

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

Закрытое акционерное общество «Евро-Инсайт»

1. Сведения об Организации

ЗАО «Евро-Инсайт» (далее – Организация) создано 19.11.2002 г.

ИНН 7721202359

КПП 770401001

Юридический адрес: 119019, Москва г., Воздвиженка ул., дом № 7/6, строение 1

Активная финансово-хозяйственная деятельность Организации ведется с 19.11.2002 г.

Уставный капитал Организации составляет 8 400 рублей.

ФИО, должность руководителя организации: Генеральный директор Костюкова Наталия Викторовна,

ФИО, должность главного бухгалтера организации: Главный бухгалтер Шахворостова Наталия Анатольевна

Наименование, состав (фамилии и должности) членов контрольных органов организации:
- нет.

Основным видом деятельности Организации является:

- управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

Основной код ОКВЭД 68.32

Численность работников Организации на 31 декабря 2025 года – 11 человек, на 31 декабря 2024 года – 9 человек, на 31 декабря 2023 года – 12 человек.

2. Основные положения учетной политики

2.1. Бухгалтерская отчетность организации сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Учетная политика разработана в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.11 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29.07.1998 № 34н. Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденного Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 16.10.2008 № 106н.

Бухгалтерский учет в организации ведет самостоятельная бухгалтерская служба как структурное подразделение, возглавляемое главным бухгалтером. Ответственность за организацию бухгалтерского учета, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет руководитель организации.

Учетные регистры бухгалтерского учета ведутся на магнитных и электронных носителях с помощью специализированной программы 1С: Предприятие 8.3.

Рабочий план счетов бухгалтерского учета, содержит синтетические и аналитические счета, необходимые для ведения бухгалтерского учета в соответствии с требованиями своевременности и полноты учета и отчетности.

В качестве обязательных к применению форм первичных учетных документов применяются формы, утвержденные Госкомстатом России. Самостоятельно разработанные формы первичных учетных документов, утверждены отдельными приложениями к положению об учетной политике для целей бухгалтерского учета

- Инвентаризация имущества и обязательств проводится в соответствии с Порядком, утвержденным приказом Минфина России от 13.06.95 № 49. Сроки проведения инвентаризации конкретных видов имущества и обязательств устанавливаются отдельными приказами руководителя организации.

- Активы, в отношении которых выполняются условия признания объектов в качестве основных средств и стоимость которых не превышает 100 000 руб., отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

- Амортизация по всем основным средствам, введенным в эксплуатацию, начисляется линейным способом.

- Сроки полезного использования объектов основных средств определяются исходя из ожидаемого срока использования этих объектов в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью

- Ежегодная переоценка основных средств не проводится

- Материально-производственные запасы оцениваются по фактическим расходам на их приобретение. Списание материально-производственных запасов производится по средней себестоимости.

- Покупные товары (включая импорт) оцениваются по фактическим расходам на приобретение, которые включают в себя следующие расходы:

- уплаченную непосредственно поставщику контрактную (договорную) стоимость;

- фактические расходы на уплату таможенных пошлин и сборов;

- фактические расходы, связанные со страхованием товаров (при необходимости);

- фактические расходы, связанные с взвешиванием товаров (при необходимости);

- фактическую стоимость доставки товаров до офиса (склада временного хранения) Общества;

- фактические расходы на оплату услуг брокера (при необходимости);

- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением товаров.

- Управленческие и коммерческие расходы списываются полностью и ежемесячно без распределения по видам деятельности.

- В составе прочих внеоборотных активов Общество отражает активы, срок обращения которых превышает 12 месяцев, при этом срок определяется на момент принятия актива к учету и в дальнейшем вид актива не пересматривается с уменьшением срока обращения.

- Организация, являясь субъектом малого предпринимательства, который вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая бухгалтерскую отчетность исправляет существенные ошибки предшествующего отчетного года, выявленные после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, без ретроспективного пересчета сравнительных показателей отчетности с включением прибыли или убытка, возникших в результате исправления указанной ошибки, в состав прочих доходов или расходов текущего отчетного периода.

