще одной уникальной категорией номеров является - «Smart», которая заслужила особую популярность среди молодежи благодаря своей инновационности и современному дизайну. Эти номера представляют собой воплощение современных технологий и уникального стиля, существенно отличаясь от стандартного предложения.

Стиль «Smart» характеризуется урбанистическим дизайном, выполненным в сдержанных серо-черных тонах, с яркими красными акцентами, добавляющими динамику и визуальный интерес. Жильцы таких номеров погружаются в атмосферу современного городского стиля, что особенно ценится молодым поколением.

«Апартаменты Smart» — ориентированы на семейный отдых.

Премиум-апартаменты в отеле "Вега" Измайлово в Москве являются наиболее востребованными среди состоятельных гостей и жителей столицы.

Преимущества апартаментов "Люкс" класса в отеле "Вега Измайлово" включают отдельный этаж с собственной входной группой, что обеспечивает приватность и быстрый доступ к номерам.

Отель также оборудован 21 универсальным конференц-залом. Кроме того, Vega Hotel & Convention Center отличается наличием обширного опыта в организации мероприятий и сотрудничестве с международными субъектами, правительственными органами, политическими объединениями и образовательными учреждениями.

Структура предложения Конгресс-центра в 2025г. состояла:

5 Больших залов (1 280 кв.м.) + 5 Средних залов (606 кв.м.) + 11 Малых залов (381 кв.м.)

Вега Измайлово Отель и Конгресс-центр представляют собой высокотехнологичные площадки, оснащенные передовым оборудованием для проведения мероприятий различной степени сложности, включая конференции, семинары и вебинары. Конференц-залы могут разместить до 1350 участников. Современные технологии и техническая поддержка обеспечивают быструю настройку и подключение оборудования всего за 5 минут. Расположенные рядом рестораны позволяют Конгресс-центру предложить гостям разнообразные варианты питания. Благодаря продуманному расположению и возможности трансформации помещений, любое событие – будь то конференция, семинар, лекция, круглый стол, прием, банкет или фуршет – может быть организовано с учетом специфических требований. Адаптивность залов, многие из которых могут быть трансформированы, предоставляет возможность выбрать из 21 вариации арендного конференц-пространства.

Ресторанный комплекс Вега Измайлово включает в себя два ресторана, два банкетных зала и круглосуточно работающий лобби-бар. Высококвалифицированный персонал поможет организовать любое мероприятие: кофе-брейки, банкеты, празднование свадеб и юбилеев.

Ресторан "Вега" сервирует завтрак, обед и ужин, предлагая обширное меню "шведского стола" с более чем 30 видами блюд, в том числе с предложениями для детей и яичный бар. Способность принять до 400 человек в банкетном формате и до 700 на фуршете увеличивается на 75 мест на открытой террасе летом. В сентябре 2023 года возобновлена традиция представлять гастрономические вечера с акцентом на национальные кухни, начиная с китайской кухни, что способствовало росту интереса к ужинам. Разработаны специальные сет-меню для гостей из мусульманских стран, ЮВА, Индии и Китая, в том числе халяль и блюда особых национальных кухонь.

Ресторан «Гуси-Лебеди» на 313 м² предлагает современную русскую кухню от бренд-шефа Александра Горькова с основным меню a la carte и сезонными блюдами (5-7 наименований), активно используя продукты от российских фермеров (80-90% ингридиентов). Обладая 120 посадочными местами, летом дополнительно открывается

веранда на 100 мест. Кондитерский цех под управлением Ирины Мовчан создаёт уникальные десерты для ресторанов и мероприятий отеля.

Лобби-бар площадью 102 м² на 80 мест работает круглосуточно, предлагая меню из завтраков, снеков, холодных и горячих закусок, основных блюд, напитков и десертов. Он служит дополнительным местом для питания гостей отеля в пиковые периоды.

Для привлечения потока групп и команд, были созданы условия, соответствующие отраслевым стандартам, включая наличие собственного фитнес-центра. В современном мире, где все больше людей стремятся к поддержанию здоровья и физической формы, спрос на тренажерные залы в отелях растет. Это становится важным фактором выбора места проживания. Гостиница «Вега» предоставляет обширный выбор профессионального оборудования для тренировок. Понимая разнообразие режимов отдыха гостей, фитнес-центр отеля функционирует круглосуточно, обеспечивая максимальное удобство для посетителей.

Компании Группы представляют разнообразные услуги, которые открывают перед организаторами деловых мероприятий широкие возможности для проведения встреч различного формата: от переговоров, конференций, симпозиумов, ассамблей и саммитов, до семинаров, тренингов, экспозиций, развлекательных программ и выставок.

Все это удачно дополнено такими бизнес-услугами, как заказ такси, сканирование и ксерокопирование документов, отправка их по факсу или e-mail, банкоматы, автоматы экспресс оплаты мобильной связи и других услуг, пункт обмена валют, нотариальная контора, химчистка, почтовое отделение и др.

Особое внимание уделяется безопасности гостей. На всей территории гостиниц Группы ведется видеонаблюдение и все номера оснащены новейшими системами.

Гостиницы Группы находятся в экологически чистом районе Москвы в окружении природных и культурно-значимых объектов: «Кремль Измайлово», Усадьба «Измайлово», Храм Покрова Пресвятой Богородицы, Серебряно-Виноградный пруд-памятник.

Группа продолжает занимать лидирующие позиции на столичном рынке по объему комбинированного номерного фонда в категории 3*/4*, специализируясь на обслуживании российских и иностранных граждан, прибывающих в Москву с культурно-познавательными, деловыми и иными туристскими целями. Больше всех среди столичных туристов Группа организует размещение групп, в частности прибывающих в Москву в каникулярный период или на социально значимые мероприятия. Группа работает на рынке более 40 лет и имеет безупречную деловую репутацию в сфере российского гостеприимства.

Ключевыми конкурентами Группы со схожей целевой аудиторией и сегментацией на московском гостиничном рынке являются гостиницы: «Космос», АО «ЦДТ на Ленинском» (Аструс), ООО «Турист», Апарт-Отель «Ханой-Москва», Отель «Бородино», ООО «Бизнес-отель АЭРОСТАР», ООО «Отель «Салют» и др.

Конъюнктура столичного рынка услуг гостеприимства в 2025г. определялась рядом факторов, среди которых особое значение имеют:

- динамичный рост внутреннего туризма на фоне активных мер его государственной поддержки,
- постепенное увеличение уровня въездного туризма. Основная часть международного турпотока приходится на граждан Индии, Китая и арабских стран.

Влияние геополитической ситуации

В течение 2025 года продолжение геополитической напряженности и конфликта, связанного с Украиной, продолжали оказывать влияние на экономику Российской Федерации. Европейский союз, США и ряд других стран ввели новые санкции в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций, физических лиц. Процессы, связанные с поиском альтернативных каналов поставок, привели к росту доли поставок китайских производителей. Курсы иностранных валют росли, что приводило к росту себестоимости гостиничных услуг. Несмотря на то, что будущие условия осуществления хозяйственной деятельности могут отличаться от оценок руководства, руководство полагает, что принимает все необходимые меры в целях обеспечения стабильной деятельности и развития Группы.

4. Основные факторы риска, связанные с деятельностью Группы

В портфеле компаний Группы можно выделить такие существенные риски как, техногенный, страновой (геополитический), инфляционный риски, практически все остальные риски менее существенны — это отраслевые, стратегические риски, а операционные риски управляемы и находятся на ежедневном контроле структурных подразделений.

Страновой (геополитический) риск

В 2025 году реализовался страновой (геополитический) риск, иностранные инвесторы ушли с российского рынка, как и крупные международные гостиничные операторы и онлайн агентства.

В 2025 г. страновой (геополитический) риск остается довлеть как над российской экономикой в общем, так и над гостиничным бизнесом, в частности, хоть рынок и привык жить в условиях санкций и обходиться внутренним туризмом.

Осознавая наличие вышеперечисленных рисков, Группа предпринимает все зависящие от него усилия для минимизации потенциального влияния рисков и для снижения вероятности их реализации.

Техногенный риск

Предотвращение техногенных рисков в гостиничном комплексе является такой же приоритетной задачей, как и для большинства зданий этого класса. Самым опасным техногенным риском является пожар.

Для снижения риска пожаров в гостиничных комплексах за последние годы произведен ряд мероприятий, которые соответствуют самым современным требованиям и стандартам, в связи с чем, значительно снижена вероятность причинения вреда гостям и обслуживающему персоналу.

Регулярные учения сотрудников и проверки работоспособности пожарного оборудования снижают к минимуму причинение материального ущерба помещениям гостиничного комплекса и инженерному оборудованию.

Однако вероятность возникновения пожара всегда остается высокой из-за присутствия человеческого фактора. Возможные последствия являются самими катастрофическими, начиная от крупных ремонтов помещений и инженерного оборудования, и заканчивая гибелью людей.

Самым распространенным техногенным риском является затопление разных помещений гостиничного комплекса водой. Учитывая уникальность инженерного оборудования, а

также срок его эксплуатации, данный вопрос остается самым сложным в решении. Техническими службами постоянно проводятся капитальные ремонты и замены трубопроводов различных систем жизнеобеспечения гостиничного комплекса с применением новых технологий и современных материалов. Вероятность затопления является высокой.

Вероятные последствия после затопления могут быть как минимальными, так и вызывать остановку предприятия.

Прочие риски

В связи с обострением террористической и криминогенной обстановки, существенно возросли риски террористического и криминального характера. Они влекут за собой угрозу жизни и здоровью гостей и сотрудников компании, причинение большого материального ущерба, ухудшение экономических показателей, в том числе в результате причинения вреда деловой репутации компании.

Минимизация отраслевых рисков Группы осуществляется путем проведения активной маркетинговой и гибкой ценовой политики, лояльности к постоянным клиентам, максимального использования многофункциональности гостиничного комплекса для повышения эффективности продаж.

Хозяйственная деятельность в гостиничном и развлекательном бизнесе характеризуется высокой степенью зависимости от колебаний спроса и предложения. Активность турпотока, наблюдавшаяся в деловом и познавательном туризме в отчетном периоде, обострило конкуренцию среди предприятий данной отрасли. Продолжается рост конкуренции среди конгрессно-выставочных площадок с одновременным обострением борьбы по ценовым предложениям. Сохранение лидирующего положения возможно за счет сохранения уникальной привлекательности для клиентов в возможности проведения мероприятия и единовременного размещения участников мероприятия на базе Группы и широких возможностей материально-технической базы Группы.

В тоже время попытки по укреплению отношений с известными международными туроператорами и крупными конгрессными бюро, имеющими стабильный клиентский поток, позволяет нивелировать его воздействие.

Рынок гостиничных, развлекательных и бизнес-услуг сильно зависим от экономической и политической конъюнктуры. Поэтому уровень странового риска для Группы будет определяться состоянием экономик государств, являющихся основой иностранного въездного туризма, а также состоянием экономической ситуации и в нашей стране.

В 2025 году, по отчету Росстата, уровень инфляции в России составил 5,59% процента. Это значительно ниже уровня 2024 года, который составлял 9,52%. Группа подвержена инфляционному риску в связи с увеличением расходов на услуги, работы и товары, предоставляемые поставщиками.

Ценовая политика Группы призвана учитывать конъюнктуру, прогнозировать изменения в востребованности оказываемых услуг и ожидаемого уровня инфляции.

В рамках деятельности по сокращению рисков ликвидности Группой реализовывался комплекс мероприятий по минимизации расходов и оптимизации бизнес-процессов. Негативные последствия данных рисков нивелируются гибкой коммерческой и финансовой политикой Группы, принятием своевременных организационных мер и управленческих решений.

