

## **Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2025 год ООО «ЦКУ «ИНФИНИТУМ»**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества. Все стоимостные показатели приведены в тысячах рублей, отрицательные показатели отражены в круглых скобках.

### **1. Общие сведения**

#### **1.1. Сведения об организации**

- Полное наименование на дату составления годовой бухгалтерской отчетности: Общество с ограниченной ответственностью «Центр корпоративного управления «ИНФИНИТУМ».
- Сокращенное наименование на дату составления годовой бухгалтерской отчетности: ООО «ЦКУ «ИНФИНИТУМ» (далее Общество).
- Орган управления Обществом – Общее собрание участников, Генеральный директор.
- Юридический адрес: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, дом 31, строение Б, помещение 53.
- Почтовый адрес: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, дом 31, строение Б, помещение 53.
- ИНН 7725374750, КПП 772501001.
- Коды ОКВЭД: 64.99.1
- По состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. величина уставного капитала Общества составляет 50 тыс. руб., уставный капитал оплачен полностью.
- Добавочный капитал Общества сформирован за счет вклада в имущество участником общества и составляет 3 000 тыс. руб. (Протокол №3 от 18.04.2022 г.)
- Среднесписочная численность за 2025 год составила 1 человек (за 2024 год и 2023 год - 1 человек).
- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе выдано 22.05.2017 МИФНС № 46 по г. Москве.
- Основной государственный регистрационный номер 1177746499743.
- В 2024 на основании Протокола №3 от 07.11.2024 г. внесены изменения в раздел 12 «Распределение прибыли» в Устав Общества.

#### **1.2. Участники Общества**

На 31.12.2025 г., 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. номинальная стоимость долей участия была распределена между физическими лицами следующим образом:

- Прасс Павел Игоревич (Участник 1), доля в уставном капитале 49 500 рублей, 99 %;
- Малютина Марина Сергеевна (Участник 2), доля в уставном капитале 500 рублей, 1 %;

Конечным бенефициаром на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. является Прасс Павел Игоревич (Участник 1).

#### **1.3. Сведения о структуре управления**

В соответствии с Уставом Общества Органами управления Обществом являются Общее собрание участников и Генеральный директор – Терехова Ирина Витальевна.

#### 1.4. Сведения о деятельности общества

Основными видами деятельности Общества являются:

- Вложения в ценные бумаги.
- Предоставление финансовых услуг, за исключением деятельности по предоставлению финансовых услуг финансовым организациям.
- Инвестиционная деятельность.
- Консультирование по вопросам финансового посредничества, коммерческой деятельности и управления

В 2025, 2024 и 2023 году Общество осуществляло основной вид деятельности – вложения в ценные бумаги.

Общество также имеет право осуществлять любую иную деятельность, если она не запрещена законодательством Российской Федерации и Уставом Общества

#### 1.5. Экономическая среда, в которой организация осуществляет деятельность

Российская экономика в целом успешно работает в текущих условиях, одновременно подстраиваясь под замедление в мировой экономике и турбулентность на мировых рынках. Меры, предпринятые Правительством РФ и Банком России, положительным образом влияют на снижение волатильности рынков и созданию основы для постепенной стабилизации ситуации.

При этом санкции вызвали серьезные изменения институциональной среды, преобразили структуру доступных финансовых ресурсов и бюджетной политики. Обход санкций продолжит отвлекать ресурсы и снижать экономическую эффективность производства и качество потребления. Если в 2022 году ограничения часто вводились без оценки последствий и возможностей обхода, то новые санкционные усилия направлены на борьбу с обходами и одновременно на снижение негативных последствий для национальных экономик стран, принимающих ограничительные меры против России.

Руководство Общества предпринимает все необходимые меры для поддержания экономической устойчивости Общества, развития компании в режиме реального времени. Существенного влияния на финансовое состояние Общества санкции и СВО не оказали.

## 2. Учетная политика

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности на основании требований следующих нормативных актов:

- Федеральный закон №402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете»;
- ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»
- ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность организации»
- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
- ПБУ 9/99 «Доходы организации»
- ПБ 10/99 «Расходы организации»
- ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах»
- ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»
- ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций»
- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»
- ФСБУ 5/2019 «Запасы»
- ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»
- ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы»
- Других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и предоставления бухгалтерской отчетности.

Учетная политика ООО «ЦКУ «ИНФИНИТУМ» утверждена Приказом №3 от 28.12.2024 г.

В связи со вступлением в силу ФСБУ 14/2022 с 01.01.2024 г., в учетной политике изменен раздел 2 «Нематериальные активы».