2.2. Учетная политика для целей налогообложения разработана в соответствии с общими положениями об основных началах законодательства о налогах и сборах, установленными частью первой Налогового кодекса РФ, и на основании иных актов действующего законодательства.

- В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль общество использует метод начисления.

- Срок полезного использования объектов основных средств определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1.

- Амортизация начисляется линейным способом.

- Покупные товары (включая импорт), стоимость которых уменьшает доходы от реализации, оцениваются по фактическим расходам на приобретение. Списание товаров производится по средней взвешенной стоимости.

- При списании материально-производственных запасов применяется метод оценки по средней взвешенной стоимости.

- Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создается.

- Резерв по сомнительным долгам не создается.

- Резерв по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию не создается.

- Резерв на выплату ежегодного вознаграждения за выслугу лет и по итогам работы за год не создается.

- Расходы по процентам с полученных заемных средств относятся в состав внереализационных расходов и учитываются в налоговом учете общества в соответствии со ст. 269 НК РФ.

- Порядок исчисления налога и авансовых платежей по налогу на прибыль осуществляется в соответствии со ст. 286 НК РФ

- В случаях, предусмотренных Налоговым кодексом РФ, ведется отдельный учет НДС.

3. Состав бухгалтерской отчетности

Годовая бухгалтерская отчетность ЗАО «Евро-Инсайт» состоит из:

- Бухгалтерского баланса;
- Отчета о финансовых результатах;
- Приложений к ним:
 - Отчета об изменениях капитала;
 - Отчета о движении денежных средств;
 - Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе основных положений учетной политики.

Бухгалтерский учет ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 года «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ №34н от 29 июля 1998 года, а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету.

Годовая бухгалтерская отчетность Организации составлена в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Данные бухгалтерского баланса на начало отчетного периода сопоставимы данным бухгалтерского баланса на конец 2024 и 2023 года.

Данные за аналогичный период предыдущего года, отраженные в Отчете о финансовых результатах за отчетный период, сопоставимы данным, отраженным в этой форме за аналогичный период прошлого года.

4. Принципы составления Отчета о движении денежных средств

В Организации в соответствии с нормами ПБУ 23/2011 утверждена следующая методика составления Отчета о движении денежных средств.

Денежные потоки Общества отражаются в отчете с подразделением на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Каждый существенный вид поступлений в Организации денежных средств отражается в отчете отдельно от платежей Общества.

В отчете о движении денежных средств свернуто отражены косвенные налоги в составе поступлений от покупателей, заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, а также платежей в бюджетную систему РФ.

При формировании отчета о движении денежных средств суммы НДФЛ и страховых взносов в государственные внебюджетные фонды, уплаченные с заработной платы персонала, отражаются в указанном отчете в разделе «Денежные потоки от текущих операций» по группе статей «в связи с оплатой труда работников».

5. Арендованные основные средства

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Организация первоначально оценивает обязательство по аренде как сумму номинальных величин будущих арендных платежей на дату оценки. (Основание: п. 14 ФСБУ 25/2018).

Право пользования активами сформировано в отношении четырех долгосрочных договоров аренды:

- № В1/2021 от 30.04.2021г. с ООО СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС Д.У. ЗПИ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД "ЯНУС ИНВЕСТ";
- № ДС от 16.06.2021г. к Договору №00-00511/02 от 14.06.02г. с ООО СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС Д.У. ЗПИ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД "ЯНУС ИНВЕСТ";
- № В2-2/2024-ЕИ от 11.04.2024г. с ООО СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС Д.У. ЗПИ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД "ЯНУС ИНВЕСТ";
- № В2/2024-ЕИ от 22.07.2024. с ООО СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС Д.У. ЗПИ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД "ЯНУС ИНВЕСТ".

Организация, в качестве арендодателя, классифицирует все объекты учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды. Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

6. Расшифровка статьей отчета о финансовых результатах

Выручка от реализации (строка 2110) составила:

- От оказания услуг:

За 2025 год – 113 928 тыс. руб.

Статья дохода управления недвижимым имуществом – 33 722 тыс. руб.