Управление операционными рисками, связанными с возможностью возникновения убытков в результате недостатков в организации деятельности, осуществляется путем совершенствования управленческих технологий, внедрения современных информационных систем и охвата контрольной средой всех бизнес-процессов.

Среди рисков, влияющих на деятельность любого предприятия, можно отметить следующие: возможное снижение спроса на услуги данной отрасли, повышение цен, усиление конкурентной борьбы, налоговые и валютные риски.

Для Группы наибольшие риски, которые могут повлиять на его производственные и финансовые показатели, сопряжены с возможным падением платежеспособного спроса на ее услуги и усилением конкуренции.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства, представляют собой риски потерь из-за неспособности выполнить требования законодательства о налогах и сборах, включая нарушение существенных требований к капиталу и неспособность предвидеть будущие законодательные требования.

В связи с тем, что в настоящее время продолжается реформа законодательства РФ о налогах и сборах, существует риск дополнения или изменения положений Налогового кодекса РФ, которые могут привести к увеличению налоговой нагрузки и, соответственно, к изменениям итоговых показателей хозяйственной деятельности общества, включая уменьшение активов и чистой прибыли.

На последний отчетный период Группа уплатила и начислила все причитающиеся налоги. Риск потери деловой репутации Группы - риск возникновения убытков в результате уменьшения числа клиентов (контрагентов) вследствие формирования в обществе негативного представления о Гостинице, качестве оказываемых им услуг или характере деятельности в целом.

Данный риск возникает из-за недостатков в организации деятельности гостиницы, то есть внутренних факторов и действий со стороны внешних контрагентов, к ним могут быть отнесены:

- недостатки кадровой политики при найме и расстановке персонала;
- несоблюдение работниками норм делового общения,
- принципов профессиональной этики;
- неисполнение предприятием договорных обязательств перед кредиторами, клиентами и прочими контрагентами;
- возрастание количества жалоб и претензий к предприятию, в том числе относительно качества обслуживания клиентов и взаимоотношений с прочими контрагентами;
- негативные и позитивные отзывы и сообщения о Гостинице в средствах массовой информации по сравнению с другими участниками рынка гостиничных услуг;
- изменение финансового состояния предприятия (например, снижение объемов реализации гостиничных услуг, что непосредственно отражается на его доходности);
- отказ постоянных клиентов и контрагентов от сотрудничества с предприятием.

В целях повышения конкурентоспособности Гостиниц и формирования положительного общественного мнения Группой проводится особый комплекс маркетинговых исследований, направленный на совершенствование услуг как источник конкурентного преимущества.

Ключевым направлением деятельности становится персонализация отношений с клиентом. Постоянные клиенты являются для Группы самым главным значимым объектом обслуживания, которое осуществляется по индивидуальному подходу, к примеру, в подборе более удобного времени оказания услуги, более выгодной цены, оказание таких услуг, которые максимально соответствовали индивидуальным потребностям клиента.

Для Группы важно поддерживать тесный контакт с имеющимися клиентами и налаживать взаимодействие с потенциальными клиентами.

Корпоративная репутация Группы устойчива. Качество предоставляемых клиентам услуг неуклонно растет, в Группе производится контроль над выполнением локальных актов,

регламентирующих стандарты обслуживания и др., осуществляется мониторинг отзывов гостей и партнеров.

Риски, связанные с изменением судебной практики, присутствуют и могут в дальнейшем негативно сказаться на результатах деятельности Группы. В целях его минимизации общество ведет постоянный мониторинг правоприменительной практики.

Риск эпидемиологической опасности, связанный с распространением инфекционных заболеваний.

Поток клиентов в сфере оказания гостиничных услуг значительный, в связи с этим риск распространения инфекций может быть высоким. Значение данного показателя велико, прежде всего, в странах Азии, африканского континента, где развита туристическая сфера и высокий уровень распространения инфекционных заболеваний. Учитывая тенденцию развития туризма и большой потребительский спрос именно на выездной туризм, есть вероятность завоза инфекций в РФ. Указанный риск для России имеет низкий уровень реализации, однако, коронавирус в 2025 г. перестал быть источником тревожности и серьезной нагрузки на систему здравоохранения, как в первый год пандемии, но его штаммы по-прежнему циркулировали и продолжали мутировать.

5. Основы подготовки финансовой отчетности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»), принятыми Советом по МСФО, действующими на дату подготовки настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с принципом оценки по первоначальной стоимости за исключением случаев, когда указано иное.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность представлена в тысячах руб., кроме сумм в расчете на акцию, которые указаны в рублях, если не указано иное.

В периметр консолидации включена финансовая отчетность АО ТГК «Измайлово», а также финансовую отчетность его дочерних предприятий на 31 декабря 2025 года («Группа»).

- Акционерное общество ТГК «Измайлово» - предоставление гостиничных услуг;
- Акционерное общество ТГК «Вега» - предоставление гостиничных услуг;
- Акционерное общество ТГК «Бета» - предоставление гостиничных услуг;
- Общество с ограниченной ответственностью «Пансионат «Соколова Пустынь» - деятельность пансионатов и домов отдыха;

Зависимое общество - ООО КЗ «Измайлово» включено в периметр консолидации на основании требований МСФО 28 "Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия" методом долевого участия.

Согласно МСФО 28, инвесторы должны использовать метод долевого участия для учета своих инвестиций в ассоциированные компании. Это означает, что инвестор признает свою долю в прибыли или убытках ассоциированной компании.

Если доля инвестора в убытках ассоциированной компании превышает его инвестицию, то убыток признается только до размера инвестиции. Если есть дополнительные обязательства (например, гарантии), они также могут быть признаны.

Чистые активы ООО КЗ «Измайлово» по состоянию на 31.12.25г. составляют отрицательную величину. В связи с указанным в консолидированной финансовой отчетности Группа признала убыток до размера инвестиции - 77 931 тыс. руб.

Дочерние организации представляют собой такие объекты инвестиций, которые Группа контролирует, так как Группа:

- обладает полномочиями, которые предоставляют ей возможность управлять значимой деятельностью, которая оказывает значительное влияние на доход объекта инвестиций,
- подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение такого дохода, и
 - имеет возможность использовать свои полномочия в отношении объекта инвестиций с целью оказания влияния на величину дохода инвестора.

При оценке наличия у Группы полномочий в отношении другой организации необходимо рассмотреть наличие и влияние реальных прав, включая реальные потенциальные права голоса. Право является реальным, если держатель имеет практическую возможность реализовать это право при принятии решения относительно управления значимой деятельностью объекта инвестиций. Группа может обладать полномочиями в отношении объекта инвестиций, даже если она не имеет большинства прав голоса в объекте инвестиций. В подобных случаях для определения наличия реальных полномочий в отношении объекта инвестиций

Группа должна оценить размер пакета своих прав голоса по отношению к размеру и степени рассредоточения пакетов других держателей прав голоса.

Показатели финансовой отчетности дочерних организаций отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты фактического получения контроля до даты его фактического прекращения. Учетная политика дочерних организаций подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

Потеря контроля

При потере контроля над дочерней организацией Группа прекращает признание ее активов и обязательств, а также относящейся к ней неконтролирующей доли участия и других компонентов капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате потери контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Кроме того, все суммы, ранее признанные в составе прочего совокупного дохода, переносятся в прибыль или убыток.

Если Группа оставляет за собой часть инвестиции в бывшую дочернюю организацию, то такая доля оценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля. Впоследствии эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированную организацию (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанную организацию.

Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

При подготовке консолидированной финансовой отчетности подлежат взаимоисключению операции и сальдо расчетов, а также любые суммы нерезализованной прибыли или убытков, возникающие по внутригрупповым операциям. Нерезализованная прибыль, возникающая по результатам операций с объектами инвестиций, учитываемыми методом долевого участия, исключается пропорционально доле Группы в таких объектах. Нерезализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нерезализованная

прибыль, но только в части не обесценившейся величины соответствующего (базового) актива.

Принцип непрерывности деятельности

Руководством проведена оценка способности Группы продолжать свою деятельность непрерывно, как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты. При этом: не установлены события (условия), которые могут вызвать сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность.

Руководство считает, что проводимая СВО и связанные с ней санкции и ограничения, не оказали существенного влияния на деятельность Группы в 2025г. Так как компании Группы не попали под объявленные рядом стран санкции, ограничения деятельности для Группы не вводились.

Группа ведет свою деятельность на территории Российской Федерации и не сталкивалось с такими последствиями, как сбой в деятельности в результате приостановки производства, сбой в поставках, снижение спроса и трудности с переводами средств, курсом валют и привлечением финансирования.

Однако ввиду неопределенности и продолжительности событий, Группа не может точно и надежно оценить влияние данных событий на свое финансовое положение в дальнейшем. Группа внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

Отчетность составлена, исходя из допущения, что Группа будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем и не имеет намерения и потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

Согласно этому, активы и обязательства учитываются на том основании, что Группа сможет реализовать свои активы и выполнить все свои обязательства в ходе обычной деятельности.

При планировании деятельности Группы в течение 12 месяцев после отчетного года не было выявлено фактов: банкротство крупных дебиторов, отток постоянных клиентов и прочие явления, которые могли сильно повлиять на деятельность Группы.

На основании вышеизложенных фактов базируется уверенность в способности Группы продолжать непрерывную деятельность в обозримом будущем.

6. Основные аспекты учетной политики

Ниже описаны существенные положения учетной политики, использованные Группой при подготовке консолидированной финансовой отчетности:

Функциональная валюта Группы — это валюта основной экономической среды, в которой компании Группы ведут деятельность, генерирует выручку и расходуют средства (согласно МСФО IAS 21). Это валюта, в которой осуществляются продажи, закупки и формируются цены. Компании Группы оказывают услуги только внутри РФ и имеют функциональную валюту — российский рубль.

Валюта представления консолидированной финансовой отчетности — это денежная единица, в которой Группа публикует свою финансовую отчетность. Валютой представления консолидированной финансовой отчетности Группы является российский рубль, данные в консолидированной финансовой отчетности Группы представлены в тыс. руб.

Операции, выраженные в иностранной валюте

Денежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, пересчитываются в российские рубли по официальным обменным курсам на конец отчетного периода. Операции в иностранной валюте учитываются по обменному курсу на дату совершения операции. Прибыли или убытки, возникшие в результате расчетов по таким операциям, а также на отчетную дату в результате пересчета в рубли денежных активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, отражаются в составе прибылей и убытков консолидированного отчета о совокупном доходе как курсовые разницы.

В отношении конвертации российских рублей в другие валюты действуют правила валютного контроля. Российский рубль не является конвертируемой валютой в большинстве стран за пределами Российской Федерации.

Признание выручки

Выручка признается в том случае, если получение экономических выгод Группой оценивается как вероятное, и, если выручка может быть надежно оценена, вне зависимости от времени осуществления платежа. Выручка оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению вознаграждения с учетом определенных в договоре условий платежа и за вычетом налогов или пошлин.

Группа анализирует заключаемые ею договоры, предусматривающие получение выручки, в соответствии с определенными критериями с целью определения того, выступает ли она в качестве принципала или агента. Группа пришла к выводу, что она выступает в качестве принципала по всем таким договорам.

Налоги

Текущий налог на прибыль

Налоговые активы и обязательства по текущему налогу на прибыль за текущий период оцениваются по сумме, предполагаемой к возмещению от налоговых органов или к уплате налоговым органам. Налоговые ставки и налоговое законодательство, применяемые для расчета данной суммы, это ставки и законодательство, принятые или фактически принятые на отчетную дату в Российской Федерации.

