

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «МОСФУНДАМЕНТСТРОЙИНВЕСТ»

Москва, 107014 ул. Стромынка д.4 корп.1 ,офис 1 этаж, помещение Ц,комната 4
ИНН/КПП 7719153552 /771801001

тел. 8(495) 647-03-27

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

1. Общая информация об организации

ЗАО «Мосфундаментстройинвест» (Общество) ИНН 7719153552 является коммерческой организацией, созданной и действующей в соответствии с законодательством Российской Федерации с 1997г. Учредителем является физическое лицо Угольников П.А. 100%.

Основные виды деятельности: 68.32.2 Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе Дополнительный вид деятельности 64.99- Предоставление прочих финансовых услуг (инвестиционная деятельность).

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2025 г составляет 2 человека , в т.ч. 1 внешний совместитель.

Место нахождения организации: г. Москва, ул. Стромынка д.4 корп.1.

В составе Общества нет обособленных подразделений, выделенных на отдельный баланс. Органами управления Общества являются- Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор. Отчетность утверждается общим собранием акционером (единственным акционером).

2. Учетная политика

Бухгалтерский учет в Обществе ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта «1С: Предприятие 8.3». Ведение бухгалтерского учета в организации возложено на главного бухгалтера.

Существенной признается информация, если ее показатель превышает 5 процентов соответствующей группы показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности, либо влияющей на финансовую устойчивость Общества.

Общество относится к субъектам малого предпринимательства и в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» имеет право на применение упрощенных способов ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности. Общество не проводит обязательную аудиторскую проверку (Закон № 307-ФЗ от 30.12.2008 г. «Об аудиторской деятельности»).

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ и федеральными стандартами бухгалтерского учета, в том числе ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утверждёнными Министерством финансов РФ.

3. Нематериальные активы

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве нематериальных активов организация руководствуется ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» с 01 января 2024г. ЗАО «Мосфундаментстройинвест» не признает в составе НМА активы, удовлетворяющие признакам НМА с первоначальной стоимостью, которая не превышает 100тыс.руб. Приобретенные на 1 год неисключительные права по лицензионным договорам на ЭДО, ТКС стоимостью до 100тыс.руб списываются на расходы текущего периода. Нематериальные активы в организации отсутствуют.

4. Основные средства

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Основные средства» ФСБУ 6/2020, утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 №204н.

Предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев, стоимостью на дату принятия к бухгалтерскому учету не более 100 000 рублей за единицу, учитываются в составе материально-производственных запасов на счете 10 "Материалы". При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Организация осуществляет забалансовый учет таких активов в целях обеспечения надлежащего контроля их наличия и движения.

Объекты недвижимого имущества учитываются в составе основных средств независимо от их стоимости.

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с

этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

В отчетности основные средства отражаются по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации. Переоценка основных средств по текущей рыночной стоимости не производится.

Начисление амортизации на основные средства производится линейным способом по нормам, исчисленным исходя из срока их полезного использования.

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

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Начисление амортизации объекта основных средств прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г	11 186	(4 480)	-	-	-	(361)	-	-	-	-	-	11 186	(4 841)
	За 2024	11 186	(4 120)	-	-	-	(361)	-	-	-	-	-	11 186	(4 480)
в том числе: Помещения	За 2025	11 186	(4 480)	-	-	-	(361)	-	-	-	-	-	11 186	(4 841)
	За 2024	11 186	(4 120)	-	-	-	(361)	-	-	-	-	-	11 186	(4 480)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Неамортизируемые основные средства в организации отсутствуют. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования отсутствуют. Капитальные вложения в основные средства не производились. Основные средства, переданные в операционную аренду: 12,8 кв.м., стоимость 206540,62руб. (остаточная стоимость на 01.01.2026 645439,45/40*12,8)

5. Финансовые вложения.

Вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, оцениваются по первоначальной стоимости. Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

Сумма предоставленных займов на 01.01.2025-33115493,14руб,

- выдано за 2025г- 1950000руб,

- поступило в счет погашения долга- 0руб.

остаток займа на 01.01.2026- 35065493,14руб.

Сумма процентов на 01.01.2025- 34298763,92руб.

Начислено процентов за 2025г- 692160,01руб.,

Погашено процентов - 2560000руб.

Остаток долга по процентам- 32430923,93руб.

Итого 67496417,07руб

Финансовые вложения в другие организации- 500000руб.

ИТОГО 67996417,07 руб.

6. Запасы: Вложения во внеоборотные активы, направленные на выкуп в ЗАО «Регионинвест» нежилых помещений (три этапа выполненных строительных работ) в объекте «Гостиница» переведены, в соответствии с приказом №14 от 01.12.2020г, в состав долгосрочных активов к продаже в связи с тем, что на указанные помещения право собственности не оформлено, в деятельности компании не участвуют и согласно договоренностям, будут проданы обратно ЗАО «Регионинвест» в соответствии с Дополнительными соглашениями к договору купли-продажи помещений в объекте незавершенного строительства. Стоимость ДАП- 54796610,17руб

Иные запасы отсутствуют. Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд.