Лицензионное программное обеспечение, учитываемое на счете 97.21 «Прочие расходы будущих периодов» переквалифицировано в нематериальные активы. В соответствии с п. 7 ФСБУ 14/2022 и п. 2.1.1. Учетной политики Общества, малоценные НМА стоимостью менее 100 тыс. руб. списаны с бухгалтерского учета в порядке единовременной корректировки на нераспределенную прибыль организации в межотчетный период.

В целях обеспечения надлежащего контроля за наличием и движением данных активов, малоценные НМА приняты к учету на забалансовый счет (012).

В связи с вышеизложенным, изменены показатели бухгалтерского баланса за 2023 год:  
*Корректировка данных отчетного периода в связи с изменениям учетной политики*

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
<b>На 31 декабря 2023 г.</b>				
<b>АКТИВ</b>				
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Прочие внеоборотные активы	1190	66	(66)	-
В том числе:				
Лицензия на ПО	1191	66	(66)	-
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>1 026 523</b>	<b>(66)</b>	<b>1 026 456</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>1 051 858</b>	<b>(66)</b>	<b>1 051 792</b>
<b>ПАССИВ</b>				
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 043 970	(66)	1 043 904
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>1 047 020</b>	<b>(66)</b>	<b>1 046 954</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>1 051 858</b>	<b>(66)</b>	<b>1 051 792</b>

В учетную политику за 2025 год внесены изменения в раздел 8 «Доходы и расходы».

Сопоставимые данные прошлых лет, представленные в бухгалтерской отчетности за 2025 год, не изменялись.

## 2.1. Основные средства

Основные средства (далее – ОС) принимаются к учету по первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость основных средств определяется в упрощенном порядке: в суммах, уплаченных и (или) подлежащих уплате поставщику (продавцу, подрядчику) при осуществлении капитальных вложений, без учета скидок, уступок, вычетов, премий, льгот.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости. Переоценка не производится. Исключение составляют ОС, относящиеся к группам:

- земельные участки;
- здания, строения, помещения;
- инвестиционная недвижимость.

Переоценка данных ОС проводится путем пересчета их первоначальной стоимости и накопленной амортизации так, чтобы балансовая стоимость объекта ОС после переоценки равнялась его справедливой стоимости.

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

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

## 2.2. Нематериальные активы

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость превышает 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

В целях контроля за наличием и движением таких активов их учет ведется на отдельном забалансовом счете.

Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости.

НМА с неопределенным сроком полезного использования или НМА, который еще не готов к использованию (капитальные вложения), тестируется на обесценение независимо от наличия признаков обесценения. Тестирование проводится ежегодно путем сравнения его балансовой стоимости с возмещаемой суммой в срок 1 по 31 декабря отчетного года.

Срок полезного использования объектов НМА устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования.

Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

По всем объектам НМА амортизация начисляется линейным способом.

### **2.3. Признание доходов и расходов**

К доходам от обычных видов деятельности относится выручка, полученная от вложений в ценные бумаги. Все остальные доходы, признаются прочими и учитываются на счете 91.01.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с вложениями в ценные бумаги.

Административно-управленческие расходы; амортизационные отчисления, расходы на ремонт основных средств управленческого и общехозяйственного назначения; арендная плата за офисное помещение; расходы по оплате информационных, аудиторских, консультационных и т.п. услуг; другие аналогичные по назначению управленческие расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» и ежемесячно списываются на счет 90.08 «Управленческие расходы».

Все остальные расходы признаются прочими и учитываются на счете 91.02. Счета 21 "Полуфабрикаты собственного производства", 23 "Вспомогательные производства", 25 "Общепроизводственные расходы", 28 "Брак в производстве", 29 "Обслуживающие производства и хозяйства" и 44 "Расходы на продажу" не используются.

### **2.4. Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам.**

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.

Остальные заемные обязательства отражаются в бухгалтерской отчетности в составе долгосрочных.

Вся сумма начисленных в отчетном периоде процентов по кредитам и займам признается прочими расходами организации.

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.

Полученные беспроцентные займы отражаются в бухгалтерской отчетности в составе дебиторской задолженности.

### **2.5. Сырье и материалы**

Организация принимает к бухгалтерскому учету приобретенные материалы по цене поставщика без учета скидок, вычетов, премий и льгот. При этом затраты, подлежащие включению в стоимость материалов согласно ФСБУ 5/2019 (затраты на заготовку, доставку и т.д.), включаются в состав расходов периода, в котором понесены.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 "Запасы" в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов согласно данному ФСБУ, учитываются в расходах периода, в котором они понесены. К этой категории относятся следующие запасы: картриджи и комплектующие к офисной технике, канцелярские принадлежности, подарки к праздникам для сотрудников и партнеров, бытовая химия и хозяйственный инвентарь, мебель (в пределах стоимости 100 тыс. руб.).