Отложенный налог

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении всех временных разниц с использованием метода обязательств. Отложенный налог на прибыль отражается по всем временным разницам между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью в финансовой отчетности, за исключением ситуации, когда отложенный налог возникает при первоначальном признании актива или обязательства в результате операции, которая не является сделкой по объединению бизнеса и которая в момент ее совершения не оказывает влияния на учетную или налоговую прибыль или убыток. Отложенные налоговые активы признаются только в той степени, в какой существует значительная вероятность получения налогооблагаемой прибыли, которая может быть уменьшена на сумму вычитаемых временных разниц. Отложенные налоговые активы анализируются на каждую отчетную дату и уменьшаются в случае, когда становится мала вероятность того, что для полного или частичного использования отложенного налогового актива будет достаточно налогооблагаемой прибыли. При оценке вероятности последующего использования отложенного налогового актива используются различные факторы, включая прошлые результаты операционной деятельности, план

операционной деятельности, истечение срока действия переноса налоговых убытков и стратегии налогового планирования. Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются по налоговым ставкам, применение которых ожидается в период реализации актива или погашения обязательства, на основе действующих или объявленных (и практически принятых) на отчетную дату налоговых ставок. Отложенный налог на прибыль признается в отношении всех временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние и ассоциированные предприятия, а также в совместные предприятия, за исключением случаев, когда сроки уменьшения временных разниц поддаются контролю, и при этом существует значительная вероятность того, что временные разницы не будут уменьшены в обозримом будущем.

Налог на добавленную стоимость (НДС)

Российское налоговое законодательство позволяет возмещать налог на добавленную стоимость (НДС) по приобретенным товарам и услугам путем зачета против суммы задолженности по НДС, начисляемого на реализуемую продукцию и услуги Группы. НДС подлежит уплате по факту выставления расчетных документов и доставки товаров, завершения работ или оказания услуг, а также по факту получения предоплаты от заказчика. Входящий НДС, даже при неоплаченной соответствующей кредиторской задолженности на отчетную дату, уменьшает сумму налога к уплате. Если под обесценение дебиторской задолженности был создан резерв, убыток от обесценения учитывается по сумме, включающей НДС

Внеоборотные активы, удерживаемые для продажи, и прекращенная деятельность

Внеоборотные активы и группы выбытия, классифицированные как удерживаемые для продажи, оцениваются по меньшему из двух значений – балансовой стоимости и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу.

Внеоборотные активы и группы выбытия классифицируются как удерживаемые для продажи, если их балансовая стоимость подлежит возмещению, в основном, посредством сделки по продаже, а не в результате продолжающегося использования. Данное условие считается соблюденным лишь в том случае, если вероятность продажи высока, а актив или группа выбытия могут быть незамедлительно проданы в своем текущем состоянии. Руководство должно иметь твердое намерение совершить продажу, в отношении которой должно ожидаться соответствие критериям признания в качестве завершенной сделки продажи в течение одного года с даты классификации.

В консолидированном отчете о совокупном доходе за отчетный период, а также за сравнительный период прошлого года, доходы и расходы от прекращенной деятельности учитываются отдельно от доходов и расходов от продолжающейся деятельности с понижением до уровня прибыли после налогообложения, даже если после продажи Группа сохраняет неконтрольную долю участия в дочерней компании. Результирующая прибыль или убыток (после вычета налогов) представляются в отчете о совокупном доходе.

Основные средства и нематериальные активы после классификации в качестве предназначенных для продажи не подлежат амортизации.

Основные средства

Все основные средства, за исключением земельных участков, учитывается по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и/или накопленных убытков от обесценения в случае их наличия.

Такая стоимость включает стоимость замены частей оборудования и затраты по займам в случае долгосрочных строительных проектов, если выполняются критерии признания.

При необходимости замены значительных компонентов основных средств через определенные промежутки времени Группа прекращает признание замененного компонента и признает новые компоненты с соответствующими сроками полезного использования и амортизацией.

На каждую отчетную дату руководство определяет наличие признаков обесценения основных средств. Если выявлен хотя бы один такой признак, руководство оценивает возмещаемую сумму, которая является наибольшей из двух величин – справедливой стоимости актива за вычетом затрат по реализации, с одной стороны, и стоимости от использования, с другой стороны. Балансовая стоимость актива уменьшается до возмещаемой суммы, а разница отражается как убыток от обесценения в отчете о совокупном доходе. Убыток от обесценения актива, признанный в прошлые отчетные периоды, сторнируется, если произошло изменение оценок, использованных при определении возмещаемой суммы.

Земля и объекты незавершенного строительства не амортизируются. Амортизация других категорий основных средств рассчитывается линейным методом в течение расчетных сроков полезного использования активов. Сроки полезного использования объектов основных средств и методы расчета их амортизации анализируются и при необходимости корректируются в конце каждого финансового года.

Группа основных средств	Сроки полезного использования (число лет) объектов, принятых на баланс
Здания не инвестиционная недвижимость	25-100
Инвестиционная недвижимость	40-100
Сооружения	10-30
Машины и оборудование (кроме офисного)	2,5-25
Офисное оборудование	2-12
Транспортные средства	7-23
Производственный и хозяйственный инвентарь	5-25

Аналогичным образом, при проведении основного технического осмотра, затраты, связанные с ним, признаются в балансовой стоимости основных средств как замена оборудования, если выполняются критерии признания. Все прочие затраты на ремонт и техническое обслуживание признаются в отчете о прибылях и убытках в момент осуществления расхода. Приведенная стоимость ожидаемых затрат по выводу актива из эксплуатации после его использования включается в первоначальную стоимость соответствующего актива, если выполняются критерии признания резерва под будущие затраты.

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость изначально оценивается по первоначальной стоимости, включая затраты по сделке. Признание инвестиционной недвижимости в отчете о финансовом положении прекращается при ее выбытии, либо в случае, если она выведена из эксплуатации, и от ее выбытия не ожидается экономических выгод в будущем. Разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива признается в отчете о прибылях и убытках за тот отчетный год, в котором было прекращено его признание.

Переводы в категорию инвестиционной недвижимости либо из нее осуществляются тогда и только тогда, когда имеет место изменение в характере использования недвижимости.

В случае, когда занимаемый собственником объект недвижимости становится объектом инвестиционной недвижимости, Группа учитывает такую недвижимость в соответствии с политикой учета основных средств до момента изменения цели использования.

Аренда

Группа в качестве арендодателя

Финансовая аренда, при которой Группа действует в качестве арендодателя, предусматривающая переход к арендатору преимущественно всех рисков и выгод, связанных с владением объектом аренды, признается в качестве нетто-инвестиций в финансовую аренду начиная с дня начала договора аренды по приведенной стоимости минимальных арендных платежей. Арендные платежи распределяются на пропорциональной основе между финансовыми доходами и уменьшением обязательств по аренде с целью обеспечения постоянной процентной ставки по остатку дебиторской задолженности по аренде. Финансовые доходы включаются в процентные доходы. Аренда, по условиям которой арендодатель фактически сохраняет за собой все риски и выгоды, связанные с правом собственности на объект аренды, классифицируется как операционная аренда. Доходы по операционной аренде включаются в доходы от оказания услуг на равномерной основе в течение срока аренды.

Группа в качестве арендатора

Определение того, что договоренность представляет собой или содержит условия аренды, основано на сущности договоренности на дату начала срока аренды, т.е. передает ли договор право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение. Группа признает актив в форме права пользования на дату начала аренды (т.е. на дату, на которую базовый актив становится доступным для использования). Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения и переоцениваются при переоценке обязательств по аренде. Стоимость актива в форме права пользования включает сумму признанного обязательства по аренде, понесенных при начале аренды прямых расходов и арендных платежей, совершенных в момент или до начала действия договора аренды за вычетом полученных арендных льгот. За исключением случаев, когда Группа с высокой степенью уверенности планирует получить право собственности на арендуемый объект в конце срока аренды или использовать опцион на покупку, признанные активы в форме права пользования амортизируются по линейному методу в течение наименьшего периода из оцениваемого срока службы объекта и срока аренды. В противном случае арендатор амортизирует актив в форме права пользования с начала аренды до конца срока службы арендуемого актива. Актив в форме права пользования также подвергается проверке на предмет обесценения. На дату начала аренды Группа признает обязательство по аренде, оцениваемое по приведенной стоимости арендных платежей в течение всего срока аренды. Арендные платежи включают фиксированные платежи (в том числе, по существу, фиксированные платежи) за вычетом стимулирующих платежей по аренде к получению, переменных арендных платежей, которые зависят от индекса или от ставки и сумм, которые по ожиданиям будут уплачены по гарантиям ликвидационной стоимости. Арендные платежи также включают цену исполнения по опциону на покупку, если по ожиданиям он будет исполнен Группой и выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение Группой опциона на прекращение аренды. Переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или от ставки, признаются в расходах (за исключением случаев, когда они понесены для производства запасов) в том периоде, в котором произошло событие. Или условие, которое привело к платежу. При расчете приведенной стоимости арендных платежей Группа использует ставку

привлечения дополнительных заемных средств арендатором на дату начала договора аренды. Ставка привлечения дополнительных заемных средств арендатором определяется на основе ставок заимствования Группы для похожих условий и валют в экономических условиях, в которых действует арендный договор. После даты начала аренды сумма обязательств по аренде увеличивается, отражая прирост процентов, и уменьшается на арендные платежи. В дополнение, текущая сумма обязательств по аренде переоценивается в случае модификации, изменения срока аренды, изменений по существу фиксированных арендных платежей или изменений в оценке планов по покупке базового актива. Срок аренды – это не подлежащий досрочному прекращению период, в течение которого арендатор имеет право использовать арендуемый актив, вместе с любыми периодами, покрытыми опционом на продление срока аренды, если ожидается его исполнение, или периодами, покрытыми опционом на досрочное прекращение аренды, если ожидается, что оп не будет использован. Срок подлежащей досрочному прекращению или пролонгируемой аренды зависит от возможности юридического действия договора после даты, на которую он может быть прекращен. Договор юридически действителен, если только одна сторона договора аренды имеет право прекратить аренду без разрешения другой стороны с не более, чем несущественным штрафом. В этом случае Группа, как арендатор, оценивает возможность исполнения опциона на продление или не исполнение опциона на прекращение. Арендные платежи по договорам продолжительностью 12 месяцев или менее, или арендные договоры, в которых базовый актив имеет низкую стоимость, не признаются как обязательство по аренде. Они относятся на расходы в отчете о прибылях и убытках, используя линейный метод в течение срока аренды, и включаются в себестоимость реализации, коммерческие и административные расходы.

Затраты по займам

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или производством актива, который обязательно требует продолжительного периода времени для его подготовки к использованию в соответствии с намерениями Группы или к продаже, капитализируются как часть первоначальной стоимости такого актива. Все прочие затраты по займам относятся на расходы в том отчетном периоде, в котором они были понесены. Затраты по займам включают в себя выплату процентов и прочие затраты, понесенные компанией в связи с заемными средствами.

Нематериальные активы

Нематериальные активы отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения. Последующие расходы капитализируются только в случае, когда они увеличивают будущие экономические выгоды от актива, к которому они относились. Все прочие расходы, в том числе, расходы на гудвил, созданный собственными силами, признаются в составе прибыли или убытка в момент их возникновения.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают в себя денежные средства на банковских счетах, в кассе, а также краткосрочные депозиты с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев.

Вознаграждения работникам

Заработная плата работников, относящаяся к трудовой деятельности текущего периода, признается в качестве расходов текущего периода.

