# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
# «Центр-Инвест»
# (ООО «Центр-Инвест»)

ОГРН 1037716016491, ИНН/КПП 7716231890/771601001
129128, Российская Федерация, город Москва, улица Бажова, 17, стр. 1.

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

## 1. Общая информация об организации

ООО «Центр-Инвест» является коммерческой организацией, созданной и действующей в соответствии с законодательством Российской Федерации.
Общество относится к субъектам малого предпринимательства 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.

Основание составления бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год составлена в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральными стандартами бухгалтерского учета, в том числе ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», с учетом права Общества на применение упрощенных способов ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Корректировки показателей бухгалтерской отчетности прошлых отчетных периодов ретроспективно не применялись.
Существенные ошибки прошлых отчетных периодов в отчетном году не выявлялись.
Оценочные значения, используемые при формировании бухгалтерской отчетности, в отчетном периоде не пересматривались.

## 2. Основные виды деятельности

Основные виды экономической деятельности Общества по ОКВЭД:
68.20 - Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
73.11 - Деятельность рекламных агентств

## 3. Учетная политика

Бухгалтерский учет в Обществе ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта «1С: Предприятие 8.3».
Существенной признается информация, если ее показатель превышает 5 процентов соответствующей группы показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности.
Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

## 4. Основные средства

К основным средствам относятся активы стоимостью свыше 100 000 руб. при одновременном выполнении условий, установленных ФСБУ 6/2020 «Основные средства».
Амортизация основных средств начисляется линейным способом ежемесячно, начиная с месяца, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету.
Переоценка основных средств Обществом не производится.
Согласно п. 37 ФСБУ 6/2020 элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации.
Таким образом, в конце 2025 года при инвентаризации объектов основных средств были выявлены объекты с нулевой остаточной стоимостью. По ним заместитель генерального директора ООО «Центр-Инвест» дал прогноз по сроку дальнейшей эксплуатации. Датой 31.12.2025 года по указанным объектам проведена процедура пересмотра элементов амортизации, увеличен срок эксплуатации на два года и пересчитана амортизация за 2025 год.

ООО "Центр-Инвест"

**Ведомость элементов амортизации за 2025 г. (бухгалтерский учет)**

| Статус учета / Тип объекта / Основное средство | Инвентарный номер | Дата принятия к учету | На конец периода | |
|---|---|---|---|---|
| | | | СПИ, мес | Остаток СПИ, |
| Действующие | | | | |
| Основные средства | | | | |
| Контейнер 20ф | 00-001251 | 18.08.2023 | 121 | 93 |
| Контейнер 20ф | 00-000007 | 06.03.2021 | 121 | 64 |
| Медиафасад Рекламная конструкция | 00-001220 | 30.06.2022 | 66 | 24 |
| Павельон-магазин | 0000625 | 20.04.2011 | 200 | 24 |
| Сеть КАБЕЛЬНАЯ ЛИНИЯ 120квт (ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ 0,225км) | 00-001203 | 01.01.2022 | 121 | 74 |
| **Итого** | | | | |

## 5. Инвестиционная недвижимость

- Под инвестиционной недвижимостью понимаются основные средства (земля, здание (либо часть здания), или то и другое), принадлежащие организации и переданные арендатору в операционную аренду с целью получения арендных платежей. (п.8 МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость»)
- Критерии отнесения объекта основных средств в состав инвестиционных:

- основное средство является недвижимым имуществом;
- объект ОС сдается, либо предполагается сдаваться в аренду, на срок более одного года;
- более 50% площади от общей площади здания или земельного участка предназначено для сдачи в аренду, либо находится в операционной аренде. Если на земельном участке расположено здание, которое сдается в аренду, площадь «пятна застройки» здания входит в расчет при определении 50-ти процентного критерия.

- Не являются инвестиционной недвижимостью объекты:

- используемые организацией в производственных и административных целях;
- предназначенные для продажи;
- переданные в финансовую аренду другой организации.

(п.9 МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость»)

- Выбытие инвестиционной недвижимости проводится при наступлении следующих событий:

- объекты перестают эксплуатироваться и в будущем не ожидаются получение экономических выгод (объект переводится в категорию в зависимости от дальнейшего использования);
- ожидается продажа объекта (объект переводится в категорию долгосрочные активы к продаже);
- подписание соглашения о финансовой аренде
(п.66-73 МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость»).

- В бухгалтерском учете инвестиционная недвижимость организация учитывает на счете 01 обособленно в отдельной группе справочника основных средств.
- Все объекты инвестиционной недвижимости учитываются по первоначальной стоимости. (п.56 МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость»)
- Способ начисления амортизации инвестиционной недвижимости – линейный способ.
- Инвестиционная недвижимость (при наличии) отражается в бухгалтерской отчетности организации по остаточной стоимости:

- в бухгалтерском балансе: раздел I «Внеоборотные активы» стр. 1160
- в пояснениях к бухгалтерскому балансу.