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости.

## **2.5 Финансовые вложения**

Финансовые вложения отображаются в бухгалтерском балансе по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений признается сумма фактических затрат на их приобретение

Доходы в виде процентов по депозитам и займам начисляются в соответствии с условиями соответствующих договоров и/или ежемесячно на последний день месяца.

При составлении бухгалтерской отчетности финансовые вложения учитываются в составе краткосрочных, если на отчетную дату предполагается, что они будут погашены (проданы) в течение 12 месяцев после отчетной даты. Остальные финансовые вложения являются долгосрочными.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, проводится всегда, когда появляется информация, свидетельствующая об их обесценении, а также по состоянию на 31 декабря.

## **2.6 Аренда (лизинг)**

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды/дату первоначального применения стандарта в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Арендованное имущество" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

На дату начала аренды/дату первоначального применения стандарта обязательство по договору аренды оценивается Обществом по приведенной стоимости арендных платежей. Арендные платежи дисконтируются с использованием процентной ставки, определяемой обслуживающим банком Общества, как ставки привлечения дополнительных заемных средств. Вышеуказанная процентная ставка пересматривается в случае пересмотра срока по договору аренды.

Приведенная стоимость рассчитывается исходя из планируемого срока действия договора и суммы арендных платежей без НДС.

Проценты по обязательству по аренде отражаются ежемесячно на отчетную дату и на дату погашения обязательства по графику.

## **2.7 Учет расчетов по налогу на прибыль**

Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется балансовым методом.

Отложенный налог на отчетную дату рассчитывается как произведение сальдо временных разниц по виду актива (обязательства) и текущей ставки налога. Проводки формируются исходя из сравнения отложенного налога, рассчитанного на отчетную дату, и отложенного налога, рассчитанного на начало года, с учетом уже отраженного в текущем периоде отложенного налога. Временные разницы определяются по каждому виду активов и обязательств как разницы между балансовой и налоговой стоимостью актива (обязательства) на отчетную дату.

Суммы постоянного налогового дохода (ПНД) и постоянного налогового расхода (ПНР) отдельными проводками не отражаются, а определяются расчетным путем как разница между условным расходом (доходом) по налогу на прибыль и расходом по налогу на прибыль (суммы

ПНР и ПНД уже учтены при расчете текущего налога). Сумма условного расхода (дохода) отдельной проводкой также не отражается.

Текущий налог на прибыль определяется на основании декларации по налогу на прибыль организации. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

В бухгалтерском балансе сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражается развернуто.

## **2.8 Уровень существенности**

Ошибка, допущенная в бухгалтерском учете, признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению соответствующей статьи бухгалтерской отчетности на 10% и более. Ошибка также признается существенной независимо от ее размера, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

## **2.9 Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков**

Резерв на оплату предстоящих расходов на оплату отпусков формируется ежемесячно на последнее число месяца.

Расчет сумм отчислений в резерв определяется по формуле:

$$PO = DO * CZ$$

Где, PO – сумма оценочных обязательств вознаграждений сотрудников

DO – количество дней неиспользуемого отпуска на конец месяца

CZ – Средний дневной заработок, рассчитанный по методике расчета отпускных (п. 9 Положения об особенностях порядка исчисления средней заработной платы).

$$P_{св} = DO * CZ * C$$

Где, P<sub>св</sub> – сумма оценочных обязательств по страховым взносам;

C – ставка страховых взносов, установленная законодательством на отчетный год

## **2.10 Налоги и налогообложение**

### **2.10.1 Налог на добавленную стоимость**

Организация осуществляет операции, не подлежащие налогообложению (освобожденные от налогообложения) и подлежащие налогообложению.

Под не облагаемыми НДС операциями в настоящей учетной политике понимаются операции, которые не являются объектом обложения этим налогом, или освобожденные от налогообложения на основании ст. 149 НК РФ.

Основным видом операций, не облагаемых НДС, являются операции по реализации ценных бумаг и получение доходов по ценным бумагам. Получение дохода от сдачи имущества в аренду относится к операциям, облагаемым НДС.

Согласно п. 4 ст. 170 НК РФ сумму НДС, уплаченную поставщикам в отношении приобретаемых товаров (работ, услуг), Общество учитывает в стоимости таких товаров (работ, услуг) или принимает к вычету в зависимости от того, к какому виду операций они относятся.

19.11.2024 Обществом принят к вычету входящий НДС, уплаченный при покупке недвижимости в размере 109 101 тыс. руб.