Группа уплачивает фиксированные взносы в Пенсионный фонд России, в фонды социального и медицинского страхования за своих работников в размере, определенном действующим законодательством, на базе оклада до удержания налога на доходы физических лиц. У Группы не существует законодательного или добровольно принятого обязательства выплачивать другие отчисления в отношении данных пособий. Единственным обязательством является своевременная уплата взносов. Данные отчисления относятся на расходы в момент их начисления.

Выплаты социального характера

Группа производит выплаты на социальные нужды работников, связанные, в частности, с предоставлением медицинского обслуживания, оказание материальной помощи. Эти суммы, по существу, представляют собой неотъемлемые затраты, связанные с наймом производственного персонала.

С разрешения акционеров Группа использует прибыль, оставшуюся в распоряжение Группы, после выплаты дивидендов, на эти социальные нужды.

Дивиденды

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала в том периоде, в котором они были объявлены и одобрены акционерами. Информация о дивидендах, объявленных после отчетной даты, но до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, отражается в примечании «События после отчетной даты».

Резервы

Резервы признаются, если Группа вследствие определенного события в прошлом имеет текущие юридические или добровольно принятые на себя обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуются отток ресурсов, заключающих в себе будущие экономические выгоды, и которые можно оценить с достаточной степенью надежности. В тех случаях, когда Группа ожидает возмещения резервов, например, по договору страхования, сумма возмещения отражается как отдельный актив, но только при условии, что получение такого возмещения практически не вызывает сомнений. Если эффект временной стоимости денег является существенным, размер резервов определяется путем дисконтирования ожидаемых будущих денежных потоков по ставке до налогообложения, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег, и, если применимо, специфические риски, связанные с обязательством. При применении дисконтирования увеличение резерва, происходящее в связи с течением времени, отражается в составе процентных расходов.

7. Новые и пересмотренные Международные стандарты финансовой отчетности

Новые стандарты и разъяснения.

Отсутствие возможности обмена валют - Поправки к МСФО (IAS) 21

С 1 января 2025 г. вступили в силу поправки к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов», определяющие, как организация должна оценивать возможность обмена валюты и как она должна определять обменный курс «спот» при отсутствии возможности обмена. Поправки также требуют раскрытия информации, которая позволяет пользователям финансовой отчетности понять, как валюта, не подлежащая обмену в другую валюту, влияет или предположительно повлияет на финансовые результаты деятельности, финансовое положение и движение денежных средств организации.

Применение новой поправки к стандарту МСФО 21 «Влияние изменений валютных курсов» не оказало существенного влияния на учетную политику, финансовое положение или финансовые результаты Группы.

Новые стандарты и разъяснения, еще не вступившие в силу.

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

В апреле 2024 г. СМСФО выпустил МСФО (IFRS) 18, который заменяет МСФО (IAS) 1 Представление финансовой отчетности. МСФО (IFRS) 18 вводит новые требования к представлению отчета о прибыли или убытке, включая определенные итоговые и промежуточные суммы. Кроме того, организации обязаны классифицировать все доходы и расходы в отчете о прибыли или убытке по одной из пяти категорий: операционные, инвестиционные, финансовые, налоги на прибыль и прекращенная деятельность, из которых первые три являются новыми. Он также требует раскрытия новых показателей эффективности, определяемых руководством, промежуточных итогов доходов и расходов и включает новые требования к агрегированию и дезагрегированию финансовой информации в соответствии с определенными «ролями» первичной финансовой отчетности (ПФО) и примечаний. Кроме того, в МСФО (IAS) 7 Отчет о движении денежных средств были внесены изменения узкого характера, которые включают изменение отправной точки для определения потоков денежных средств от операций по косвенному методу с «прибыль или убыток» на «прибыль или убыток от операционной деятельности» и исключение возможности классификации потоков денежных средств из дивидендов и процентов. Кроме того, в некоторые другие стандарты вносятся соответствующие поправки. МСФО (IFRS) 18 и поправки к другим стандартам вступают в силу в отношении отчетных периодов, начинающихся 1 января 2027 г. или после этой даты. Однако допускается их досрочное применение, которое подлежит раскрытию. МСФО (IFRS) 18 будет применяться ретроспективно. Группа не планирует применять новый стандарт досрочно. В настоящее время Группа оценивает влияние поправок на консолидированную финансовую отчетность.

8. Сегментная информация

Группа не применяет МСФО 8 «Операционные сегменты», поскольку ее долговые и долевыми инструментами не обращаются на открытом рынке ценных бумаг.

9. Операции со связанными сторонами

Операции со связанными сторонами

Группа
Наименование связанной стороны
Основное хозяйственное общество (товарищество)
Союз Организаций Профсоюзов «Московская Федерация Профсоюзов» (75,11% акций АО ТГК «Измайлово»)
Преобладающее (участвующее) хозяйственное общество
Общероссийский Союз «Федерация Независимых профсоюзов России» (6,68% акций)
Дочерние хозяйственные общества

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной годовой консолидированной финансовой отчетности

АО ТГК «Измайлово» Примечания к годовой консолидированной финансовой отчетности за 2025 год, закончившийся 31 декабря 2025 года

Группа
Наименование связанной стороны
АО ТГК «Бета» (доля в уставном капитале 100%)
АО ТГК «Вега» (доля в уставном капитале 100%)
ООО «Пансионат «Соколова Пустынь» (доля в уставном капитале 100%)
Ассоциированные общества (участие от 20 до 50%)
ООО КЗ «Измайлово» (доля в уставном капитале 25%)
Прочие хозяйственные общества (к данным компаниям относятся компании, входящие в группу компаний)
ООО ТГК «Альфа» (Общество под общим контролем учредителя)
Основной управленческий персонал (показываются только работники Общества)
Генеральный директор Арзамасцев Константин Александрович
Члены Совета директоров (по состоянию на 31.12.2025 г.):
Арзамасцев Константин Александрович, Генеральный директор АО ТГК «Измайлово»
Лалтев Павел Валерьевич, Заместитель председателя Союза организаций профсоюзов «Московская Федерация Профсоюзов».
Лукиянов Владислав Леонидович, Президент ЗАО «Инвестиционная группа «ВИКА»
Максимов Валерий Борисович, Генеральный директор АО ТГК «Вега»
Рябцев Илья Александрович, Заместитель генерального директора АО ТГК «Измайлово» по правовым вопросам
Сафар-Зале Рустам Октаевич, Генеральный директор ООО "ТГК "АЛЬФА"
Федюшкина Ирина Викторовна, Заместитель Председателя Общественной организации «Федерация Независимых Профсоюзов России»
Шиндин Александр Борисович, Генеральный директор АО ТГК «Бета»
Шпилько Сергей Павлович, Почетный президент Российского Союза туристической индустрии; Зав. кафедрой менеджмента и экономики Российской международной академии туризма; Член правления, Председатель Комиссии РСНП по туристической индустрии Российского союза промышленников и предпринимателей (РСНП)
Шуриков Александр Леонидович, Председатель Региональной общественной организации «Московский городской профсоюз работников автомобильного транспорта и дорожного хозяйства»

Операции со связанными сторонами приведены ниже в таблицах:

Закупки у связанной стороны

Вид операции	2025	(тыс. руб.) 2024
Платежи в течение года, в т.ч.:		
АО ТГК «Бета»	458	4 156
Агентские договоры	458	467
ООО ТГК «Альфа»	-	3 981
Гостиничные услуги	-	3 981
Союз организаций профсоюзов «Московская Федерация профсоюзов»	120	-
Поставка товара	120	-
Всего платежей	578	12 245

Продажи связанной стороне

(тыс. руб.)

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной годовой консолидированной финансовой отчетности

АО ТГК «Измайлово» Примечания к годовой консолидированной финансовой отчетности за 2025 год, закончившийся 31 декабря 2025 года

Вид операции	2025 г.	2024 г.
Платежи в течение года, в т.ч.:		
АО ТГК «Бета»	52 884	46 644
Агентские договоры	33 428	30 065
АО ТГК «Вега»	52 701	51 617
Агентские договоры	34 658	32 338
ООО Концертный зал «Измайлово»	21 249	18 508
Агентские договоры	19 600	17 219
Проживание	7	-
Услуги по размещению информации	36	36
Реализация эксплуатационных услуг	1 606	1 253
ООО ТГК «Альфа»	65 925	60 964
Агентские договоры	50 978	45 387
Реализация эксплуатационных услуг	14 947	15 577
Союз организаций профсоюзов «Московская Федерация профсоюзов»	4 578	3 249
Услуги по предоставлению питания для мероприятий		157
Приобретение продуктов для гум. помощи Донбассу	4 578	3 092
ФЕДЕРАЦИЯ НЕЗАВИСИМЫХ ПРОФСОЮЗОВ РОССИИ (ФНПР)	20	18 947
Конгрессные услуги	-	347
Услуги по предоставлению питания для мероприятий	-	10 027
Проживание	20	8 573
Всего платежей	197 513	200 085

Перечисление денежных средств учредителям связанными сторонами

Наименование связанной стороны/Вид операции	2025 г.	2024 г.
Платежи в течение года, в т.ч.:		
Московская федерация профсоюзов	42 000	33 500
Добровольное пожертвование	42 000	33 500
Всего платежей	42 000	33 500

Состояние расчетов со связанной стороной

По состоянию на конец года (31 декабря) задолженность связанной стороны перед Обществом и Общества перед связанной стороной составила:

	31.12.2025	31.12.2024
Связанные стороны		
Дебиторская задолженность	19 798	23 537
ООО Концертный зал «Измайлово»	1 812	3 565
Агентские договоры	1 680	3 350
Реализация эксплуатационных услуг	132	215
ООО ТГК «Альфа»	4 028	2 584
Агентские договоры	3 812	2 368
Реализация эксплуатационных услуг	216	216

Вознаграждение ключевому руководящему персоналу

АО ТГК «Измайлово» Примечания к годовой консолидированной финансовой отчетности за 2025 год, закончившийся 31 декабря 2025 года

Основным управленческим персоналом Группы являются генеральные директора компаний Группы.

(тыс. руб.)			
Номер строки	Наименование	2025	2024
1	Краткосрочные вознаграждения	30 443	28 019
2	Страховые взносы	5 756	5 132
3	Вознаграждения работникам по окончании трудовой деятельности	не выплачивались	не выплачивались
4	Прочие долгосрочные вознаграждения работникам	не выплачивались	не выплачивались
5	Выходные пособия	не выплачивались	не выплачивались
6	Итого	36 199	33 151

Вознаграждения совету директоров в отчетном и сравнительном периодах не выплачивались.

Долгосрочные вознаграждения в отчетном и сравнительном периодах не выплачивались.

10. Основные средства и активы в форме права пользования

Состав основных средств и ППА представлен в таблице

(тыс. руб.)						
Наименование показателя	На 31.12.25г.			На 31.12.24г.		
	Первоначальная стоимость	Убыток от обесценения	Накопленная амортизация	Первоначальная стоимость	Убыток от обесценения	Накопленная амортизация
Основные средства и ППА						
в том числе:	4 814 757	(19 428)	(2 199 325)	4 551 258	(22 335)	(2 105 096)
Земельные участки	62 263			62 263		
Активы в форме права пользования	671 748		(71 386)	657 503		(52 871)
Офисное оборудование	2 638		(2 385)	14 470		(10 306)
Машины и оборудование (кроме офисного)	1 678 658		(993 645)	1 562 504		(877 849)
Производственный и хозяйственный инвентарь	189 755		(113 819)	168 592		(98 126)
Другие виды основных средств	103 118	(6 475)	(32 290)	58 116	(9 382)	(29 642)
Транспортные средства	33 747		(17 453)	132 812		(99 016)
Здания	2 072 830	(12 953)	(968 347)	1 881 809	(12 953)	(937 286)

Земельный участок, который учитывается на балансе ООО «Пансионат «Соколова Пустынь» отражен в консолидированной отчетности с учетом переоценки по справедливой стоимости.

