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

1. Общие сведения

Акционерное общество "КОМПЛЕКТ ИНВЕСТ" (АО "КОМПЛЕКТ ИНВЕСТ") (далее – «Общество») является юридическим лицом, действует на основании Устава.

Общество зарегистрировано 14.05.2024 за основным государственным регистрационным номером 1247700367970 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве. ИНН 9707030493, КПП 770701001.

Адрес (место нахождения) юридического лица и постоянно действующего единоличного исполнительного органа: 127051, г. Москва, переулок 1-Й Колобовский, д. 13/14, строение 3, помещение 1П.

Почтовый адрес: 127051, г. Москва, переулок 1-Й Колобовский, д. 13/14, строение 3, помещение 1П.

Основным видом деятельности Общества является «Покупка и продажа собственного недвижимого имущества» (Код ОКВЭД 2 - 68.10). Общество не имеет филиалов, представительств и иных обособленных подразделений.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров. В соответствии с Уставом Общества единоличным исполнительным органом является генеральный директор.

Среднегодовая численность сотрудников Общества за 2025 год составила 1 человек (2024 год: 1 человека).

Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости размещенных 15 000 штук обыкновенных акций и составляет 15 тыс. рублей. Номинальная стоимость каждой размещенной обыкновенной акции составляет 1 рубль. По состоянию на 31 декабря 2025 года уставный капитал является полностью оплаченным.

Общество не подлежит обязательному аудиту.

2. Допущение о непрерывности деятельности

Бухгалтерская отчетность была подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества.

За 2025 год Общество признало прибыль в размере 7 127 тыс. руб. (за 2024 убыток - 14 тыс. руб.).

У руководства есть достаточные основания ожидать, что у Общества имеются необходимые ресурсы для продолжения деятельности в течение как минимум следующих 12 месяцев, и что допущение о непрерывности деятельности остается обоснованным.

3. Основные положения учетной политики

3.1 Основа представления информации в бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована на основании действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального Закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», положений по ведению бухгалтерского учета, федеральных стандартов бухгалтерского учета и других нормативных документов по бухгалтерскому учету.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных (величине активов бухгалтерского баланса или величине выручки за отчетный период) составляет не менее 5 процентов.

Показатели бухгалтерской отчетности и пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если не указано иное, представлены в тысячах рублей.

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики.

3.2 Основные средства

Учет основных средств (далее - ОС) ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Принятие ОС к учету

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость превышает 100 тыс. рублей.

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены п. 5 ФСБУ 6/2020. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

Объект, удовлетворяющий условиям, указанным в п. 4 ФСБУ 6/2020, принимается к учету на счет 01 "Основные средства" (или счет 03 "Доходные вложения в материальные ценности").

Срок полезного использования ОС

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из:

- ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;

- ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации, системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;

- ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;

- планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

Общество классифицирует основные средства по следующим видам и группам, к которым применяет следующие способы оценки и амортизации:

	Группа	**Стоимость**	**Способ амортизации**
1	Неинвестиционная недвижимость	по первоначальной стоимости	линейный
2	Инвестиционная недвижимость	по первоначальной стоимости	линейный
3	Машины и оборудование	по первоначальной стоимости	линейный
4	Транспортные средства	по первоначальной стоимости	линейный
5	Производственный и хозяйственный инвентарь	по первоначальной стоимости	линейный
6	Офисная техника	по первоначальной стоимости	линейный
7	Офисная мебель	по первоначальной стоимости	линейный
Основание: пункт 11 ФСБУ 6/2020.			

Основные средства по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости п. 13 ФСБУ 6/2020.

Организация начисляет амортизацию за месяц п. 32 ФСБУ 6/2020. По всем объектам ОС, амортизация начисляется линейным способом.

Организация начинает начислять амортизацию с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств, и прекращает – с 1-го числа месяца, следующего за месяцем его списания п. 33 ФСБУ 6/2020.

Организация проверяет элементы амортизации объекта основных средств на соответствие условиям его использования по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;
- первоначальный срок полезного использования более чем на 5 процентов;
- ликвидационная стоимость более чем на 10 процентов.

Основание: пункт 37 ФСБУ 6/2020.