Признаки обесценения запасов отсутствуют, резерв под обесценение не создавался, обременение не налагалось.

7. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок.

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

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

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	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			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	78 880	-	111	-	(100)	-	-	-	78 891	(4 478)
	За 2024 г.	78 952	-	115	-	(187)	-	-	-	78 880	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	73 623	-	8	-	(23)	-	-	-	73 608	-
	За 2024 г.	73 650	-	23	-	(50)	-	-	-	73 623	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	5	-	50	-	(5)	-	-	-	50	-
	За 2024 г.	4	-	1	-	-	-	-	-	5	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	5 154	-	50	-	(71)	-	-	-	5 133	(4 478)
	За 2024 г.	5 142	-	90	-	(78)	-	-	-	5 154	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	1	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	97	-	3	-	-	-	-	-	100	-
	За 2024 г.	156	-	-	-	(59)	-	-	-	97	-
Итого	За 2025 г.	78 880	-	111	-	(100)	-	-	X	78 892	(4 478)
	За 2024 г.	78 952	-	115	-	(187)	-	-	X	78 880	-

Основной суммой дебиторской задолженности является авансовый платеж по предварительному договору купли продажи помещений №29С/16, доп. соглашения от 18.01.2018г. В соответствии с условиями договора, построенные продавцом помещения должны быть переданы в собственность ЗАО «Мосфундаментстройинвест» с выполненной внутренней отделкой. На текущий момент построенный объект продается как целое здание без отделки. По согласованию сторон, после реализации объекта, сумма аванса будет возвращена покупателю.

8. Обязательства

Величина кредиторской задолженности определяется исходя из цены и условий, установленных договором. Сумма аванса в полном объеме засчитывается в счет исполнения обязательств по договору, если иное не предусмотрено договором, а также в соответствии с назначением платежа.

Задолженность перед поставщиками и подрядчиками отражается в учете одновременно с принятием к учету активов, результатов выполненных работ, оказанных услуг, поставляемых, (осуществляемых) поставщиком (подрядчиком).

Единицей учета расчетов с поставщиками и подрядчиками является кредиторская (дебиторская) задолженность по каждому поставщику (подрядчику) и каждому договору.

Списание кредиторской задолженности может происходить:

- в связи с истечением срока исковой давности;
- в связи с ликвидацией кредитора;
- частично при заключении мирового соглашения;
- в прочих случаях, предусмотренных законодательством РФ и/или иностранных государств, обуславливающих прекращения требований кредитора.

Суммы кредиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа (распоряжения) руководителя Общества и относятся в состав прочих доходов.

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

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		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	125 790	-	-	-	-	-	125 790
	За 2024 г.	125 790	-	-	-	-	-	125 790
в том числе: Долгосрочные займы	За 2025 г.	125 790	-	-	-	-	-	125 790
	За 2024 г.	125 790	-	-	-	-	-	125 790
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	316	236	-	(135)	-	-	417
	За 2024 г.	532	149	-	(365)	-	-	316
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	135	166	-	(135)	-	-	166
	За 2024 г.	195	135	-	(195)	-	-	135
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	10	-	-	-	-	10
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	44	-	-	(44)	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	136	26	-	-	-	-	162
	За 2024 г.	258	-	-	(122)	-	-	136
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	31	27	-	-	-	-	58
	За 2024 г.	35	-	-	(4)	-	-	31
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	14	5	-	-	-	-	19
	За 2024 г.	-	14	-	-	-	-	14
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2025 г.	-	2	-	-	-	-	2
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	126 106	236	-	(135)	-	X	126 207
	За 2024 г.	126 322	149	-	(365)	-	X	126 106

9. Обеспечение обязательств: Сумма задолженности по договору цессии- 125789615,3руб будет погашена после реализации ДАП- 54796610,17руб и возврата аванса за помещения покупателем 73600000руб.