Статья дохода сдача внаем арендованного нежилого и жилого недвижимого имущества – 80 206

тыс. руб.

Выручка от реализации (строка 2110) составила:

- От оказания услуг:

За 2024 год – 91 224 тыс. руб.

Статья дохода управления недвижимым имуществом – 29 067 тыс. руб.

Статья дохода сдача внаем арендованного нежилого и жилого недвижимого имущества – 62 157 тыс. руб.

Себестоимость продаж (строка 2120) составила:

За 2025 год – 95 873 тыс. руб.

Статья затрат амортизация – 61 487 тыс. руб.

Статья затрат аренда – 6 540 тыс. руб.

Статья затрат охрана – 9 881 тыс. руб.

Статья затрат ремонтные работы – 4 543 тыс. руб.

Статья затрат уборка помещений и территории – 7 555 тыс. руб.

Статья затрат ТО пожарной сигнализации – 660 тыс. руб.

Статья затрат эксплуатационные расходы – 5 195 тыс. руб.

Статья затрат прочие – 12 тыс. руб.

Себестоимость продаж (строка 2120) составила:

За 2024 год - 74 470 тыс. руб.

Статья затрат амортизация – 42 726 тыс. руб.

Статья затрат аренда – 11 373 тыс. руб.

Статья затрат охрана – 8 424 тыс. руб.

Статья затрат ремонтные работы – 1 136 тыс. руб.

Статья затрат уборка помещений и территории – 4 681 тыс. руб.

Статья затрат ТО пожарной сигнализации – 948 тыс. руб.

Статья затрат эксплуатационные расходы – 2 978 тыс. руб.

Статья затрат агентские услуги – 1 681 тыс. руб.

Статья затрат прочие – 523 тыс. руб.

Управленческие расходы (строка 2220) составили:

За 2025 год – 12 332 тыс. руб.

Статья затрат оплата труда и страховые взносы – 10 566 тыс. руб.

Статья затрат прочие – 1 766 тыс. руб.

Управленческие расходы (строка 2220) составили:

За 2024 год – 15 565 тыс. руб.

Статья затрат оплата труда и страховые взносы – 13 144 тыс. руб.

Статья затрат прочие - 2 421 тыс. руб.

Прочие доходы (строка 2320) составили:

За 2025 год – 112 тыс. руб.

За 2024 год – 2 865 тыс. руб.

Прочие расходы (строка 2350) составили:

За 2025 год – 177 тыс. руб.

Статья затрат комиссия банка – 124 тыс. руб.

Статья затрат прочие – 53 тыс. руб.

За 2024 год – 2 108 тыс. руб.

Статья затрат комиссии банка – 108 тыс. руб.

Статья затрат прочие – 2 000 тыс. руб.

Чистая прибыль составила за 2025 год – 4 130 тыс. руб., 2024 год – 1 157 тыс. руб.

7. Исправление ошибок и изменение учетной политики

Организация, являясь субъектом малого предпринимательства, который вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая бухгалтерскую отчетность исправляет существенные ошибки предшествующего отчетного года, выявленные после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, без ретроспективного пересчета сравнительных показателей отчетности.

8. Оценочные обязательства

Организацией создано оценочное обязательство по оплате отпусков работникам за отработанное ими время на 31.12.2025 г. в размере 743 тыс. руб.

9. Информация о связанных сторонах

Акционером ЗАО «Евро-Инсайт» является ООО «ГАРАТИ» с долей участия 100%. Участниками ООО «ГАРАТИ» на 31.12.2025 г. являются Розенталь Д. Ф. (51%) и Частная Компания с ограниченной ответственностью "Браслинк Лимитед" (Соединенное Королевство) (49%). Бенефициарный владелец – Розенталь Д. Ф.

