

ПОЯСНЕНИЯ

ПРОВЕРЕНО
26 МАР 2026

к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах АО «ИНТЕРЬЕР» за 2025 год

Москва

10.03.2026 г.

Настоящие пояснения к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности АО «Интерьер» за 2025 год.

В бухгалтерской (финансовой) отчётности АО «Интерьер» все суммы представлены в тыс. рублей, если не указано иное.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность АО «Интерьер» за 2025 год сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности, утвержденными нормативными документами, и основополагающими допущениями (имущественная обособленность, непрерывность деятельности, временная определенность фактов хозяйственной деятельности, рациональность).

Раздел I. Основные сведения о деятельности организации.

1.1. Информация об организации

Полное наименование юридического лица: Акционерное общество «Интерьер».

Сокращенное фирменное наименование юридического лица: АО «Интерьер».

Новая редакция Устава Акционерного общества «Интерьер» утверждена Решением №2 единственного акционера 04 сентября 2019 года и принята в связи с приведением Устава в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации,

Место нахождения: 123290, город Москва, Магистральный 1-й проезд, дом 11 строение 1, эт а1 пом I ком 1.

Фактический адрес: 123290, город Москва, Магистральный 1-й проезд, дом 11 строение 1, эт а1 пом I ком 1.

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 012060918, от 23 июля 2002 г.

Основной государственный регистрационный номер: 1027700051686

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7714037827

Код причины постановки на учет (КПП): 771401001

АО «Интерьер» является непубличным акционерным обществом.

Правовое положение АО «Интерьер», порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности акционеров АО «Интерьер» определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об акционерных обществах», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.

Среднесписочная численность работников АО «Интерьер» на 31.12.2025 г. составила 13 человек.

Информация об открытых банковских счетах АО "Интерьер" по состоянию на 31.12.2025:

1. АО Банк "Развитие-Столица", адрес: 105064, г. Москва, Нижний Сусальный переулок, д.5, стр.15, БИК 044525984:
 - а) 40702810700010005316 рублевый расчетный счет,

30

остаток на 31.12.2025 – 8 199 212,94руб.
б) 40702840000010005316 валютный расчетный счет,
остаток на 31.12.2025 - 0,00 долларов США
в) 40702840400018005316 валютный расчетный счет,
остаток на 31.12.2025 - 0,00 долларов США

2. АО "АЛЬФА-БАНК", адрес: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, БИК 044525593:
а) 40702810001300031757 рублевый расчетный счет,
остаток на 31.12.2025 – 7 689 736,43руб.
б) 42102810101300177122 рублевый депозитный счет,
остаток на 31.12.2025 - 0,00руб.

1.2. Акционерный капитал

Уставный капитал АО «Интерьер» (далее – Общество) составляет 3 536 000,00 (Три миллиона пятьсот тридцать шесть тысяч) рублей. Уставный капитал Общества оплачен полностью.

Обществом размещено обыкновенных именных акций в количестве 2 895 (Две тысячи восемьсот девяносто пять) штук и привилегированных именных акций в количестве 641 (Шестьсот сорок одна) штука номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая.

1.3. Структура акционерного капитала

| Наименование организации | Ед. изм. | Всего акций | В том числе: | | Доля в уставном капитале |
|--------------------------|----------|-------------|-------------------|--------------|--------------------------|
| | | | привилегированных | обыкновенных | |
| Уставный капитал, всего | шт. | 3 536 | 641 | 2 895 | 100% |
| в том числе: | | | | | |
| ООО «Оптима Офис» | шт. | 3 536 | 641 | 2 895 | 100% |

1.4. Сведения о бенефициарных владельцах

| Юрлицо 1 | Участники юрлица 1 - юрлица 2 | Участники юрлица 2 - юрлица 3 | Юрлица 3 |
|---------------|-------------------------------|--|--|
| АО «Интерьер» | ООО «Оптима Офис» - 100% | ООО «ТехПромСнаб» - 64% Пименова О.Г. – 36% | ООО «ТехПромСнаб» - Ашихмин Д.О.- 100% |

1.5. Сведения о регистраторе

Ведение и хранение реестра владельцев ценных бумаг Общества осуществляет Регистратор - Акционерное общество «Реестр» - на основании договора № 22/СЗФ от 15.02.2021г.

Лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг № 045-13960-000001 от 13.09.2002г. выдана Федеральной службой по финансовым рынкам без ограничения срока действия. Сведения о держателе реестра акционеров акционерного общества внесены в Единый государственный реестр юридических лиц.

1.6. Органы управления

Органами управления АО «Интерьер» являются:

- Общее собрание акционеров;
- Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

Функции Совета директоров Общества осуществляет Общее собрание акционеров Общества.

В соответствии со ст. 11.1. Устава АО «Интерьер» высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров. Вопросы, относящиеся к компетенции Общего собрания акционеров, определены в ст. 11.2. Устава АО «Интерьер».

Едиличный исполнительный орган - Генеральный директор.

В соответствии с п. 18.1 Устава Общества Генеральный директор осуществляет руководство текущей деятельностью Общества.

