

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ИНВЕСТ ГАРАНТ»
за 2025 г.**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Инвест Гарант» (далее – ООО «Инвест Гарант» или Общество) за 2025 год.

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с Федеральным законом «О бухгалтерском учете» и Положениями по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденными Министерством Финансов Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и составлена исходя из допущения непрерывности деятельности Общества.

Данные за период, предшествующий отчетному, сопоставимы с данными за отчетный год.

I. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1.1. Сведения об Обществе

Общество зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц под Основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1057746390030 03 марта 2005 г. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7708555073.

На отчетную дату Общество имело следующий юридический адрес:
143581, Московская область, м.о. Истра, д. Новинки, д. 115, стр. 1.

Размер уставного капитала Общества на 31 декабря 2025 года составляет 2 900 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2025 года единственным участником Общества являлось Общество с ограниченной ответственностью «Дмитровские просторы», ОГРН 1105007002187, ИНН 5007075438, юридический адрес: 123592, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Строгино, ул. Кулакова, д. 20, к. 1, пом. 4/1 (100% участия в уставном капитале).

1.2. Органы управления Обществом

Согласно Уставу, единоличным исполнительным органом ООО «Инвест Гарант» является Генеральный директор.

Согласно Решению внеочередного Общего собрания участников Общества Генеральным директором Общества избран г-н Исаков Никита Викторович.

1.3. Прочие сведения об Обществе

Среднесписочная численность работников за отчетный год составила 1 человек.

Основным видом деятельности Общества является - Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки (ОКВЭД 64.99).

Общество в 2025 году инвестировало денежные средства в качестве вкладов в инвестиционное товарищество и паевой инвестиционный фонд. Общество в 2025 году не приобретало земельные участки и другую недвижимость.

В отчетном периоде Общество не привлекалось к ответственности за налоговые правонарушения и не участвовало в судебных процессах.

II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

2.1. Основные положения учетной политики

Учетная политика Общества утверждена приказом №28/12-2024/1 от 28.12.2024 г.

Внесение существенных изменений в Учетную политику в 2026 году не ожидается.

В 2025 году Общество использовало в целях автоматизированного ведения учета компьютерную систему «1С Бухгалтерия 8», как основную систему ведения учета.

2.2. Учет доходов

Доходы признаются в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Доходами от обычных видов деятельности признается выручка от реализации услуг, которые являются предметом деятельности ООО «Спорт Инвест».

Доходы и расходы, связанные с деятельностью по предоставлению за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов по договору аренды признаются доходами и расходами от обычных видов деятельности.

Доходы, не относящиеся к доходам по обычным видам деятельности, признаются прочими доходами, в том числе положительные курсовые разницы, образующиеся по операциям, выраженным в иностранной валюте при оплате в рублях.

2.3. Учет расходов

Расходы признаются в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Расходами признаются документально подтвержденные и экономически обоснованные затраты, связанные с осуществлением услуг по основному виду деятельности, управлением Обществом, обеспечением необходимых условий для существования Общества.

Расходы включаются в себестоимость проданных услуг на основе метода начисления: расходы признаются в том отчетном периоде, к которому они относятся, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы оплаты.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с оказанием услуг.

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

Прямые затраты — это расходы, связанные с оказанием услуг по договорам, которые могут быть прямо включены в себестоимость. К ним относятся:

- расходы на приобретение материалов, используемых в процессе оказания услуг;
- расходы на оплату труда производственного персонала, а также относящиеся к ним суммы страховых взносов во внебюджетные фонды;

- суммы начисленной амортизации производственных основных средств;
- расходы на приобретение работ и услуг производственного характера.

Косвенные расходы – расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом.

Управленческие расходы в качестве условно-постоянных списываются в отчетном периоде их признания.

Остальные расходы признаются прочими расходами, в том числе курсовые разницы по валютным счетам и операциям в иностранной валюте.

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

2.4. Учет и оценка основных средств

Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Активы принимаются организацией к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются следующие условия:

- а) объект имеет материально-вещественную форму;
- б) объект предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- в) объект предназначен для использования в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- г) объект способен приносить экономические выгоды (доход) в будущем.

Основные средства (за исключением инвестиционных активов), не требующие монтажа вводятся в эксплуатацию (принимаются к учету на счет 01 «Основные средства») в день фактического поступления в организацию.