Элементы амортизации основных средств проверяются на 31 декабря, а также при возникновении обстоятельств, свидетельствующих о необходимости их пересмотра (по результатам проверки - вносятся корректировки).

Элементы амортизации были проверены Группой на 31.12.2025г. и изменились в части сроков полезного использования по некоторым основным средствам.

ООО «Пансионат «Соколова Пустынь» не выявило в ходе проведения инвентаризации, элементов амортизации объектов основных средств, необходимости в пересмотре сроков полезного использования основных средств.

Группа проводит проверку основных средств и капитальных вложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов» ежегодно на 31 декабря. При проверке основных средств и капитальных вложений на обесценение ЕГДС считается Группой в целом.

Для проверки активов на обесценение Группа в качестве возмещаемой суммы актива принимает ценность использования - экономическую выгоду, которую можно получить от использования генерирующей единицы актива.

В качестве единицы, генерирующей денежные средства (ЕГДС) Группа признает здания гостиниц, как комплекс в целом, к которому относятся основные средства, обеспечивающие жизнедеятельность гостиниц и подразделений общепита.

Балансовой стоимостью ЕГДС, Группа считает сумму балансовых (остаточных) стоимостей всех активов, входящих в ЕГДС по состоянию на последнее число календарного года:

- ОС;
- НМА;
- ППА;
- капитальных вложений, которые осуществлены в целях замены активов, необходимых для продолжения работы ЕГДС.

Возмещаемая стоимость рассчитывается на основании данных о ценности использования.

Ценность использования ЕГДС определяется путем суммирования дисконтированных будущих денежных потоков, которые способны сгенерировать актив или генерирующая единица.

Сумма денежных средств для дисконтирования определяется как разница между приходом денежных средств за все услуги за истекший календарный год и затратами на замену отдельных активов, необходимых для продолжения работы ЕГДС за этот же период.

СПИ наиболее значимого актива ЕГДС, зданий гостиницы, на 31.12.2025г. составляет 57 лет, что не соответствует адекватному горизонту планирования. По оценочному суждению, сроки оценки будущих денежных потоков принимается равным 10 годам, кроме ООО «Пансионат «Соколова Пустынь».

По ООО «Пансионат «Соколова Пустынь» сроки оценки будущих денежных потоков принимается равным 3 годам из неопределенности сроков по возобновлению деятельности данной сегментной единицы.

В качестве ставки дисконтирования будущих денежных потоков принимается средневзвешанная процентная ставка по кредитам на срок свыше 3 лет, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях (в целом по

Российской Федерации) на 31 декабря, публикуемая на сайте ЦБ РФ www.cbr.ru. + премия за риск (риск уменьшения поступления выручки- 3%)

На каждую отчетную дату Группа оценивает актив на предмет наличия признаков возможного обесценения. Если подобные признаки имеют место, Группа проводит оценку возмещаемой суммы такого актива. В случае если балансовая стоимость актива

АО ТГК «Измайлово» Примечания к годовой консолидированной финансовой отчетности за 2025 год, закончившийся 31 декабря 2025 года

превышает его ценность использования, такой актив считается обесцененным и его стоимость списывается до возмещаемой суммы.

На 31.12.2025г. Группа проверила внеоборотные активы на обесценение (в соответствии с вышеуказанной методикой). Признаков обесценения не выявлено по АО ТГК «Бета», по АО ТГК «Вега» и по АО ТГК «Измайлово».

По объектам ОС: Разработка градостроительной концепции проекта планировки территории пансионата, Водозаборный узел, скважины, Здания ООО «Пансионат «Соколова Пустынь» (корпуса, столовая, котельная и т.п.) ООО «Пансионат «Соколова Пустынь» убыток от обесценения на 31.12.2025г. составил - 19 428 тыс. руб., на 31.12.2024г. – 22 335 тыс. руб.

На 31.12.2025г. у Группы отсутствуют:

- объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации;
- инвестиционная недвижимость.

Переклассификация внеоборотных активов в долгосрочные активы к продаже за отчетный период отсутствует.

Группа в 2024-2025 годах не передавала основные средства в качестве обеспечения своих обязательств по кредитам и займам.

В 2024-2025 годах Группа не привлекала кредиты и займы для приобретения, строительства или производства инвестиционных активов, вследствие чего расходы по заемным средствам не капитализировались

Право пользования активом

Договоры аренды, по которым сформировано право пользования активом

Номер договора аренды	Начало действия	Срок договора	Предмет договора
М-03-020520	18.07.2003г.	18.08.2044г.	Земельный участок
М-03-020518	18.07.2003г.	18.08.2044г.	Земельный участок
М-03-505270	27.03.2003г.	18.08.2044г.	Земельный участок
М-03-020516	18.07.2003	18.08.2044г.	Земельный участок
М-03-020518	18.07.2003	18.08.2044г.	Земельный участок
М-03-054118	23.05.2019 г.	05.03.2068 г.	Земельный участок
М-03-509006	14.10.2010 г.	Без срока действия (по оценочному суждению расчет произведен исходя из срока 46 лет)	Земельный участок
М-03-020498	11.07.2003	18.08.2044 г.	Земельный участок
М-03-054005	25.04.2019 г	25.02.2068 г.	Земельный участок

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путём дисконтирования их номинальных величин

Параметры, используемые при моделировании денежных потоков по договорам аренды земельных участков, базируются на наблюдаемых данных, а именно ставки кредитования по договорам кредитования компаний Группы, что составляет 10% годовых. Дополнительно в ставке дисконтирования учитывается влияние кредитного и иных рисков (которые не были учтены в оценке будущих денежных потоков), что составляет + 1%, итого на основании оценочного суждения ставка дисконтирования для ППА по договорам аренды земли составляет 11%.

Операционная аренда

Договоры финансовой аренды, где Группа выступает арендодателем, на 31.12.2025г. отсутствуют. Группа сдает в аренду свободные помещения. Поскольку срок аренды существенно меньше срока службы здания и приведенная стоимость арендных платежей за период аренды существенно меньше рыночной стоимости сдаваемых в аренду помещений, то экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на недвижимость, остаются у Группы.

Поэтому объекты учета аренды классифицированы Группой в качестве операционной аренды.

11. Запасы

Состав запасов Группы приведен в таблице.

	(тыс. руб.)	
	31.12.2025	31.12.2024
Сырье и материалы	93 189	78 493
Товары для перепродажи	20 172	18 473
Минус резерв на обесценение запасов	(438)	(375)
	112 923	96 591

12. Выручка от продаж, себестоимость, прочие и административные доходы и расходы

12.1 Выручка от продаж

	(тыс. руб.)	
	2025	2024
Услуги по проживанию и питанию	5 488 924	5 082 459
Сдача в аренду нежилых помещений	189 117	241 958
Услуги Конгресс центра	247 643	251 885
Реализация прочих услуг	11 781	12 004
Реализация эксплуатационных услуг	15 001	45 733
Реализация посреднических услуг	347	921
Субаренда земельных участков	711	606
Прочие услуги гостиницы	8 150	8 822
Услуги, реализуемые гостиницей через сторонние организации	-	781
	5 961 675	5 645 169

12.2 Себестоимость продаж, общие и административные расходы

	(тыс. руб.)	
	2025	2024
Материальные затраты	1 010 681	985 917
Расходы на оплату труда	1 014 962	888 416
Отчисления на социальные нужды	300 018	256 318
Амортизация	218 500	167 521
Прочие затраты	2 869 306	2 693 160
	5 413 468	4 991 332

АО ТГК «Измайлово» Примечания к годовой консолидированной финансовой отчетности за 2025 год, закончившийся 31 декабря 2025 года

Распределение выручки и себестоимости по компаниям Группы

Доходы и расходы по обычным видам деятельности

АО ТГК «Измайлово»

Наименование показателя	За 2025 г.		За 2024 г.	
	Выручка	Себестоимость продаж	Выручка	Себестоимость продаж
Выручка от реализации всего	2 722 688	2 241 068	2 672 333	2 164 885
в том числе:	-	-	-	-
Косметическая продукция	-	-	-	-
Сувенирная продукция	-	6	6	4
Гостиничные услуги	2 116 221	1 600 078	2 109 288	1 556 226
Аренда	126 840	74 791	115 652	63 395
Конгрессные услуги	52 564	45 669	44 358	66 729
Услуги по предоставлению питания	365 007	474 053	343 263	438 712
Реализация эксплуатационных услуг	49 116	44 139	45 733	36 756
Реализация посреднических услуг	984	-	921	-
Реализация прочих услуг	2 903	-	2 909	-
Субаренда земельных участков	711	-	606	-
Прочие услуги гостиницы	8 342	2 331	8 806	2 157
Услуги, реализуемые гостиницей через сторонние организации	-	-	781	-

АО ТГК «Бета»

Наименование показателя	2025 год		2024 год	
	Выручка	Себестоимость	Выручка	Себестоимость
Проживание	1 241 661	805 103	1 101 055	720 192
Ресторан	238 653	298 023	222 116	296 966
Аренда конференц-залов	59 195	19 984	44 683	16 227
Аренда нежилых помещений	15 521	5 377	17 146	6 014
Прочие услуги	1 744	2 650	1 691	2 480
Итого	1 556 775	1 131 137	1 386 691	1 041 881

АО ТГК «Вера»

Наименование показателя	за 2025г.		за 2024г.	
	Выручка	Себестоимость продаж	Выручка	Себестоимость продаж
Выручка от реализации всего в том числе:	1 720 705	1 333 242	1 620 533	1 284 125
Услуги по проживанию и питанию	1 527 382	1 255 361	1 457 194	1 223 003
Сдачи в аренду нежилых помещений	46 756	19 011	40 591	14 577
Услуги Конгресс центра	135 884	54 639	115 344	42 714
Реализация прочих услуг	10 683	4 231	7 404	3 831

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной годовой консолидированной финансовой отчетности

АО ТГК «Измайлово» Примечания к годовой консолидированной финансовой отчетности за 2025 год, закончившийся 31 декабря 2025 года

ООО «Папсигнат «Соколова Пустынь»

(тыс. руб.)

Наименование показателя	2025 год		2024 год	
	Выручка	Себестоимость	Выручка	Себестоимость
Прочая реализация	91	5 901	117	4 808

12.3 Прочие операционные доходы

(тыс. руб.)

	2025	2024
Выручка от продажи ТМЦ	38	487
Выручка от продажи ОС	-	451
Выручка от продажи макулатуры и металлолома	262	51
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	634	72
Штрафы, пени, неустойки	1 540	45
Оприходованы излишки	-	333
Доходы, связанные с безвозмездным получением имущества, работ, услуг или имущественных прав	5 196	-
Возмещение ущерба	-	120
Корректировка налога на имущество по решению суда	136 749	17
Восстановление (начисление) резерва по сомнительным долгам	6 386	0
Прибыль/убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году	3 541	1
Возмещение ущерба	2 113	111
Списание кредиторской задолженности	929	231
Оценочные обязательства по оплате труда	1 352	92
Прочие доходы	1 610	1 293
Положительные курсовые разницы	11	691
Доходы от продажи иностранной валюты	579	145
Корректировка ППА	-	56
Переоценка акций	633	487
Доходы от переоценки резерва под финансовые вложения	7 688	-
	169 261	4 197

12.4 Прочие операционные расходы

(тыс. руб.)