В соответствии с учетной политикой Общества проведен анализ объектов основных средств, сданных в аренду, на соответствие критериям инвестиционной недвижимости. На 31.12.2025г Общество не имеет основных средств, соответствующих данным критериям:

**Бухгалтерская справка**

**Определение объектов инвестиционной недвижимости ООО "Центр-Инвест" на 31.12.2025**

В соответствии с учетной политикой Общества проведен анализ объектов основных средств, сданных в аренду, на соответствие критериям инвестиционной недвижимости:

| Здания | Общая площадь зданий, кв.м. | Передано в операционную аренду на 31.12.2025г, кв.м. | Процент сданного в аренду от общей площади ЗУ | Объект инвестиционной недвижимости | Арендаторы |
|---|---|---|---|---|---|
| Павильон-магазин | 924,5 | 452,4 | 49% | нет | Юпитер-Л 294кв.м, Атабеков 45кв.м., Кадри 113,4кв.м. |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Итого: | 924,5 | 452,4 | 49% | | |

## 6. Запасы

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».
Запасы на отчетную дату оцениваются по фактической себестоимости в соответствии с п. 32 ФСБУ 5/2019. Проверка на обесценение не проводится.
В составе запасов Общество отражает материалы, товары и иные активы, используемые в основной деятельности.
Списание запасов в производство и при продаже осуществляется по ФИФО.

## 7. Финансовые вложения

- Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 г. N 126н (далее - ПБУ 19/02).

- Единицей учета финансовых вложений является однородная совокупность финансовых вложений.
- Аналитический учет финансовых вложений ведется на счете 58 "Финансовые вложения" по организациям, в которые осуществлены вложения.
  (основание: пункт 5 ПБУ 19/02).
- Несущественные по сравнению с договорной стоимостью затраты на их приобретение включаются в состав расходов организации в том отчетном периоде, когда финансовые вложения приняты к учету.
  (основание: пункт 11 ПБУ 19/02).
- Последующая оценка всех финансовых вложений производится в порядке, установленном ПБУ 19/02 и настоящей учетной политикой для финансовых вложений, по которым рыночная стоимость не определяется. Переоценка финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, не производится.
  (основание: пункт 19 ПБУ 19/02).
- Проверка на обесценение финансовых вложений, текущая рыночная стоимость которых не определяется, проводится по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности при наличии признаков обесценения.
  (основание: пункт 38 ПБУ 19/02).
- При выбытии финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, их оценка производится по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета (основание: пункт 26 ПБУ 19/02).

## 8. Информация, не подлежащая раскрытию

В отчетном периоде у Общества отсутствовали:
- нематериальные активы;
В связи с отсутствием указанных объектов соответствующая информация в бухгалтерской (финансовой) отчетности и пояснениях не раскрывается.

## 9. Капитал и расчеты с учредителем

Уставный капитал Общества составляет 10 000 руб. и оплачен полностью.
По состоянию 31 декабря 2025 г. владельцами акций / долей в уставном капитале Общества являлись:

- Андрушкевич Иван Владимирович- 48% доли в Уставном капитале Общества;
- Хребтань Наталья Александровна - 27% доли в Уставном капитале Общества;
- Савичкая Светлана Витальбевна – 25% доли в Уставном капитале Общества;

В 2025 году Обществом дивиденды не выплачивались.

## 10. Чистые активы

Чистые активы Общества на отчетную дату составили 164 311 тыс. руб. Увеличение чистых активов по сравнению с предыдущей отчетной датой составило 95 143 тыс. руб.
Определение стоимости чистых активов выполнено в соответствии с приказом Минфина России от 28.08.2014 N 84н "Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов" как

разность между величиной принимаемых к расчету активов организации (стр. 6) и величиной принимаемых к расчету обязательств организации (стр. 10):

**Расчет стоимости чистых активов**

**Общество с ограниченной ответственностью "Центр-Инвест"**
(наименование организации)

| № п/п | Наименование показателя | Код строки бухгалтерского баланса | На 31 декабря 2025 г. | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Активы** | | | | |
| 1 | Основные средства | 1150 | 6 899 | 10 046 | 23 638 |
| 2 | Финансовые вложения долгосрочные | 1170 | 273000 | 185000 | 160000 |
| 3 | Запасы | 1210 | 9 | 0 | 0 |
| 4 | Финансовые вложения краткосрочные | 1240 | 6560 | 19618 | 7625 |
| 5 | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 4 002 | 942 | 880 |
| **6** | **ИТОГО активы** | - | **290 470** | **215 606** | **192 143** |
| | **Пассивы** | | | | |
| 7 | Заемные средства долгосрочные | 1410 | 112 035 | 135 110 | 139 290 |
| 8 | Заемные средства краткосрочные | 1510 | 5 873 | 3 028 | 1 859 |
| 9 | Кредиторская задолженность | 1520 | 8 251 | 8 300 | 8 367 |
| **10** | **ИТОГО пассивы** | - | **126 159** | **146 438** | **149 516** |
| **11** | **Стоимость чистых активов** | - | **164 311,00** | **69 168,00** | **42 627,00** |

## 11. Органы управления

Единоличный исполнительный орган - генеральный директор Лакида Михаил Иванович.

Главный бухгалтер – Духтина Ольга Витальевна.

## 12. Состав бухгалтерской отчетности

В состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год включены:
- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- отчет об изменениях капитала;
- отчет о движении денежных средств.

## 13. Дата подписания бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность подписана 26 марта 2026 года.

Генеральный директор ООО «Центр-Инвест» Лакида М.И.
26.03.2026г