Активы, предназначенные исключительно для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с требованиями стандарта ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»

В бухгалтерской отчетности долгосрочное имущество, предназначенное для предоставления в аренду, показывается в составе доходных вложений в материальные ценности.

Общество не применяет стандарт ФСБУ 06/2020 «Основные средства» в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020 в качестве критерия признания объекта основных средств, стоимостью не более 100 000 руб. за единицу, с учетом существенности информации о таких активах. При этом, затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Инвентаризация имущества и обязательств производится в сроки и в случаях, предусмотренных законодательством, в соответствии с Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными Приказом Минфина РФ №49 от 13 июня 1995 г., п. 27 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного приказом Минфина РФ №34н от 29 июля 1998 г.

2.5. Учет материально - производственных запасов

С 01.01.2021 Обществом применяются правила бухгалтерского учета запасов, введенные в действие ФСБУ 5/2019 «Запасы» (утверждено приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н).

Стоимость запасов формируется исходя из фактических затрат Общества на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Материалы, используемые Обществом в деятельности и при отпуске их в производство и ином выбытии, оцениваются по средней себестоимости.

2.6. Учет финансовых вложений

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

Финансовые вложения при их выбытии оцениваются по первоначальной стоимости каждой единицы.

Финансовые вложения подразделяются организацией в учете на долгосрочные и краткосрочные исходя из соответствия его на момент признания установленным определениям финансовых вложений и критериям признания их.

По состоянию на 31 декабря каждого года проводится проверка на обесценение финансовых вложений.

По результатам проверки на обесценение составляется отчет, в котором отражаются наличие/отсутствие признаков обесценения финансовых вложений, наличие/отсутствие условий устойчивого существенного снижения стоимости финансовых вложений.

Результаты проверки подтверждаются документально. При проверке используются данные за отчетный год и за два года, предшествующих отчетному.

Если проверка подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, то Общество образует резерв под обесценение финансовых вложений за счет финансового результата (прочие расходы).

2.7. Учет займов и кредитов

Перевод долгосрочной задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную задолженность производится Обществом в момент, когда по условиям договора займа или кредита до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней.

Дополнительные расходы по займам и кредитам учитываются в составе прочих расходов равномерно в течение срока действия договор займа или кредитного договора.

Проценты по кредитам и займам включаются в состав прочих расходов или в стоимость инвестиционного актива равномерно.

2.8. Создание резервов

2.8.1. Резерв по сомнительным долгам

Резерв формируется за счет отчислений в него сумм сомнительных долгов, выявленных в ходе инвентаризации расчетов.

Величина отчислений в резерв определяется исходя из оценки платежеспособности должника и степени вероятности погашения им долга.

2.8.2. Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков

Величина резерва предстоящих расходов на оплату отпусков определяется на 31 декабря отчетного года путем оценки обязательств организации, связанных с оплатой неиспользованных отпусков. Для этого:

- средний заработок каждого работника умножается на количество причитающихся дней неиспользованного отпуска;
- полученный результат складывается по всем работникам.

Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков увеличивается на сумму страховых взносов во внебюджетные фонды.

2.9. Денежные средства (денежные эквиваленты)

Общество признает денежным эквивалентом такие высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, как открытые в кредитных организациях депозиты до востребования и с правом досрочного изъятия.

В отчете о движении денежных средств Общество свернуто отражает НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее.

Свернутое отражение сумм НДС означает, что для целей заполнения Отчета о движении денежных средств выделены следующие суммы НДС:

- суммы НДС, полученные от покупателей и заказчиков (НДС, полученный от покупателей). Поступления от покупателей и заказчиков отражаются по строке «поступления от продажи продукции товаров, работ и услуг» (строка 4111) без учета НДС;
- суммы НДС, перечисленные поставщикам и подрядчикам (НДС, уплаченный поставщикам). Платежи поставщикам и подрядчикам отражаются по строке «платежи поставщикам без учета НДС».

III. РАСШИФРОВКА ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

3.1. Финансовые вложения

По состоянию на 31.12.2025 г. по строке 1170 «Финансовые вложения» Бухгалтерского баланса отражены вклады в инвестиционное товарищество и стоимость приобретенных инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда в общей сумме 820 797 тыс. руб., в том числе:

- Инвестиционные паи Закрытого инвестиционного комбинированного фонда «Территория» - 1 000 тыс. руб.;
- Вклады в Инвестиционное товарищество «Простор» - 819 797 тыс. руб.