	2025	2024
Списание сумм дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности и нераскрытой к взысканию	-	157
Штрафы, пени, неустойки	252	6 460
Резерв по сомнительным долгам	2 971	7 174
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно и для собственных нужд	3 638	-
Резерв под обесценение запасов	92	413
Списание основных средств	1 347	1 302
Расходы от продажи иностранной валюты	580	-
Отрицательные курсовые разницы	36	3
Причитающиеся налоговые санкции	-	34

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной годовой консолидированной финансовой отчетности

АО ТГК «Измайлово» Примечания к годовой консолидированной финансовой отчетности за 2025 год, закончившийся 31 декабря 2025 года

Отчисления в фонды с материальной помощи и аналогичных выплат	5 406	4 797
Отчисления в резерв под обесценение финансовых вложений	18 977	17 017
Начисление НДС по безвозмездным услугам и др.	4 693	5 060
Комиссия банка	27 717	29 490
Налог на имущество	65 403	59 019
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	1 838	-
Пожертвования	96 582	81 656
Оценочные обязательства по оплате труда	534	2 516
Расходы на судебные и арбитражные споры	16 708	-
Прибыль (убытки) прошлых лет, выявленные в отчетном году	4 904	1 577
Расходы, не принимаемые в целях НУ	7 746	8 222
Прочие расходы	53 898	40 912
Пополнение оборотных средств	13 500	-
	326 822	265 809

12.5 Финансовые доходы и финансовые расходы

	(тыс. руб.)	
	2025	2024
Доходы от финансирования		
Проценты к получению	21 252	30 466
	21 252	30 466
Расходы от финансирования		
Проценты к уплате	(81 649)	(72 569)
	(81 649)	(72 569)

13. Денежные средства и их эквиваленты

В составе денежных средств и их эквивалентов в консолидированном бухгалтерском балансе отражены наличные денежные средства и средства на счетах в банках.

	(тыс. руб.)	
	31.12.2025	31.12.2024
Денежные средства в кассе	2 358	2 287
Банковские счета в рублях	223 411	314 611
Банковские счета в валюте	4 111	41
Краткосрочные депозиты	28	6 004
Денежные средства в пути	7 528	15 220
	237 436	338 163

Сопоставимые данные за 2024 год консолидированного отчета о движении денежных средств были уточнены ретроспективно: по строке «Возврат предоставленных займов»

АО ТГК «Измайлово» Примечания к годовой консолидированной финансовой отчетности за 2025 год, закончившийся 31 декабря 2025 года

вместо (450 020) тыс. руб. указано (155 110) тыс. руб., по строке «Увеличение (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов» вместо (84 840) тыс. руб. указано 84 840 тыс. руб.

14. Дебиторская задолженность и предоплата

14.1. Дебиторская задолженность

	(тыс. руб.)	
	31.12.2025	31.12.2024
Финансовые активы		
Торговая дебиторская задолженность	36 225	74 134
Прочая дебиторская задолженность	207 466	107 664
Минус резерв под обесценение	(3 083)	(6 859)
	240 608	174 939
Нефинансовые активы		
НДС и прочие возмещаемые налоги	7 246	6 035
	7 246	6 035
	247 854	180 974

14.2. Авансы выданные и прочие оборотные активы

	(тыс. руб.)	
	31.12.2025	31.12.2024
Авансы выданные	18 015	17 513
Прочие оборотные активы	3 032	2 734
Минус резерв под обесценение	(89)	-
	20 958	20 247

Балансовая стоимость финансовых инструментов, которые включают денежные средства, краткосрочные инвестиции, краткосрочную дебиторскую и кредиторскую задолженность, долгосрочную кредиторскую задолженность, приблизительно соответствует их справедливой стоимости

15. Кредиторская задолженность и начисленные обязательства

	(тыс. руб.)	
	31.12.2025	31.12.2024
Финансовые обязательства		
Торговая кредиторская задолженность	204 738	346 903
Обязательства по соглашениям о финансировании поставок	162 105	85 016
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	131 051	
Прочая долгосрочная кредиторская задолженность		
	497 894	431 919
Нефинансовые обязательства		
Задолженность по налогам	37 945	47 080
	37 945	47 080
	535 840	478 997

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной годовой консолидированной финансовой отчетности

Средний срок расчетов по торговой и обязательствам по соглашениям о финансировании поставок по закупкам Группы составляет 1 - 4 месяца. При этом проценты по торговой кредиторской задолженности с даты выставления счета не начисляются. Информация о подверженности Группы валютному риску и риску ликвидности в части торговой и прочей кредиторской задолженности приводится в примечании.

Группа в 2025 году продолжает привлекать заемные денежные средства. Собственных оборотных средств не хватает на покрытие текущих расходов.

При составлении бухгалтерской отчетности заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате) учитываются в составе краткосрочных, если они подлежат погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. В составе краткосрочных заемных обязательств отражаются также заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате), ранее квалифицированные как долгосрочные, в части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Заемные средства, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 мес., до истечения указанного срока учитывается в составе долгосрочной задолженности.

Дополнительные расходы, связанные с получением займов или кредитов: затраты на консультационные и юридические услуги, на проведение экспертизы, на услуги связи и т.п. списываются в полной сумме в том отчетном периоде, когда они были произведены.

15.1. Кредиты и займы

(тыс. руб.)

	Эффективная ставка процента	Срок погашения	31.12.2025	31.12.2024
Краткосрочные кредиты и займы				
БАНК ИПБ (АО)	Ставка ЦБ +3,5%	15.12.2025 г.		96
БАНК ИПБ (АО)	Ставка ЦБ + 4%	20.11.2026 г.	59 259	
			59 259	96

АО ТГК «Вега»

Условия и сроки платежей по непогашенным заемным средствам

(тыс. руб.)

Период	Номер и дата договора	Задолженность на начало года	Получено заемных средств	Начислено процентов	Возвращено о заемных средств, погашено процентов	Задолженность на конец года
2025 год		96	183 182	10 671	-134 701	59 248
В том числе:						
	№64-к/23 от 03.07.2023г.	96	63 913	2 948	-66 957	-
	№ 32-к/25 от 24.06.2025 г.	-	119 269	7 723	-67 744	59 248

АО ТГК «Измайлово» Примечания к годовой консолидированной финансовой отчетности за 2025 год, закончившийся 31 декабря 2025 года

2024 год		105	140 610	6 097	-146 716	96
В том числе:						
	№64-к/23 от 03.07.2023г.	105	140 610	6 097	-146 716	96

В течение отчетного периода начислено процентов по полученным кредитам и займам в следующих размерах:

(тыс. руб.)		
Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Сумма процентов, начисленная за период, всего	10 671	6 097
Сумма процентов, включенная в расходы текущего периода	10 671	6 097
Сумма процентов, включаемых в стоимость инвестиционного актива по займам, взятым на цели приобретения (сооружения) инвестиционного актива	-	-

Обязательства по аренде по договорам долгосрочной аренды в отчетности отражается в составе строки «Прочие обязательства» с подразделением их в зависимости от срока погашения на краткосрочную и долгосрочную часть и отражением в соответствующих разделах бухгалтерского баланса «Долгосрочные обязательства» и «Краткосрочные обязательства» исходя из графика начисления обязательств.

15.2 Договоры аренды

		(тыс. руб.)	
		2025	2024
Активы в форме права пользования			
Остаток на 1 января		604 631	620 397
Амортизационные отчисления		(9 349)	(17 945)
Корректировки		5 080	2 179
Списание			
Остаток на 31 декабря		600 362	604 631
		2025	2024
Обязательства по аренде			
Остаток на 1 января		651 183	654 156
Процентный расход		62 575	67 220
Оплата		(51 377)	(74 481)
Корректировки		(4 381)	4 288
Списание		-	-
Остаток на 31 декабря		658 000	651 183
		31.12.2025	31.12.2024
Долгосрочные обязательства			
Обязательства по аренде		593 477	586 987
Краткосрочные обязательства			
Обязательства по аренде		64 523	64 196

В Консолидированном отчете о финансовом положении обязательства по аренде представлены в строках «Прочие долгосрочные финансовые обязательства» и в «Прочие краткосрочные обязательства».

16. Прибыль и капитал

Структура активов Группы на 31 декабря 2025 г. характеризуется большой долей внеоборотных активов, составляющих 82,45%. Соответственно, на долю более ликвидной, оборотной составляющей приходится всего 17,55% от всех активов организации. Стоимость активов за рассматриваемый период (2025 г.) увеличилась с 3 354 265 тыс. руб. до 3 527 736 тыс. руб. (+173 471 тыс. руб.). Вместе с ростом активов наблюдался рост собственного капитала. Причем собственный капитал вырос опережающими темпами (+1,62% за последний год). Опережающий рост собственного капитала – фактор, положительно влияющий на финансовую устойчивость Группы.

Общий прирост величины активов Группы произошел в результате роста величины следующих активов (в скобках указана сумма изменения и процентный вклад данного изменения в общий прирост активов):

- Денежные средства и эквиваленты денежных средств – 66 065 тыс. руб. (1,82%)
- Запасы – 16 332 тыс. руб. (0,46%)
- Основные средства – 143 236 тыс. руб. (5,10%).

В то же время в разделе "Капитал и обязательства" Баланса Группы прирост обусловлен увеличением следующих показателей (в скобках указан процентный вклад в общее изменение капитала и обязательств):

- Нераспределенная прибыль – 35 693 тыс. руб. (1,01%)
- Прочие долгосрочные финансовые обязательства – 6 490 тыс. руб. (0,18%)
- Процентные кредиты и займы – 59 163 тыс. руб. (1,68%)
- Краткосрочная кредиторская задолженность – 56 843 тыс. руб. (1,61%).

На 31.12.2025 г. стоимость запасов Группы составила 112 923 тыс. руб., что на 16 332 тыс. руб., или на 16,90 % больше значения на 31 декабря 2024 г.

Чистые активы

Показатель	Значение показателя				Изменение	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		в тыс. руб.	%, ((гр.3 - гр.2) : гр.2)
	на начало анализируемого периода (31.12.2025)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)	31.12. 2025	31.12. 2024	(гр.3-гр.2),	
1	2	3	4	5	6	7
1. Чистые материальные активы (Net tangible assets)	1 906 701	1 877 641	54,05	0,56	29 060	0,02
2. Чистые активы (Net worth, Net assets)	1 912 872	1 882 294	54,22	0,56	30 578	0,02
3. Акционерный (уставный) капитал (Issued (share) capital)	495	495	<0,1	<0,1	-	-

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной годовой консолидированной финансовой отчетности

АО ТГК «Измайлово» Примечания к годовой консолидированной финансовой отчетности за 2025 год, закончившийся 31 декабря 2025 года

4. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.2-стр.3)	1 912 377	1 881 799	0,54	0,53	30 578	0,02
---	-----------	-----------	------	------	--------	------

На 31 декабря 2025 г. чистые материальные активы составили 1 906 701 тыс. руб. Это несколько больше (на 29 060 тыс. руб.) значения чистых материальных активов по состоянию на 31.12.2024 г. Нематериальные активы на 31 декабря 2025 г. составили 6 171 тыс. руб. Именно на эту сумму отличается показатель чистых материальных активов от показателя совокупных чистых активов.

На 31.12.2025 г. чистые активы Группы значительно больше уставного капитала. Такое соотношение положительно характеризует финансовое состояние Группы. Показатель чистых активов используется как один из способов оценки стоимости организаций (наряду с другими методами, такими как доходный метод, оценка исходя из биржевой стоимости акций и др.). Но в части оценки финансового положения организации выступает в качестве ключевого показателя.