Списание ОС с учета

Остаточная стоимость проданных ОС - объектов недвижимости, переданных покупателю, до даты государственной регистрации перехода права собственности на них отражается на счете 01 "Основные средства", субсчет "Выбытие основных средств". (Инструкция по применению Плана счетов)

Объекты ОС, выведенные из эксплуатации, по которым принято решение о ликвидации (демонтаже), списываются с бухгалтерского учета. Остаточная стоимость таких ОС относится на прочие расходы организации. До момента фактической ликвидации (демонтажа) данное имущество в целях обеспечения его сохранности учитывается за балансом.

3.3 Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.2002 № 126н.

Общество разделяет финансовые вложения на долгосрочные и краткосрочные в зависимости от ожидаемого срока их погашения или продажи. Оценка и учет финансовых вложений осуществляется по каждому объекту финансовых вложений.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражены в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (балансовой) стоимости, за исключением вложений, в отношении которых по состоянию на указанную дату существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, производится ежеквартально по состоянию на последнее число отчетного квартала на основании доступной Обществу информации. Если по результатам проверки на обесценение финансовых вложений выявляется устойчивое снижение (повышение) их расчетной стоимости, то сумма ранее созданного резерва под

обесценение финансовых вложений корректируется в сторону его увеличения (уменьшения) и уменьшения (увеличения) финансового результата или увеличения (уменьшения) расходов.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, переоцениваются ежеквартально по текущей рыночной стоимости на конец отчетного периода и отражаются в бухгалтерской отчетности в указанной оценке. Разница между оценкой таких финансовых вложений на текущую отчетную дату и их предыдущей оценкой относится на прочие расходы и доходы.

3.4 Денежные средства и денежные эквиваленты

В состав денежных средств включаются денежные средства в кассе, на счетах в банке, и прочие денежные средства. К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Для классификации в балансе в качестве денежных эквивалентов активы должны быть доступны Обществу для использования по его требованию в любой момент времени. В состав денежных эквивалентов включаются, в частности, открытые в кредитных организациях депозиты до востребования, краткосрочные банковские депозиты, срок погашения обязательств по которым не превышает трех месяцев на момент приобретения, краткосрочные банковские векселя с объявленным сроком погашения до трех месяцев.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

3.5 Порядок учета расчетов

В бухгалтерской отчетности дебиторская и кредиторская задолженность разделяется на долгосрочную и краткосрочную в зависимости от ожидаемого срока погашения. Дебиторская и кредиторская задолженность относится к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные активы и обязательства представляются в отчетности как долгосрочные.

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за вычетом резерва по сомнительным долгам, который представляет собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена.

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

3.6 Порядок пересчета активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший в день совершения операции, либо курс, установленный договором. Монетарные активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе курсов валют, установленных Центральным банком Российской Федерации на отчетные даты.

Основные валюты, используемые Обществом, и их обменные курсы, установленные Центральным Банком РФ (рублей за указанную единицу), были следующими:

Наименование валюты	Официальный курс на 31 декабря 2025 года	Официальный курс на 31 декабря 2024 года	Официальный курс на 31 декабря 2023 года
Доллар США	78,2267	101,6797	89,6883
Евро	92,0938	106,1028	99,1919

Курсовые разницы, возникшие в течение года по операциям с активами и обязательствами, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, относятся на счет прибылей и убытков в состав Прочих доходов или расходов. В отчете о финансовых результатах Общества в составе прочих доходов (расходов) сальдо доходов и расходов по курсовым разницам отражается свернуто.

3.7 Учёт кредитов и займов

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 107н.

Задолженность по кредитам и займам относится к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты. В остальных случаях задолженность считается долгосрочной. Когда

по условиям договора займа или кредита до возврата задолженности остаётся 365 дней, Обществом осуществляется перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную.

Задолженность в части основной суммы обязательства по полученным займам и кредитам отражается в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре, с момента поступления денежных средств.

Расходы, связанные с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам (проценты по займам и кредитам, дополнительные расходы по займам и кредитам), учитываются обособлено от основной суммы обязательств по полученному займу (кредиту) и признаются прочими расходами соответствующего отчётного периода. Дополнительные расходы, связанные с получением займов и кредитов, Общество включает в состав прочих расходов единовременно в том периоде, в котором соблюдаются условия признания таких расходов в бухгалтерском учёте. В бухгалтерском учете затраты по займам и кредитам начисляются в сумме причитающихся платежей в соответствии с заключенными Обществом договорами займа и кредитными договорами ежемесячно независимо от того, в какой форме и когда фактически производятся указанные платежи.