## 2.10.2 Налог на имущество организации.

Организация не является плательщиком налога на имущество организаций с 01.01.2025 г.

### 3. Пояснения к бухгалтерскому балансу

#### 3.1. Расшифровка к строке 1150 «Основные средства»

##### 3.1.1. Строка 1151 «Инвестиционная недвижимость»

В 2022 году Общество приобрело в собственность объекты инвестиционной недвижимости.

##### Состав основных средств, принадлежащих к группе инвестиционная недвижимость

Объект средств, принадлежащий к группе инвестиционная недвижимость	На 31.12.2025 (тыс. руб.)	На 31.12.2024 (тыс. руб.)	На 31.12.2023 (тыс. руб.)
Апартамент	-	-	566 025
Машино-место №3386	-	-	5 542
Машино-место №3387	-	-	5 702
Машино-место №3388	-	-	5 701
Машино-место №3389	-	-	5 542
<b>Итого по строке 1151</b>	-	-	<b>588 512</b>

В бухгалтерском балансе все объекты инвестиционной недвижимости отражаются по переоцененной стоимости (ФСБУ 6/2020 п.13)

Для оценки справедливой стоимости Обществом был привлечен независимый оценщик:

ООО «Аврора Консалтинг Северо-Запад» ИНН/КПП 6658158164/784001001

ОГРН 1026602350576, дата присвоения 23.12.2002 г.

Оценщик – Третьякова Анастасия Игоревна, Оценщик 1 категории, к.э.н.

Номер в реестре СРО РОО - №007681 от 28 октября 2011 года

Даты проведения последней оценки – 31.12.2023 г.

Для оценки объектов недвижимости применялся сравнительный подход (совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами). Оценщиком произведено сравнение аналогичных объектов элитной недвижимости в районах Хамовники, Патриаршие пруды, Якиманка г. Москвы.

Основные допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки:

1. Сведения, полученные Оценщиком от третьих сторон и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в Отчете приводится источник информации.
2. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости действительно на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на величину справедливой стоимости, находятся вне рамок данного исследования.
3. Представленные в Отчете анализ и расчеты основаны на предположении, что курс рыночных реформ в России не претерпит резких изменений, а курс доллара в цикле рыночного оборота объектов окажется относительно стабильным. Произведенные

анализ, расчеты и заключения основаны на уровне цен, состоянии рынка и тенденциях его развития, сложившиеся на дату оценки.

4. На основании проведенного сравнительного анализа определений «Справедливой стоимости» по МСФО-13 и «Рыночной стоимости» по ФСО II (Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, введен в действие с 07 ноября 2022 года, в определениях нет существенных расхождений (определения приведены выше);
5. Требования, предъявляемые к определению рыночной стоимости и справедливой стоимости в соответствии с ФСО и МСФО, не имеют значительных различий в подходах, методах определения, и использования для этого материалов, информации и источников, вследствие чего расчет справедливой стоимости Объекта оценки Оценщиком проводится в соответствии с методологией определения рыночной стоимости.

Балансовая стоимость переоцениваемой группы основных средств (инвестиционная недвижимость), которая была бы отражена в бухгалтерской (финансовой) отчетности при оценке их по первоначальной стоимости на 31.12.2023 г. составила бы 654 723 тыс. руб., Амортизация по данной группе основных средств не начисляется.

Первоначальная стоимость объекта инвестиционной недвижимости (в том числе ранее переоцененная) пересчитывается таким образом, чтобы она стала равной его справедливой стоимости.

Сумма дооценки инвестиционной недвижимости, оцениваемой по справедливой стоимости, Общество отражает в прочих доходах на счете 91.01.

Сумма уценки инвестиционной недвижимости, оцениваемой по справедливой стоимости, Общество отражает в составе прочих расходов на счете 91.02.

На 31.12.2025 г. и 31.12.2024 г. данные объекты инвестиционной недвижимости проданы.

### **3.1.2. Строка 1152 «Актив в виде права пользования (Офисное помещение, полученное в аренду)»**

Общество арендует нежилое помещение площадью 6 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, пом. 53.

В 2022 году Общество квалифицировало договор аренды №2022/06-5 от 01.06.2022 г. как краткосрочный, т.к. срок его действия составлял 11 месяцев.

Но, так как Общество продолжает арендовать данное помещение и в 2025 году, а планы по изменению нахождения Общества отсутствуют, данный договор переклассифицирован в долгосрочный, с оценочным сроком действия - 5 лет. Согласно п. 10 ФСБУ 25/2018 Общество на 01.01.2023 г. признало предмет аренды в качестве права пользования активом (строка 1152 баланса) с одновременным признанием обязательства (строка 1451 баланса). Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам, рассчитаны исходя из ставки (9%), по которой Общество могло бы привлекать заемные средства. Размер ставки предоставлен кредитным учреждением. Сумма начисленных процентов отражена в строке 2330 «Проценты к уплате» отчета о финансовых результатах.