17. Анализ финансовой устойчивости Группы

Основные показатели финансовой устойчивости Группы

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2025	31.12.2024		
1	2	3	4	5
Коэффициент финансового левериджа (Debt-to-equity ratio, Financial leverage)	0,84	0,64	-0,20	Отношение заемного капитала к собственному. Нормальное значение: 1,5 и менее (оптимальное 0,43-1).
Коэффициент финансовой зависимости (Debt ratio, Debt to Assets)	0,46	0,39	0,39	Отношение заемного капитала к общей сумме активов. Нормальное значение: не более 0,6 (оптимальное 0,3-0,5).
Долгосрочная задолженность к собственному капиталу (Long-term debt to Equity)	0,46	0,36	0,36	Отношение долгосрочных обязательств к собственному капиталу.

АО ТГК «Измайлово» Примечания к годовой консолидированной финансовой отчетности за 2025 год, закончившийся 31 декабря 2025 года

Индекс постоянного актива (Non-current assets to Net worth)	1,52	1,33	1,33	Отношение стоимости внеоборотных активов к величине собственного капитала организации. Нормальное значение: не более 1,25.
Коэффициент капитализации (Capitalization ratio)	0,32	0,26	0,26	Отношение долгосрочных обязательств к сумме собственного капитала и долгосрочных обязательств.
Материальные внеоборотные активы к собственному капиталу (Fixed assets to Net worth)	1,52	0,92	0,92	Отношение стоимости материальных внеоборотных активов к величине собственного капитала организации. Нормальное значение: 0,75 и менее.
Коэффициент краткосрочной задолженности (Current liability ratio)	0,45	0,43	0,43	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Среди коэффициентов, характеризующих структуру капитала, в первую очередь необходимо обратить внимание на коэффициент финансового левериджа (debt to equity ratio) и коэффициент финансовой зависимости (debt ratio). Оба показателя схожи по своей сути и отражают наличие или отсутствие достаточной величины собственного капитала для устойчивой работы организации. Коэффициент финансового левериджа рассчитывают, как отношение заемного капитала к собственному, а коэффициент финансовой зависимости – как отношение заемного к совокупному капиталу (т.е. сумме собственного и заемного).

Значение коэффициента финансового левериджа на 31.12.2025 г. составило 0,84. На 31 декабря 2024 г. коэффициент финансовой зависимости равнялся 0,64, что на 0,2 больше, чем на начало анализируемого периода.

Коэффициенты финансового левериджа и финансовой зависимости Группы на 31 декабря 2025 г. демонстрируют оптимальные значения. Это связано с тем, что доля заемного капитала составляет 45%, а собственного, соответственно, 55%. Рекомендуется и в будущем поддерживать долю заемного капитала на уровне, не превышающем 60%.

Анализ ликвидности

Коэффициенты ликвидности – одни из самых распространенных индикаторов платежеспособности компаний. Выделяют три коэффициента ликвидности: коэффициент

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной годовой консолидированной финансовой отчетности

АО ТГК «Измайлово» Примечания к годовой консолидированной финансовой отчетности за 2025 год, закончившийся 31 декабря 2025 года

текущей ликвидности, коэффициент быстрой ликвидности и коэффициент абсолютной ликвидности. Наиболее общим является коэффициент текущей ликвидности, показывающий, в какой степени оборотные активы организации позволяют ей отвечать по своим текущим обязательствам. Платежеспособность организации на краткосрочную перспективу характеризует коэффициент быстрой ликвидности, коэффициент абсолютной ликвидности отражает наличие достаточных денежных средств для нормального ведения текущих расчетов с кредиторами. Коэффициенты текущей, быстрой и абсолютной ликвидности для Группы за рассматриваемый период (31.12.24 г. – 31.12.2025 г.) рассчитаны в следующей таблице.

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2025	31.12.2024		
1	2	3	4	5
1. Коэффициент текущей ликвидности (Current ratio, Working capital ratio)	0,84	1,09	-0,25	Отношение оборотных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 2 и более.
2. Коэффициент быстрой ликвидности (Quick ratio, Acid-test ratio)	0,69	0,94	-0,25	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности (Cash ratio)	0,32	0,5	-0,18	Отношение высоколиквидных активов (денежных средств и их эквивалентов) к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 0,2 и более.

В течение всего анализируемого периода коэффициент текущей ликвидности снизился до 0,84 (на 0,25). По состоянию на 31.12.2025 г. значение коэффициента не удовлетворяет нормативному значению.

На 31.12.2025 г. коэффициент быстрой ликвидности равнялся 0,69. Коэффициент быстрой ликвидности за год снизился (на 0,25). Коэффициент быстрой ликвидности на 31.12.2025 г. имеет значение, не соответствующее нормативному. Это означает, что у Группы недостаточно активов, которые можно в сжатые сроки перевести в денежные средства для погашения краткосрочной кредиторской задолженности.

Значение третьего показателя, коэффициента абсолютной ликвидности, в отличие от двух предыдущих показателей, на 31 декабря 2025 г. укладывается в принятый норматив. У Группы достаточно денежных средств для ведения текущих расчетов с кредиторами.

Показатели капитала ухудшает накопленный убыток ООО «Пансионат Соколова пустынь» на 31.12. 2025 г. в сумме (136 242) тыс. руб.

Текущая деятельность ООО «Пансионат Соколова пустынь», финансировалась перечислением денежных средств от АО ТГК «Измайлово. За 2025 год перечислено 26 227 тыс. руб., за весь период деятельности (по состоянию на 31.12.2024г) на содержание ООО «Пансионат Соколова пустынь» было перечислено 147 706 тыс. руб.

18. Основные финансовые результаты деятельности Группы за год и аналогичный период

В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности Группы за 2025 год и аналогичный период прошлого года.

	2025 год	2024 год
1. Выручка (Revenue)	5 961 675	5 645 169
2. Себестоимость продаж (Cost of sales)	(4 711 347)	(4 535 290)
3. Валовая прибыль (Gross profit) (1-2)	1 250 328	1 109 879
4. Прочие доходы и расходы, кроме расходов на финансирование (Other income and expenses, except Finance costs)	(837 823)	(687 188)
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	412 505	422 691
6. Расходы на финансирование (Finance costs)	(81 649)	(72 569)
7. Расходы по налогу на прибыль (по продолжающейся деятельности) (Income tax expense (from continuing operations))	(134 478)	(166 226)
8. Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности (Profit (loss) from continuing operations) (5-6-7)	196 377	183 895
9. Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (Profit (loss) from discontinued operations)	-	-
10. Прибыль (убыток) (Profit (loss)) (8+9)	196 377	183 895
11. Прочие совокупные доходы (Other Comprehensive Income)	-	-
12. Совокупный доход (Comprehensive income) (10+11)	196 377	183 895

За 2025 год выручка составила 5 961 675 тыс. руб. Выручка в сравнении с прошлым отчетным годом выросла на 316 506 тыс. руб. или на 5,61%. За 2025 год значение валовой прибыли (прибыли от продаж) составило 1 250 328 тыс. руб. Финансовый результат от продаж по сравнению с прошлым отчетным годом вырос на 140 449 тыс. руб. или на 12,65%).

За 2025 год Группа получила как валовую прибыль, так и прибыль до уплаты процентов и налогов (EBIT) в сумме 412 505 тыс. руб. Итоговый финансовый результат (совокупный доход) за 2025 год составил 196 377 тыс. руб.

19. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %)		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)
	2025	2024	
1	2	3	4

АО ТГК «Измайлово» Примечания к годовой консолидированной финансовой отчетности за 2025 год, закончившийся 31 декабря 2025 года

1. Рентабельность продаж по валовой прибыли (Gross margin).	20,97	19,66	1,31
2. Рентабельность продаж по EBIT (Operating margin, Return on sales).	5,55	6,20	-0,65
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (Profit margin).	3,29	3,26	0,04
<i>Справочно:</i> Коэффициент покрытия процентов к уплате (Interest coverage ratio, ICR), коэфф. Нормальное значение: 1,5 и более.	-4,05	-4,82	0,77

Все три показателя рентабельности за год, приведенные в таблице, имеют положительные значения, поскольку организацией получена как валовая прибыль, так и в целом совокупный доход от финансово-хозяйственной деятельности за данный период. По сравнению с прошлым отчетным годом рентабельность продаж по валовой прибыли незначительно увеличилась на 1,31% до 20,97%.

Более важным с точки зрения сравнительного анализа является показатель рентабельности, рассчитанный по прибыли до вычета процентных расходов и налога на прибыль (EBIT). За последний год рентабельность по EBIT составила 5,55 (или 5,55% в год), а рентабельность, рассчитанная по итоговому финансовому результату (чистой прибыли), равнялась 3,29% в год.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2025	2024	
1	2	3	
Рентабельность собственного капитала (Return on equity, ROE)	10,27	9,77	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. Нормальное значение: 12% и более.
Рентабельность активов (Return on assets, ROA)	5,57	5,48	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. Нормальное значение: не менее 6%.
Прибыль на задействованный капитал (Return on capital employed, ROCE)	11,84	12,73	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

Сопоставимые показатели за 2024 год были пересчитаны в связи с изменением методики.

За весь рассматриваемый период значение рентабельности активов, равное 5,57%, можно охарактеризовать как неудовлетворительное.

Ключевой показатель доходности бизнеса – рентабельность собственного капитала, т.е. отдача от вложенных собственниками средств. За год доходность собственного капитала равнялась 10,27% годовых. Это достаточно низкий показатель. Но следует учесть, что его более достоверная качественная оценка возможна только с учетом внешних макроэкономических условий, в которых работает Группа (уровень инфляции, процентные ставки и др.).

20. Оценка ключевых показателей

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения и результатов деятельности Группы за анализируемый период (2025 г.).

Финансовые показатели на 31 декабря 2025 г. имеют следующие значения:

- коэффициент финансовой зависимости имеет значение 0,46;
- коэффициент абсолютной ликвидности равен 0,32;
- рост собственного капитала в течение анализируемого периода происходил опережающими темпами по сравнению с общим увеличением активов организации;
- чистые активы организации на 31 декабря 2025 г. значительно (в 3 864 раза) превышают уставный капитал;
- за анализируемый период получена прибыль до уплаты процентов и налогов (ЕВИТ) в сумме 412 505 тыс. руб.;
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности (совокупный доход) за 2025 год составила 196 377 тыс. руб.

Среди *отрицательных* финансовых показателей можно выделить такие:

- значение индекса постоянного актива, равное 1,01, является неудовлетворительным;
- коэффициент текущей ликвидности 0,84 не соответствует принятому для данного показателя критерию (2);
- значение коэффициента быстрой ликвидности составило лишь 0,69 (при норме 1);
- рентабельность собственного капитала составила за последний год всего лишь 10,27% годовых;
- неудовлетворительная рентабельность активов, составившая за 2025 год 5,57%;
- недостаточно долгосрочных источников финансирования деятельности организации (размер чистого оборотного капитала меньше величины запасов).

На основании качественной оценки значений показателей на конец анализируемого периода, а также их динамики в течение периода и прогноза на ближайший год, получены следующие выводы. Финансовое положение характеризуется как нормальное; финансовые результаты за год как неудовлетворительные. На основе этих двух оценок получена итоговая рейтинговая оценка финансового состояния Группы, которая составила **В – удовлетворительное** состояние.