3.2. Арендованные основные средства

В течение отчетного года Обществом были арендованы основные средства, которые представлены как часть нежилого помещения в здании, расположенном по адресу: 123592, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Строгино, ул. Кулакова, д. 20, корп. 1, пом. 4/1.

Арендованные основные средства учитываются за балансом по кадастровой стоимости на 31 декабря 2025 г. – 991 326,73 руб.

3.3. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

По строке 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» Бухгалтерского баланса на 31.12.2025 отражены суммы налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, принятым к учету, но не заявленного к вычету из бюджета, в общей сумме - 80 тыс. руб.

3.4. Дебиторская задолженность.

На 31.12.2025 дебиторская задолженность Общества, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, составляет 51 тыс. руб. (строка 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса)

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило			списано			по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано			
Краткосрочная дебиторская задолженность - в всего	За 2025 г.	10	-	51	-	(10)	-	-	-	-	51	-
	За 2024 г.	-	-	10	-	-	-	-	-	-	10	-
в том числе:												
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	10	-	30	-	(10)	-	-	-	-	30	-
	За 2024 г.	-	-	10	-	-	-	-	-	-	10	-
Расчеты по ЕНУ	За 2025 г.	-	-	21	-	-	-	-	-	-	21	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Просроченной дебиторской задолженности Общество по состоянию на 31 декабря 2025 г. не имеет.

3.5. Денежные средств и денежные эквиваленты

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса отражена сумма 2 759 тыс. руб. (денежные средства на счетах в банках).

3.6. Капиталы и резервы

3.6.1. Размер уставного капитала Общества по состоянию на 31.12.2025 составляет 2 900 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2025 года единственным участником Общества являлось Общество с ограниченной ответственностью «Дмитровские просторы», ОГРН 1105007002187, ИНН 5007075438, юридический адрес: 123592, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Строгино, ул. Кулакова, д. 20, к. 1, пом. 4/1 (100% участия в уставном капитале).

3.6.2. На 31.12.2025 добавочный капитал Общества составляет 843 787 тыс. руб. и представляет собой вклад в имущество участниками Общества.

3.6.3. Непокрытый убыток Общества (стр. 1370 Бухгалтерского баланса) по состоянию на 31.12.2025 г. составляет 35 824 тыс. руб.

Чистая прибыль отчетного года составляет 93 904 тыс. руб. (стр. 2400 Отчета о финансовых результатах).

3.6.4. На отчетную дату чистые активы Общества являются положительными:

тыс. руб.

На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
810 862	(57 792)	(57 508)

3.7. Заемные средства

По строке 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса отражены расчеты по договору краткосрочного займа в размере 1 000 тыс. руб.:

Наименование заимодавца	Дата возникновения	Дата погашения	% ставка в 2025 г.	Сумма основного долга по договору на 31.12.2025, тыс. руб.
ООО «Лукино Девелопмент»	16.10.2025 г.	31.12.2026 г.	0,00%	1 000

3.8. Кредиторская задолженность

На 31.12.2025 кредиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, составляет 12 818 тыс. руб. (стр. 1520 Бухгалтерского баланса).

Просроченной кредиторской задолженности Общество по состоянию на 31 декабря 2025 г. не имеет.

Данные о наличии и движении кредиторской задолженности Общества по видам представлены в таблице ниже:

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	366 789	11 363	-	(365 334)	-	-	12 818
	За 2024 г.	365 287	1 508	-	(6)	-	-	366 789
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	13	43	-	(13)	-	-	43
	За 2024 г.	6	13	-	(6)	-	-	13
Краткосрочные займы	За 2025 г.	364 200	1 000	-	(364 200)	-	-	1 000
	За 2024 г.	364 200	-	-	-	-	-	364 200
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	2 576	-	-	(1 122)	-	-	1 455
	За 2024 г.	1 081	1 495	-	-	-	-	2 576
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	4	-	-	-	-	4
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	10 316	-	-	-	-	10 316
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

3.9. Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков

Оценочные обязательства Общества на 31.12.2025 составляют 7 тыс. руб. (стр. 1540 Бухгалтерского баланса).