10. Доходы и расходы организации:

счет	Вид дохода	Сумма	НДС	Сумма без НДС
90	Обслуживание прилегающей территории	754500	125749,96	628750,04
	Содержание помещений общ пользования	106764,02	17794,19	88969,83
	Услуги по размещению средств связи	46000	7666,66	38333,34
	итого	907264,02	151210,81	756053,21
91	Агентское вознаграждение обслуживания помещений	33557,93	5593,55	27964,38
	Компенсация налога на имущество за помещения общего пользования	349304,04	0	349304,04
	Сдача в аренду помещения	181500	30250	151250
	неустойка	213,12	0	213,12
	Списание резерва в доход	35274,75	0	35274,75
	Корректировка сальдо по сверки с ФНС	0,66		0,66
	Итого	599850,5	35843,55	564006,95
91	Проценты по займам	692160,01	0	692160,01
	Общая сумма	2199274,53	187054,36	2012220,17

Резервы предстоящих расходов по отпускам начисляются по данным бухгалтерского учета. В организации работает 2 человека, начисление отпускных сумм не приводит к резкому росту расходов и уменьшению налога на прибыль, в связи с чем, резерв в налоговом учете не создается.
За 2025год фактические затраты по заработной плате и отчисления в ФСС составили 793594,84руб, по страховым взносам 216344,26руб; по данным БУ учета расход составил 821294,35руб., по страховым взносам 223919,5руб.
По данным инвентаризации за 2025г в доход списано 35274,75руб.

Выручка в НУ= 2199274,53- НДС 187054,36 - 0,66 - 35274,75= 1976944,76

Затраты предприятия в бухгалтерском и налоговом учете составили, в том числе:

<u>Общехозяйственные расходы</u>	бу	ну
затраты на оплату труда и взносы в ФСС на НС	821294,35	793594,84
Страховые взносы	223919,5	216344,26
ТО офиса Стромынка 4-1	56870,64	56870,64
Вывоз ТБО	3112,64	3112,64
амортизация	360833,88	36707,4
информационные услуги и услуги связи	126307,2	124555,04
Расходы по материалам, канц товары	2502,5	2502,5
Имущественные налоги	544212	544212
<i>Итого</i>	<i>2139052,71</i>	<i>1777899,32</i>
<u>Прочие внереализационные расходы</u>		
Новый Регистратор	30000	30000
услуги банка	16103,93	16103,93
Расходы на БФ Благодарное Отечество	29000	0
Расходы на телефон	6,12	0
Списание НДС на прочие расходы	500,5	0
Аренда земли	103004	0
Затраты, не уменьшающие налоговую базу 1С	8847,66	0
Транспортный налог	7800	0
Резерв по сомнительным долгам	4477838,24	
<i>Итого</i>	<i>4673100,45</i>	<i>46103,93</i>

Расшифровка

- информационные услуги и услуги связи:

Вымпелком- 22684,22руб, Формула ИТ (1С)- 34376,27 р, Вест Колл 11126,71руб, Гарант-58120руб, в НУ не учтены расходы Вымпелком за 2024г, полученные в 2025г.

- амортизация офис 36707,40 (+НУ 36707,4), общие помещения 324126,48 (-НУ 324126,48р).

- Убыток в бухгалтерском учете составил 2012220,17- 2139052,71-4673100,45руб= - 4799932,99руб.

+налог на прибыль 38235руб,+ (счет 77) 0,03руб,- 1119459,56руб (сч 09) + 0,59 отклонения = - 3718709,05руб на счете 84.

Прибыль в налоговом учете 152941,51руб. (1976944,76 -1824003,25)*25% 38235руб.

11. Государственная помощь в организации отсутствует.

12. Иная информация

Отчет о движении денежных средств:

Ст.4111 – поступления от оказания услуг 861156 -НДС 143526,03=717 629,97р.;

Ст. 4112- аренда, агентские вознаграждения- 46113,64+181500-НДС 37936,24= 189677,40р.;

Ст 4119- прочие поступления= компенсация налога на имущество 326 024,52руб, прочие поступления от комиссионеров 4562679,98руб (5164749,05- НДС 602069,07)= 4 888 704,50руб.

Неустойка 213,12руб (в отчете строка 4114).

Ст. 4121- оплата поставщикам=(5386327,8-НДС 600553,86+3003руб(хоз) = 4 788 776,94руб.;

Ст. 4129 прочие платежи 124441,95руб (аренда земли 106754р+ ФСС 1584,02руб+ услуги банка 16103,93руб);

- ЕНП 1026195,26руб - НДС 181462,27 (покупатели)+ НДС 1515,21 (602069,07-600553,86) = 843217,78руб, в т.ч. налог на прибыль 14012руб.

Ст.4122- оплата труда = 637792,78руб.

Проценты по займу полученные 2560000руб, предоставлен займ -1950000 руб.

Итого поступления: 8356224,99 руб, Итого расход- 8344229,45 руб. Сальдо денежных потоков- 11995,54 руб

Сальдо по счету 51 на 01.01.2025- 134035,98 руб, на 01.01.2026- 146031,52 руб

В отчетном периоде прекращения деятельности в ЗАО «Мосфундаментстройинвест» не осуществлялось, также не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности. Обществом не принимались решения о реорганизации и ликвидации.

Генеральный директор
ЗАО «Мосфундаментстройинвест»

Угольников П.А.