В 2025 году стоимость арендной платы была изменена. Обществом была скорректирована стоимость права пользования активом с одновременной корректировкой обязательства. Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам, пересчитаны исходя из ставки (26%), по которой Общество могло бы привлекать заемные средства. Размер ставки предоставлен кредитным учреждением.

В связи со вступлением в силу с 2025 года ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность организации», в соответствии с п. 17 Стандарта, обязательство по аренде было квалифицировано на долгосрочное (строка 1451 баланса) и краткосрочное (строка 1551 баланса). Сопоставимые данные за 2024 г. и 2023 г. были скорректированы.

## **3.2. Расшифровка строки 1170 «Финансовые вложения»**

### Долгосрочные финансовые вложения:

По состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. Общество владеет акциями АО (далее – АО, дочернее общество) в количестве 45 000 шт., что составляет 100 % доли на сумму 395 384 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. Общество владеет долей в Уставном капитале ООО юридического лица 2 (далее – ООО) стоимостью 28 588 тыс. руб., что составляет 19 %.

По результатам проведенных проверок на обесценение по состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. признаков обесценения финансовых вложений не выявлено.

### 3.3. Расшифровка строки 1180 «Отложенные налоговые активы»

#### 2023 г.

Показатель	Остаток на 31.12.2022 (тыс. руб.)	Возникло за 2023 год (тыс. руб.)	Погашено за 2023 год (тыс. руб.)	Остаток на 31.12.2023 (тыс. руб.)
ОНА от стоимости основных средств (инвестиционная недвижимость)	19 409	642	(6 809)	13 242
ОНА с резерва по сомнительным долгам	-	120	-	120
ОНА с убытка текущего периода	-	15	(15)	-
ОНА с обязательства по аренде	-	114	-	114
<b>Итого:</b>	<b>19 409</b>	<b>891</b>	<b>(6 824)</b>	<b>13 476</b>

#### 2024 г.

Показатель	Остаток на 31.12.2023 (тыс. руб.)	Возникло за 2024 год (тыс. руб.)	Погашено за 2024 год (тыс. руб.)	Корректировка на увеличение базовой ставки	Остаток на 31.12.2024 (тыс. руб.)
ОНА от стоимости основных средств (инвестиционная недвижимость)	13 242	-	(13 242)	-	-
ОНА с резерва по сомнительным долгам	120	-	(120)	-	-
ОНА с убытка текущего периода	-	49	(49)	-	-
ОНА с обязательства по аренде	114	-	(36)	20	98
ОНА с расходов будущих периодов	-	13	(3)	3	13
<b>Итого:</b>	<b>13 476</b>	<b>62</b>	<b>(13 450)</b>	<b>23</b>	<b>111</b>

В связи с увеличением с 01.01.2025 базовой ставки налога на прибыль до 25% Обществом скорректированы суммы ОНА по состоянию на 31.12.2024 г.

#### 2025 г.

Показатель	Остаток на 31.12.2024 (тыс. руб.)	Возникло за 2025 год (тыс. руб.)	Погашено за 2025 год (тыс. руб.)	Остаток на 31.12.2025 (тыс. руб.)
ОНА с обязательства по аренде	98	-	(40)	58
ОНА с расходов будущих периодов	13	-	(3)	10
<b>Итого:</b>	<b>111</b>	<b>-</b>	<b>(43)</b>	<b>68</b>

### 3.4. Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность»

*Структура краткосрочной дебиторской задолженности.*

Показатель	на 31.12.2025 (тыс. руб.)	На 31.12.2024 (тыс. руб.)	На 31.12.2023 (тыс. руб.)
Расчеты по начисленным процентам по остаткам на расчетном счете	1 630	3 211	45
Расчеты с бюджетом	3 553	27	27
Авансы, выданные поставщикам	39	41	71
<b>Итого:</b>	<b>5 222</b>	<b>3 279</b>	<b>143</b>

28.03.2023 г. Общество выдало беспроцентный заем российской компании сроком на 5 лет, с возможностью досрочного погашения. Размер займа 328 800 тыс. руб. Заем был отражен на счете 76.09 в составе дебиторской задолженности. 28.11.2023 г. данный заем был досрочно погашен.

Долгосрочная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. у Общества отсутствует.