Генеральный директор назначается Общим собранием акционеров Общества сроком на 5 лет.

Генеральный директор Общества без доверенности действует от имени Общества, в том числе с учетом ограничений, предусмотренных действующим законодательством, Уставом и решениями Совета директоров Общества, Вопросы, относящиеся к компетенции Генерального директора, определены ст. 36 Устава АО «Интерьер».

Пименова Ольга Геннадьевна избрана Генеральным директором Общества решением единственного акционера № 1 от 18.02.2022.

1.7. Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Резерв-Аудит».

Юридический и почтовый адрес: 117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 10, стр. 7

ОГРН 1107746981286

Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) за основным регистрационным номером записи (ОРНЗ) от 02.03.2020г.: 12006077567

1.8. Основные виды деятельности Общества

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для АО «Интерьер», является аренда и управление собственным нежилым недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20.2).

Общество не имеет обособленных структурных подразделений.

Раздел II. Учетная политика

2.1. Стандарты, по которым составлена отчетность

Учётная политика по бухгалтерскому учету АО «Интерьер» (далее – Учетная политика), разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

Бухгалтерская отчетность АО «Интерьер» составляется в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ “О бухгалтерском учете” и другими нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности.

2.2. Основные средства

В АО «Интерьер» с начала 2022 года применяется стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства", утвержденный приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

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. Контроль наличия и движения таких активов обеспечивается на забалансовых счетах МЦ.04 "Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации".

Основание: пункт 5 ФСБУ 6/2020.

Организация выделяет следующие группы основных средств:

- Здания
- Сооружения
- Машины и оборудование
- Офисное оборудование
- Земельные участки
- Другие виды основных средств

Организация выделяет следующие группы недвижимости:

- неинвестиционная недвижимость (отражается на сч. 01)
- инвестиционная недвижимость (отражается на сч. 03)

Инвентарным объектом основных средств признается отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций.

Части одного объекта основных средств учитываются как самостоятельные инвентарные объекты в случаях, когда объект вводится в эксплуатацию по частям; стоимость частей существенна по отношению к стоимости всего объекта, а сроки полезного использования частей существенно отличаются от срока полезного использования объекта в целом.

Учет недвижимого имущества ведётся в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", в соответствии с п. 6 которого здание представляет собой единую объемную систему, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения. В целях бухгалтерского учета к недвижимому имуществу относятся системы здания или сооружения, предназначенные для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности. (п. 21 закона № 384-ФЗ).

Организация учитывает завершённые капитальные вложения в виде ремонта, техосмотра и техобслуживания с периодичностью свыше 12 месяцев как самостоятельные объекты основных средств, если они удовлетворяют критерию по стоимости основных средств и критерию

существенности. В ином случае данные капитальные вложения увеличивают первоначальную стоимость объекта основных средств, в отношении которых эти работы проводятся.

Основание: пункты 10, 24 ФСБУ 6/2020.

Критерий существенности по стоимости установлен для недвижимости - в размере 5% от их кадастровой стоимости, для остальных объектов основных средств в размере 25% от первоначальной стоимости.

Объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Основание: пункты 13 и 14 ФСБУ 6/2020.

Срок полезного использования объекта основных средств устанавливается как период (количество месяцев), в течение которого использование объекта основных средств будет приносить экономические выгоды организации.

Основание: пункт 8 ФСБУ 6/2020.

Организация начинает амортизацию линейным способом ежемесячно.

Основание: пункты 32, 35 ФСБУ 6/2020.

Организация начинает и прекращает начисление амортизации объекта основных средств с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания или списания объекта основных средств соответственно.

Основание: пункт 33 ФСБУ 6/2020.

Организация проверяет элементы амортизации (срок полезного использования и ликвидационную стоимость) объекта основных средств на соответствие условиям его использования по состоянию на 31 декабря отчетного года.

2.3. Аренда

Учёт аренды ведется в АО «Интерьер» в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

Учет при получении имущества в аренду

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".

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

Амортизация прав пользования арендованным имуществом начисляется линейным способом.

Основание: п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018.

Организация рассчитывает фактическую стоимость права пользования активом исходя из величины первоначальной оценки обязательства по аренде и арендных платежей, осуществленных на дату предоставления предмета аренды или до этой даты.

Основание: п. 13 ФСБУ 25/2018.

Организация первоначально оценивает обязательство по аренде как сумму номинальных величин будущих арендных платежей на дату оценки.

Основание: п. 14 ФСБУ 25/2018.

ФСБУ 25/2018 не применяется к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря отчетного года включительно.

Основание: п.51 ФСБУ 25/2018.

ФСБУ 25/2018 применяется в упрощенном порядке к определенным договорам аренды, по которым одновременно выполняются следующие условия:

- не предусмотрен переход права собственности на арендованное имущество к компании или его выкуп на льготных условиях;
- компания не намерена сдавать арендованное имущество в субаренду.
- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды или рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб.

ФСБУ 25/2018 не применяется в упрощенном порядке к определенным договорам без права выкупа и субаренды, если срок аренды больше 12 месяцев или рыночная стоимость предмета аренды больше 300 000 рублей.