По состоянию на 31 декабря 2025 года Обществом был создан резерв предстоящих расходов на оплату отпусков в размере 7 тыс. руб. на основании оценки обязательства Общества, связанного с оплатой неиспользованных отпусков.

Данные о наличии и движении оценочных обязательств Общества по их видам представлены в таблице:

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	3	7	3	-	7
	За 2024 г.	-	6	3	-	3
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	3	7	3	-	7
	За 2024 г.	-	6	3	-	3

тыс. руб.

IV. РАСШИФРОВКА ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

4.1. Управленческие расходы (стр. 2220 Отчета о финансовых результатах):

Структура управленческих расходов Общества представлена в таблице:

Вид расходов	тыс. руб.	
	2025 г.	2024 г.
Расходы по обработке арендованных земельных участков	380	303
Расходы на аренду недвижимого имущества	186	63
Расходы на оплату труда	66	56
Информационные услуги	50	6
Начисления за заработную плату	20	17
Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков	8	6
Итого	710	451

4.2. Прочие доходы (стр. 2340 Отчета о финансовых результатах):

Вид доходов	тыс. руб.	
	2025 г.	2024 г.
Разница между оценочной и балансовой стоимостью недвижимого имущества, вносимого в качестве вклада в инвестиционное товарищество	111 328	-

4.3. Прочие расходы (стр. 2350 Отчета о финансовых результатах):

Вид расходов	тыс. руб.	
	2025 г.	2024 г.
Убыток от участия в инвестиционном товариществе «Просторы»	10 316	

Земельный налог	5 998	5 826
Консультационные услуги	230	17
Комиссия банка	170	26
Итого	16 715	5 869

V. ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

В соответствии с п. 16 ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств» денежные потоки в Отчете о движении денежных средств отражаются свернуто в части НДС, в т.ч.:

- суммы НДС, полученные от покупателей и заказчиков (НДС, полученный от покупателей). Поступления от покупателей и заказчиков отражаются по строке «Поступления от продажи продукции товаров, работ и услуг» (строка 4111) без учета НДС;
- суммы НДС, перечисленные поставщикам и подрядчикам (НДС, уплаченный поставщикам). Платежи поставщикам и подрядчикам отражаются по строке «Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги» (строка 4121) без учета НДС.

Итоговый поток в части НДС рассчитан по следующей формуле:

НДС, полученный от покупателей и заказчиков (руб.) – НДС, уплаченный поставщикам (руб.) – НДС, уплаченный в бюджет (тыс. руб.) + НДС, возмещенный из бюджета (тыс. руб.)

$$0 - 62 - 0 + 0 = (62) \text{ тыс. руб.}$$

Отрицательный результат итогового потока в части НДС отражен в разделе «Денежные потоки от текущих операций» по строке 4129 «Прочие платежи» Отчета о движении денежных средств.

VI. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

7.1. Перечень связанных сторон:

№ п/п	Полное наименование аффилированного лица	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале Общества, %
1.	Потанин Владимир Олегович	Бенефициарный владелец	-
2.	Общество с ограниченной ответственностью «Дмитровские просторы»	Участник Общества (согласно закону «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках» №948-1 от 22 марта 1991 г.).	100
4.	Исаков Никита Викторович	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа (согласно закону «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках» №948-1 от 22 марта 1991 г.). Генеральный директор Общества	-

7.2. Операции со связанными сторонами

В течение 2025 год ООО «Дмитровские просторы» внесло вклады в имущество Общества в общей сложности на сумму 774 750 тыс. руб.

7.3. Основной управленческий персонал

Основным управленческим персоналом Общества является Генеральный директор Общества – г-н Исаков Н.В. (с 08 декабря 2023 г. по настоящее время).

7.4. Вознаграждение основного управленческого персонала:

Виды выплат	2025 г., тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
Оплата труда за отчетный период	60	58
Начисленные на оплату труда обязательные платежи во внебюджетные фонды за отчетный период	18	18

VII. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Информация о неопределенности в отношении событий и условий, которые могут привести к существенным сомнениям в применимости допущения непрерывности деятельности, у Общества отсутствует.

VIII. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности у Общества не возникли.

Генеральный директор

/Исаков Н.В./

29 января 2026 г.