Операции со связанными сторонами:

Связанная сторона (наименование, адрес, ОГРН, ИНН)	Характер взаимоотношений между организацией и связанной стороной (критерий признания стороны связанной)	Операции между организацией и связанной стороной (вид операций, их цель), объем в стоимостном выражении за отчетный период (тыс. руб.), с указанием периода	Ссылки на правоустанавливающие документы (например, реквизиты договоров и др.)
ООО "ГАРАТИ", ОГРН 102770400921, ИНН 7704246652	100% Доли Уставного капитала	Оказано услуг на суммы: 14 619 тыс. руб. Дебиторская задолженность: 1 218 тыс. руб. Получено услуг на суммы: 479 тыс. руб. Оплачено услуг: 1 601 тыс. руб.	Договор аренды № В1/2021-ГИП от 16.04.2021г. Договор возмещения расходов медицинского страхования от 05.02.2025 г. Соглашение о компенсации расходов от 01.10.2024 г.

ООО «БАКАЛЕЯ ВКУСОВ», ОГРН 1057747598677, ИНН 7710592820	Организация контролируется одним и тем же физическим лицом: ООО «ГАРАТИ» (Контроль со стороны Розенталь Даниил Феликсович)	Получено услуг на сумму: 1 800,00 тыс. руб.	Договор аренды БУХ-2023 от 01.05.2023
Розенталь Даниил Феликсович ИНН 770370325818	Бенефициар (51% долей в ООО «ГАРАТИ», которой в свою очередь принадлежит 100% акций ЗАО «Евро-Инсайт»)	Операций в проверяемом периоде не было	

В 2025 году участнику Общества дивиденды не выплачивались.

Краткосрочные выплаты управленческому персоналу (генеральный директор и главный бухгалтер) за 2025 год составили:

- заработная плата – 1 787 тыс. рублей;
- страховые взносы – 392 тыс. рублей.

Долгосрочные выплаты не производились.

10. События после отчетной даты

События после отчетной даты, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2025 год отсутствуют.

11. Информация о судебных делах

По состоянию на 31 декабря 2025 года к Обществу не предъявлены никакие иски и претензии, не наложены штрафы, которые составляли бы существенные суммы условных обязательств. Иных условных фактов хозяйственной деятельности по состоянию на отчетную дату, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность организация не имеет.

12. Риски хозяйственной деятельности

Оценка, контроль и управление конкретными видами рисков осуществляется органами управления, руководителем и главным бухгалтером. Организация поддерживает эффективный обмен информацией, необходимой для оперативного и стратегического управления рисками, между учредителем и руководством.

Риски хозяйственной деятельности Организации (финансовые, правовые, страновые и пр.) минимизируются ее системой внутреннего контроля.

13. Внутренний контроль

В ЗАО «Евро-Инсайт» организован внутренний контроль исходя из требований Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 года №402-ФЗ, в частности:

- хозяйственные операции санкционируются генеральным директором;
- распределены ответственность и полномочия между структурными подразделениями;
- на главного бухгалтера возложена ответственность за осуществление отдельных контрольных процедур;

- реализованы меры, направленные на ограничение доступа неуполномоченных лиц к системе документооборота и ведению бухгалтерского учета;
- проводятся регулярные сверки расчетов с контрагентами.

14. Соблюдение законодательства.

В ЗАО «Евро-Инсайт» организована работа по контролю соблюдения антикоррупционного законодательства (273-ФЗ от 25.12.2008 г.), законодательства о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированием терроризма (№ 115-ФЗ от 07.08.2001), а также законодательства, регулирующего вопросы противодействия подкупу иностранных должностных лиц.

15. Информация по непрерывности деятельности

ЗАО «Евро-Инсайт» не планирует приостанавливать свою деятельность в течение ближайших 12 месяцев, со времени подписания настоящего Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 год. Основным источником финансирования деятельности Общества в 2025 году является выручка от управления недвижимым имуществом и сдачи внаем арендованного нежилого и жилого недвижимого имущества.

На конец 2025 года сумма чистых активов Общества составила величину 11 212 тыс. рублей. Прекращение деятельности не планируется.

Мы не располагаем информацией о намерении учредителя инициировать процедуру ликвидации Общества в обозримом будущем. Таким образом, отчетность была подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Генеральный директор
ЗАО «Евро-Инсайт»

Костюкова Н.В.

12.03.2026 г.

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерской отчетности приведена в приложении к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.