### 3.5. Расшифровка строки 1420 «Отложенные налоговые обязательства»

**2024 г.**

Показатель	Остаток на 31.12.2023 (тыс. руб.)	Возникло за 2024 год (тыс. руб.)	Погашено за 2024 год (тыс. руб.)	Корректи- ровка на увеличение базовой ставки	Остаток на 31.12.2024 (тыс. руб.)
ОНО со стоимости актива в виде права пользования (офисное помещение, полученное в аренду)	99	-	(24)	19	94
ОНО со стоимости финансовых вложений (акции)	949	-	-	237	1 186
ОНО с процентов по аренде	19	-	(8)	3	14
<b>Итого:</b>	<b>1 067</b>	<b>-</b>	<b>(32)</b>	<b>259</b>	<b>1 294</b>

В связи с увеличением с 01.01.2025 базовой ставки налога на прибыль до 25% Обществом скорректированы суммы ОНО по состоянию на 31.12.2024 г.

**2025 г.**

Показатель	Остаток на 31.12.2024 (тыс. руб.)	Возникло за 2025 год (тыс. руб.)	Погашено за 2025 год (тыс. руб.)	Остаток на 31.12.2025 (тыс. руб.)
ОНО со стоимости актива в виде права пользования (офисное помещение, полученное в аренду)	94	-	(39)	55
ОНО со стоимости финансовых вложений (акции)	1 186	-	-	1 186
ОНО с процентов по аренде	14	3	-	17
<b>Итого:</b>	<b>1 294</b>	<b>3</b>	<b>(39)</b>	<b>1 258</b>

### 3.6. Расшифровка строки 1520 «Кредиторская задолженность»

На 31.12.2025 г. кредиторская задолженность Общества отсутствует.

Кредиторскую задолженность Общества по состоянию на 31.12.2024 г. 31.12.2023 г. составляет краткосрочная кредиторская задолженность.

#### Структура краткосрочной кредиторской задолженности

Показатель	на 31.12.2025 (тыс. руб.)	на 31.12.2024 (тыс. руб.)	на 31.12.2023 (тыс. руб.)
Авансы поставщикам	-	-	217
Расчеты по налогам и сборам всего:	-	3 070	3 048
в том числе:			
налог на добавленную стоимость	-	205	4
налог на прибыль организации	-	1 634	13
налог на имущество организации	-	1 231	3 031
<b>Итого по строке 1520</b>	<b>-</b>	<b>3 070</b>	<b>3 265</b>

Долгосрочная кредиторская задолженность на 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. у Общества отсутствует.

### 3.7. Резервы по сомнительным долгам и оценочные обязательства Общества

На 31.12.2023, у Общества имеется дебиторская задолженность в размере 600 тыс. руб. за 4 квартал 2023 г. по договору аренды апартаментов, заключенному с физическим лицом. В связи с систематическими задержками арендных платежей, Общество приняло решение о создании резерва по сомнительным долгам на сумму задолженности. В бухгалтерском балансе данная сумма показана свернуто.

На 31.12.2025 г., 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. у Общества отсутствуют оценочные обязательства на оплату отпусков, т.к. у сотрудника Общества на отчетные даты отсутствуют неиспользованные дни отпуска.

В Пояснениях к отчету о финансовых результатах резервы и оценочные обязательства Общества, указанные выше, отражены в п. 4.7.

## 4. Пояснения к Отчету о финансовых результатах.

### 4.1. Расшифровка строки 2110 «Выручка»

В 2024 г. и 2025 г. выручка по основным видам деятельности (вложения в ценные бумаги), отражаемая по строке 2110 Отчета о финансовых результатах, отсутствует.

### 4.2. Расшифровка строки 2220 «Управленческие расходы»

В связи с изменением подхода к составлению Отчета о финансовых результатах начиная с 2025 года, сопоставимые данные за 2024 год не изменяются, так как данная сумма ниже порога существенности, установленного Учетной политикой Общества.

В 2024 году управленческие расходы в соответствии с принятой Учетной политикой Общества отражались в составе прочих расходов по строке 2350 Отчета о финансовых результатах.

Расшифровка строки «Управленческие расходы» за 2025 год

Показатель	За 2025 (тыс. руб.)
Отчисления в резерв по оплате труда	(40)
Расходы по хозяйственным договорам	(299)
Расходы на оплату труда (в т. ч. страховые взносы)	(1 773)
Амортизация актива в виде права пользования (офисное помещение, полученное в аренду)	(113)
Прочие расходы	(11)
<b>Итого по строке 2220</b>	<b>(2 236)</b>

**4.3. Расшифровка строки 2310 «Доходы от участия в других организациях»**

Полученные дивиденды от дочернего общества за 2025 год составили 1 969 952 тыс. руб., за 2024 год – 2 051 316 тыс. руб.