3.8 Учет отложенных налоговых активов и обязательств

Учет отложенных налогов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.2002 № 114н.

Признанные отложенные налоговые активы и обязательства оцениваются с использованием ставок налога, утвержденных по состоянию на конец отчётного периода.

3.9 Учет доходов и расходов

Учет выручки и прочих доходов ведется Обществом по методу начисления в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.1999. № 32н.

Доходом от обычных видов деятельности является доход, связанный с реализацией собственного недвижимого имущества. Другие виды доходов относятся к прочим доходам.

Учет расходов ведется Обществом по методу начисления в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 33н.

Расходами от обычных видов деятельности признаются расходы, связанные с получением доходов от обычных видов деятельности. Управленческие и коммерческие расходы признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере в отчетном периоде. Все другие расходы подлежат отнесению в состав прочих.

Прочие расходы показываются в отчете о финансовых результатах свернуто по отношению к соответствующим доходам, когда правила бухгалтерского учета предусматривают или не запрещают такое отражение расходов; и когда расходы и связанные с ними доходы, возникшие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности, не являются значимыми для характеристики финансового положения организации.

4. Раскрытие отдельных статей бухгалтерского баланса

4.1 Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса)

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024
Товары, переданные на комиссию	-	121 623
Итого:	**-**	**121 623**

В 2024 году Общество приобрело для дальнейшей перепродажи 10 жилых помещений (квартир). Общество заключило агентский договор на продажу указанного имущества. В 2025 году все жилые помещения были реализованы. Так как основным видом деятельности Общества является реализация собственного недвижимого имущества, указанные выше жилые помещения учитывались на счете 41 «Товары», при передаче имущества Агенту, товары были перемещены со счета 41 на счет 45 «Покупные товары отгруженные».

4.2 Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса)

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	20	15
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	11	-
Итого:	**31**	**15**

4.3 Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Бухгалтерского баланса)

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024
Денежные средства на банковских счетах	9	1
Краткосрочные депозиты со сроком погашения до трех месяцев	20 350	-
Итого:	**20 359**	**1**

4.4 Краткосрочные обязательства (статья 1510 Бухгалтерского баланса)

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024
Заемные средства, в том числе:	10 000	37
Краткосрочные займы	10 000	35
Проценты по краткосрочным займам	-	2
Итого:	**10 000**	**37**

4.5 Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса)

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	859	121 673
Расчеты с бюджетом	2 425	121
Итого:	**3 284**	**121 794**

5. Раскрытие отдельных статей Отчета о финансовых результатах

5.1 Выручка (статья 2110 Отчета о финансовых результатах)

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024
Выручка	138 855	-
Итого:	**138 855**	**-**

В 2024 году общество деятельности не вело. Реализации товаров (работ, услуг) не было. Выручка отсутствовала

5.2 Себестоимость продаж (статья 2120 Отчета о финансовых результатах)

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024
Себестоимость проданных товаров	(121 623)	(-)
Итого:	**(121 623)**	**(-)**

5.3 Коммерческие расходы (статья 2210 Отчета о финансовых результатах)

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024
Аренда	(15)	(-)
Расходы на оплату коммунальных услуг	(644)	(-)
Расходы на услуги реестродержателя	(47)	(-)
Имущественные налоги	(1 237)	(-)
Расходы на услуги комиссионеров	(6 248)	
Прочие расходы	(35)	(-)
Итого:	**(8 226)**	**(-)**

5.4 Проценты к получению (статья 2320 Отчета о финансовых результатах)

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024
Проценты к получению	612	-
Итого:	**612**	**-**

5.5 Проценты к уплате (статья 2330 Отчета о финансовых результатах)

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024
Проценты по полученным займам	(87)	(2)
Итого:	**(87)**	**(2)**

5.6 Прочие расходы (статья 2350 Отчета о финансовых результатах)

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024
Расходы на услуги банка	(28)	(17)

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024
Итого:	**(28)**	**(17)**

5.7 Налог на прибыль (статьи 2410 Отчета о финансовых результатах)

Наименование показателя	2025	2024
Налог на прибыль, в том числе:	(2 376)	5
Текущий налог на прибыль	(2 371)	-
Отложенный налог на прибыль	(5)	5
Налог на прибыль	**(2 376)**	**5**

Генеральный директор Брагина О.П.

25.03.2025