Рейтинг "В" отражает удовлетворительное финансовое состояние Группы, при котором основная масса показателей укладывается в нормативные значения, либо близки к нормативу. Имеющие данный рейтинг организации могут рассматриваться в качестве

АО ТГК «Измайлово» Примечания к годовой консолидированной финансовой отчетности за 2025 год, закончившийся 31 декабря 2025 года

контрагентов, во взаимоотношении с которыми необходим осмотрительный подход к управлению рисками. Организация может претендовать на получение кредитных ресурсов, но решение во многом зависит от анализа дополнительных факторов (нейтральная кредитоспособность).

21. Уставный капитал и эмиссионный доход

Первоначальный Уставный капитал АО ТГК «Измайлово» сформирован согласно Учредительному Договору от 30.11.1992г., заключенному между Фондом имущества профсоюзов Москвы и работниками Туристического гостиничного объединения «Измайлово».

Изменения в уставном капитале (эмиссии и продажи акций) происходили согласно решениям Совета Директоров Общества (протоколы № 33 от 15.05.2000г., № 47 от 13.02.2002г., № 71 от 19.03.2007г.)

Уставный капитал на 31.12.2025 г. составляет 495 тыс. руб. (на 31.12.2024 г. – 495 тыс. руб.).

На 31.12.2025 г. на основании решений судов за АО ТГК «Измайлово» признано право собственности на обыкновенные акции, эмитированные АО ТГК «Измайлово», номер государственной регистрации выпуска 1-01-09502-Н, в количестве 2 133 (Две тысячи сто тридцать три) штуки номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая и зачислены на его казначейский счет реестродержателем (АО «Новый Регистратор»).

Управление капиталом

Главная цель управления капиталом Группы состоит в обеспечении уверенности в том, что для поддержания бизнеса и максимизации благосостояния акционеров кредитный рейтинг и показатели достаточности капитала поддерживаются на высоком уровне. В течение 2025 года изменения в цели, политику и процедуры управления капиталом Группы не вносились.

Ниже представлена структура уставного капитала Группы.

УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

	(тыс. руб.)	
	Доля участия в уставном капитале Группы	
	31.12.2025	31.12.2024
Союз Организаций Профсоюзов «Московская Федерация Профсоюзов»	75,13%	75,11%
Общероссийский Союз «Федерация Независимых профсоюзов России»	6,68%	6,68%
Закрытое акционерное общество "Время"	-	0,41%
Небанковская кредитная организация акционерное общество "Национальный расчетный депозитарий"	3,18%	3,18%
Казначейский счет эмитента	0,43%	-

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной годовой консолидированной финансовой отчетности

	Доля участия в уставном капитале Группы	
	31.12.2025	31.12.2024
Счета совладения	0,05 %	0,04%
Физические лица	14,54%	14,58%
	100%	100%

Эмиссионный доход

Эмиссионный доход группы составляет на 31.12.2025г. 163 445 тыс. руб. и не изменялся в течение отчетного периода.

22. События после отчетного периода

Группа выполнила все договорные обязательства, которые могли бы оказать существенное влияние на бухгалтерскую отчетность в случае их нарушения.

Группа не имеет никаких планов или намерений, которые могут значительно изменить балансовую стоимость или квалификацию активов и обязательств, отраженных в бухгалтерской отчетности.

Группа осуществляет операций в валюте, но они не существенны в общем объеме финансово-хозяйственных операций, поэтому изменение курса валют не окажут существенного влияния на хозяйственную деятельность.

Объявленные (невыплаченные) дивиденды

В 2025 году были начислены в пользу АО ТГК «Измайлово» начислены дивиденды в размере 61 389 тыс. руб., в частности:

- по итогам 2024 года в сумме 24 930 тыс. руб. (получены АО ТГК «Измайлово» в полном объеме);

- по 9 месяцам 2025 года в сумме 36 459 тыс. руб. (получены частично в сумме 21 234 тыс. руб.).

Объявленные (невыплаченные) дивиденды за 9 месяцев 2025 года составили 15 225 тыс. руб.

Собственные выкупленные акции

Протоколом общего собрания акционеров АО ТГК «Измайлово» № 42 от 15.12.2025 г. утверждено решение об уменьшении уставного капитала Общества до 492 328 (Четыреста девяносто две тысячи трехсот двадцати восьми) рублей путем погашения 2 133 (двух тысяч ста тридцати трех) штук обыкновенных акций Общества, номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая, зачисленных на казначейский счет Общества по решениям Арбитражного суда города Москвы:

- 133 (Сто тридцать три) штуки обыкновенных акции по делу № А40-200446/24-45-1352 от 25.11.2024;

- 2 000 (Две тысячи) штук обыкновенных акций по делу № А40-56831/25-138-477 от 19.06.2025.

Протоколом совета директоров АО ТГК «Измайлово» № 172 от 12.03.2026 года утвержден отчет об итогах погашения указанных ранее акций Общества.

16.03.2026 необходимые документы были направлены в ФНС РФ для регистрации изменений в Уставе Общества в связи с уменьшением уставного капитала. На дату составления отчетности регистрации изменений не произошла.

23. Судебные разбирательства

Судебные разбирательства представлены по каждой компании Группы отдельно.

По состоянию на 31.12.2025 г. АО ТГК «Измайлово» принимает участие в следующих судебных процессах:

Наименование истца, номер судебного дела	Предмет иска	Сумма, тысяч рублей	Примечание
Департамент городского имущества города Москвы, Правительство Москвы Дело № А40-76911/23-180-619	Требования: О восстановлении положения, существовавшего до нарушения права (требования о признании пристройки площадью 39,4 кв.м. (помещение Ш-ГД комнаты 49, 49б, 50, 51) в составе помещения с кадастровым номером 77:03:0005001:9787 здания по адресу: г. Москва. Измайловское шоссе, д. 7, корп. 4 Г-Д, самовольной, обязанности АО ТГК «Измайлово» снести указанную пристройку с обеспечением благоустройства освобожденной территории, признании зарегистрированного права на пристройку отсутствующим, снятии пристройки с кадастрового учета, обязанности АО ТГК «Измайлово» провести техническую инвентаризацию помещения с кадастровым номером 77:03:0005001:9787 общей площадью 114 288, 7 кв.м, обеспечить его постановку на кадастровый учет, с возложением на АО ТГК «Измайлово» расходов по всем требованиям)	нематериальное требование	отказано

По состоянию на 31.12.2025 г. АО ТГК «Вега» принимает участие в незавершенных судебных процессах.

Перечень незавершенных судебных дел на сумму 49 344 074,67 руб:

Номер судебного дела	Истец	Ответчик	Предмет иска (основание взыскания ст. 1102 или ст.395 ГК РФ)	Сумма исковых требований	Стадия судебного процесса	Вероятность взыскания / сумма взыскания
1	2	3	4	5	6	6
№ А40-303606/24-55-2092	АО Мосводоканал	АО ТГК «Вега»	Сточные воды	7924828,08	Рассмотрение	—
№ А40-144347/25-125-1196	АО Мосводоканал	АО ТГК «Вега»	Сточные воды	1378048,68	Рассмотрение	—
№ А40-92330/25-137-1467	АО Мосводоканал	АО ТГК «Вега»	Сточные воды	6693969,60	Рассматривается	—
№ А40-28795/2025	АО Мосводоканал	АО ТГК «Вега»	Сточные воды	3993743,43	Рассматривается	—

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной годовой консолидированной финансовой отчетности

АО ТГК «Измайлово» Примечания к годовой консолидированной финансовой отчетности за 2025 год, закончившийся 31 декабря 2025 года

№ А40-264432/25-10-2038	АО Мосводоканал	АО ТГК «Вега»	Сточные воды	6395541,60	Рассматривается	-
№ А40-247260/25-7-2776	АО Мосводоканал	АО ТГК «Вега»	Сточные воды	2473738,56	Рассматривается	-
№ А40-347537/25-82-3152	АО Мосводоканал	АО ТГК «Вега»	Сточные воды	20412475,20	Рассматривается	-
№ А40-347515/25-173-2801	АО Мосводоканал	АО ТГК «Вега»	Сточные воды	7996557,60	Рассматривается	-

Сумма исковых требований по неоконченным судебным делам, не является для Группы значительной, не влияет на хозяйственную деятельность Группы в настоящее время, и не повлияет на неё в будущем.

24. Условные налоговые обязательства

Вся деятельность Группы осуществляется в России. Ряд положений действующего в настоящий момент российского налогового, валютного и таможенного законодательства сформулирован недостаточно четко и однозначно, что зачастую приводит к их различному толкованию (которое, в частности, может применяться к правоотношениям в прошлом), выборочному и непоследовательному применению, а также частым и в ряде случаев малопредсказуемым изменениям.

В этой связи интерпретация данного законодательства руководством Группы применительно к операциям и деятельности Группы может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами в любой момент в будущем.

Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, показывают, что на практике налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации и применении тех или иных норм данного законодательства, проведении налоговых проверок и предъявлении дополнительных налоговых требований.

Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и операциям Группы, которые не оспаривались в прошлом.

В результате, соответствующими органами могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы.

Выездные проверки правильности исчисления и уплаты налогов налогоплательщиками, проводимые налоговыми органами, могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествующих году принятия налоговыми органами решения о проведении налоговой проверки. В определенных обстоятельствах проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

Данная консолидированная отчетность Группы была подготовлена на основании допущения о том, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения или необходимость ликвидации, а, следовательно, обязательства Группы будут погашаться в установленном порядке.

Руководство Группы считает, что продолжение подготовки консолидированной отчетности на основании вышеуказанного допущения является правомерным.

24.1. Расходы по налогу на прибыль

АО ТГК «Измайлово» Примечания к годовой консолидированной финансовой отчетности за 2025 год, закончившийся 31 декабря 2025 года

	(тыс. руб.)	
	2025	2024
Текущий налог на прибыль:		
Текущие расходы по налогу на прибыль	(141 592)	(108 359)
Отложенный налог на прибыль:		
Относящийся к возникновению и уменьшению временных разниц	7 114	(60 198)
Расход по налогу на прибыль	(134 478)	(168 557)
	2025	2024
Отчет о прибыли или убытке		
Прибыль до налогообложения	330 856	350 122
Условный расход по ставке налога на прибыль: 25% в 2025г. и 20% в 2024г.	(82 714)	(70 024)
Расходы, не уменьшающие налоговую базу	(51 764)	(98 533)
Расход по налогу на прибыль, включенный в состав прибыли или убытка	(134 478)	(168 557)

24.2. Отложенные налоговые активы и обязательства

	(тыс. руб.)			
	Изменение отложенных налогов		Отчет о финансовом положении	
	за 2025 год	за 2024 год	31.12.2025	31.12.2024
Основные средства	27 548	(192 653)	(182 078)	(209 626)
Нематериальные активы	141	4 250	92	(49)
Дебиторская (кредиторская) задолженность	(1 547)	(43)	(1 254)	293
Оценочные обязательства и резервы	3 227	293	16 970	13 743
Налоговые убытки	73	-	73	-
Убытки прошлых лет	-	-	-	-
Прочие внеоборотные активы	454	-	2 374	1 920
Запасы	(1 110)	648	2 033	3 143
Арендные обязательства	1 354	(957)	126 791	125 437
Финансовые вложения	(3 892)	125 437	2 171	6 063
Прочее	(18 980)	6 029	(18 911)	69
Доходные вложения в материальные ценности	(155)	(871)	(155)	-
Отложенные налоговые активы (обязательства), нетто			(51 894)	(59 007)
Отложенные расходы по налогу на прибыль	7 113	(57 867)		

К.А. Арзамасцев
Генеральный директор
10 апреля 2026г.

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной годовой консолидированной финансовой отчетности