Полученные дивиденды от ООО за 2025 г. составили 19 525 тыс. руб.

В 2024 г. Общество от ООО дивиденды не получало.

**4.4. Расшифровка строки 2320 «Проценты к получению»**

Показатель	За 2025 (тыс. руб.)	За 2024 (тыс. руб.)
Проценты от размещения МНО в кредитной организации	108 746	16 710
<b>Итого по строке 2320</b>	<b>108 746</b>	<b>16 710</b>

**4.5. Расшифровка строки 2330 «Проценты к уплате»**

Показатель	За 2025 (тыс. руб.)	За 2023 (тыс. руб.)
Проценты по арендному обязательству	(64)	(40)
<b>Итого по строке 2330</b>	<b>(64)</b>	<b>(40)</b>

#### 4.6. Расшифровка строки 2340 «Прочие доходы»

Показатель	За 2025 (тыс. руб.)	За 2024 (тыс. руб.)
Восстановлен резерв по сомнительным долгам	-	600
Доход от продажи объектов недвижимости (Без НДС)	-	546 525
Признан доход – восстановлен НДС, уплаченный при покупке объектов недвижимости	-	109 101
<b>Итого по строке 2340</b>	<b>-</b>	<b>656 226</b>

#### 4.7. Расшифровка строки 2350 «Прочие расходы»

Показатель	За 2025 (тыс. руб.)	За 2024 (тыс. руб.)
Отчисления в резерв по отпускам	-	(40)
Налог на имущество (в т. ч. пени)	-	(10 912)
Расходы по хозяйственным договорам	-	(2 694)
Расходы на оплату труда (в т. ч. страховые взносы)	-	(870)
Комиссия банка	(25)	(23)
Прочие	(32)	(30)
Амортизация актива в виде права пользования (офисное помещение, полученное в аренду)	-	(122)
Списана балансовая стоимость объектов недвижимости при продаже	-	(588 512)
Расходы на регистрацию сделки по продаже объектов недвижимости	-	(759)
Благотворительный взнос	(1 000 000)	-
Пени по налогам и взносам	(41)	-
<b>Итого по строке 2350</b>	<b>(1 000 098)</b>	<b>(603 962)</b>

#### Расшифровка отдельных показателей таблиц:

##### Строка «Налог на имущество»

За 2024 год сумма налога на имущество, рассчитанного по среднегодовой стоимости составила 10 537 тыс. руб., сумма налога по машино-местам, рассчитанного исходя из кадастровой стоимости за 2024 год, составила 187 тыс. руб.

28.02.2024 года налоговым органом были начислены пени за 1 квартал 2023 года в размере 195 тыс. руб.

В связи с реализацией объектов инвестиционной недвижимости, начиная с 01.01.2025 г. налог на имущество организации Обществом не начисляется.

##### Строка «Благотворительный взнос»

По результатам общего собрания участников Общества (Протокол №3 от 21.07.2025 г.) было принято решение внести благотворительный взнос в размере 1 000 000 тыс. руб. на поддержку спорта в Российской Федерации.

#### 4.8. Расшифровка строки 2410 «Налог на прибыль»

Расход по налогу на прибыль определяется как сумма текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль.

Временные разницы за 2025 и 2024 образовались за счет формирования оценочных обязательств, признания в учете арендных обязательств по ФСБУ 25/2018.

Информация по Отложенным налоговым активам и Отложенным налоговым обязательствам представлена выше в п. 3.3 и п.3.5 Пояснений к Бухгалтерскому балансу.

##### Расчет расхода по налогу на прибыль за 2025 и 2024 год

Показатель	За 2025 (тыс. руб.)	За 2024 (тыс. руб.)
Порядок расчета		
Прибыль до налогообложения	1 095 825	2 120 250
Отложенный налоговый актив на начало периода	111	13 476
Отложенное налоговое обязательство на начало периода	1 294	1 067
Отложенный налоговый актив на конец периода	68	111
Отложенное налоговое обязательство на конец периода	1 258	1 294
Отложенный налог на начало периода	( 1 183)	12 409
Отложенный налог на конец периода	(1 190)	(1 183)
Отложенный налог за отчетный период	(7)	(13 592)
Текущий налог на прибыль	(26 598)	(2 608)
Расход/доход по налогу за отчетный период	(26 605)	(16 200)
Условный расход по налогу	223 413	(13 786)
Постоянный налоговый доход/расход	(250 018)	(2 177)
Эффект изменения ставки налога на прибыль	-	(237)
Чистая прибыль	1 069 220	2 104 050

В связи с увеличением с 01.01.2025 базовой ставки налога на прибыль до 25% Обществом скорректированы отложенные налоги и сумма корректировки отражена по строке Эффект изменения ставки налога на прибыль.

## 5. Пояснения к Отчету о движении денежных средств

### Раздел «Денежные потоки от текущих операций»

В строку 4115 «Поступившие денежные потоки от арендных платежей», а так же платежи поставщикам и подрядчикам (строка 4121) включают сумму НДС, предъявленную покупателям/поставщиком.

В строку 4119 «Прочие поступления» включены проценты, поступившие от кредитной организации по соглашению о неснижаемом остатке.

В строку 4122 «Платежи в связи с оплатой труда работников» включена сумма начисленной заработной платы, НДФЛ, начисленный с суммы заработной платы, страховые взносы.

В строку 4125 «Платежи налога на имущество организации» за 2024 год включены, в том числе, пени в размере 195 тыс. руб., начисленные по налогу за 2023 год.

В строке 4127 «Благотворительный взнос» отражено благотворительное пожертвование, произведенное Обществом, раскрытое в п. 4.7 Пояснений.

В строку 4129 «Прочие платежи» за 2024 и 2025 годы включен НДС, оплаченный в бюджет, госпошлины.

### Раздел «Денежные потоки от инвестиционных операций»

В строке 4211 «Платежи от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)» за 2024 г. показана сумма платежей поступивших от продажи объектов недвижимости (включая НДС).

### Раздел «Денежные потоки от финансовых операций»

Так как договор аренды офисного помещения был переквалифицирован в долгосрочный, Общество отразило платежи по долгосрочной аренде за 2025 г. и 2024 г. в составе строки 4329 «Прочие платежи».

**6. Операции со связанными сторонами**  
**6.1. Информация об операциях со связанными сторонами представлена в таблице.**

Характер отношений	Наименование организации/физического лица	Виды операций	Период	Влияние на бухгалтерскую отчетность				Стоимостные показатели в бухгалтерском балансе, тыс. руб.				Доходы/расходы по операциям за отчетный период, тыс. руб.		
				Денежные потоки по операциям за отчетный период, тыс. руб.		Код строки отчета о движении денежных средств	Код строки бухгалтерского баланса	на начало отчетного периода	на конец отчетного периода	Код строки о движении капитала	сумма, тыс. руб.	Код строки отчета о финансовых результатах		
				Денежные поступления	Денежные платежи									
Участник, владеющий 20 и более % Уставного капитала	Участник 1	выплата дивидендов (без учета НДФЛ)	за 2025 г.	-	(928 586)	4322	-	-	-	-	3327	-	-	
			за 2024 г.	-	(888 809)	4322	-	-	-	-	3227	-	-	
		получение дивидендов	за 2025 г.	1 969 952	-	4214	-	-	-	-	-	-	1 969 952	2310
			за 2024 г.	2 051 316	-	4214	-	-	-	-	-	-	2 051 316	2310
Дочернее общество	Юридическое лицо 1	аренда помещения	за 2025 г.	-	(192)	4329	1150	374	220	-	-	(113)	2220	
			за 2024 г.	-	(180)	4329	1451	275	143	-	-	(64)	2330	
		получение дивидендов	за 2025 г.	-	(180)	4329	1551	120	114	-	-	-	-	-
			за 2024 г.	-	(180)	4329	1152	496	374	-	-	(40)	2330	
Ассоциированное общество	Юридическое лицо 2	получение дивидендов	за 2025 г.	19 525	-	4214	-	-	-	-	-	-	-	
			за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 6.2. Выплаты основному управленческому персоналу

Управленческий персонал Общества - генеральный директор. Вознаграждение генеральному директору за 2025 год составило 1392 тыс. руб., за 2024 год - 694 тыс. руб. Сумма страховых взносов за 2025 год составила 420 тыс. руб. 2024 год 210 тыс. руб., Указанные суммы являются краткосрочными вознаграждениями. Общество не выплачивает управленческому персоналу вознаграждения по окончании трудовой деятельности.

## 7. События после отчетной даты

Значимые события после отчетной даты, которые могут оказать существенное влияние на бухгалтерскую (финансовую) отчетность, отсутствуют.

## 8. Прочая информация

- В 2025 году обособленных подразделений у Общества не было.
- Условные активы и условные обязательства (условные факты хозяйственной деятельности) по состоянию на отчетную дату у Общества отсутствуют.
- Общество не предоставляло обеспечения по своим обязательствам, а также не получало обеспечения по обязательствам других лиц перед Обществом.
- Общество не участвовало в судебных процессах.

Генеральный директор

«26» марта 2026 г.



Терехова Ирина Витальевна