Основание: пункты 11, 12 ФСБУ 25/2018.

Под упрощенным порядком понимается, что арендатор не отражает в бухучете право пользования активом и обязательство по аренде. Арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

Основание: подпункты «а», «б», абзацы 5, 6 пункта 11, пункт 12 ФСБУ 25/2018.

Учет при сдаче имущества в аренду

Для учета операций по финансовой аренде используются следующие субсчета:

- 76.07.5 «Инвестиции в аренду»
- 76.07.6 «НДС по договору аренды»

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока договора.

Основание: пункт 42 ФСБУ 25/2018.

2.4. Запасы

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности информации о запасах производится в соответствии ФСБУ 5/2019 "Запасы".

К запасам относятся активы, используемые в течение 12 месяцев для производства продукции, выполнения работ, оказания услуг, а также для продажи в ходе обычной деятельности. Они учитываются по фактической себестоимости с отражением в учете на счете 10 «Материалы».

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Определение фактической себестоимости материальных ресурсов при списании в эксплуатацию или ином их выбытии осуществляется по средней себестоимости.

Контроль наличия и движения спецодежды обеспечивается на забалансовом счете МЦ.02 «Спецодежда в эксплуатации»

2.5. Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами АО «Интерьер» с покупателями и заказчиками.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности дебиторская задолженность отражается за вычетом резерва по сомнительным долгам.

Общество создает резерв по сомнительным долгам в случае признания дебиторской задолженности сомнительной. Сомнительной признается задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного года.

Резерв по сомнительным долгам формируется на основании данных инвентаризации расчетов с дебиторами и приказа руководителя о признании дебиторской задолженности сомнительным долгом.

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем организации.

2.6. Займы и кредиты

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности информации о расходах по полученным кредитам и займам производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008).

Начисление процентов, причитающихся к оплате займодавцу (кредитору) производится ежемесячно. Дополнительные расходы по займам и кредитам включаются в состав прочих расходов в том отчетном периоде, в котором они осуществлены.

В отчетности АО «Интерьер» обязательства, включая кредиторскую задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

2.7. Оценочные резервы

В целях формирования оценочных обязательств на оплату предстоящих отпусков работникам отчисления в резерв производятся ежемесячно на последний день каждого месяца.

За счет резерва начисляются следующие суммы:

- отпускные;
- компенсации за неиспользованный отпуск при увольнении;
- страховые взносы с сумм отпускных и компенсаций.

2.8. Расчеты по налогу на прибыль

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности информации о расчетах по налогу на прибыль производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02.

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль АО «Интерьер» использует метод начисления.

АО «Интерьер» рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы:

- Основные средства;
- Оценочные обязательства и резервы;
- Расходы будущих периодов;
- Арендные обязательства.

И отложенные налоговые обязательства по налогу на прибыль:

- Доходные вложения;
- Основные средства;
- Оценочные обязательства и резервы;
- Проценты по обязательствам.

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении временных разниц, которые представляют собой доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) в одном отчетном периоде, а налогооблагаемую базу по налогу на прибыль – в других отчетных периодах.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями 25 главы Налогового Кодекса Российской Федерации и определенный в бухгалтерском учете исходя из величины условного налога на прибыль, скорректированной на суммы постоянных налоговых активов и обязательств, а также отложенных налоговых активов и обязательств отчетного периода.

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного непоплаченной величине налога на прибыль.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации по налогам и сборам.

2.9. Признание доходов

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности информации о доходах производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99

Доходы АО «Интерьер» подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы. Выручка от реализации выполненных работ признается по методу начисления, то есть по мере оказания услуг, и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

2.10. Признание расходов

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности информации о расходах производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99.

Расходы в зависимости от их характера подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности (пункт 6 ПБУ 10/99).

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации».

С 2022 года Организация отражает расходы только на счете 26, не используя счет 20. В соответствии с Инструкцией по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденной Приказом Минфина РФ № 94н от 31.10.2000г. организации, деятельность которых не связана с производственным процессом используют счет 26 «Общехозяйственные расходы» для обобщения информации о расходах на ведение этой деятельности. Суммы, накопленные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», списываются в дебет счета 90 «Продажи».

2.11. Инвентаризация имущества и обязательств

Обществом проводится инвентаризация следующих активов и обязательств:

- основных средств;
- запасов;
- денежных средств на банковских счетах;
- расчетов с дебиторами и кредиторами;
- оценочных обязательств;

Инвентаризация всех видов имущества и обязательств, кроме основных средств, проводится ежегодно перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

Инвентаризация основных средств проводится один раз в три года.

Раздел III. Раскрытие существенных показателей отчетности

3.1. Основные средства

Данные о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода отдельных видов основных средств, прав пользования активами, а также капитальных вложениях в основные средства представлены в Пояснениях к бухгалтерской отчетности Раздел 4. Основные средства.

Стоимость основных средств на конец отчетного года возросла в основном в связи с увеличением стоимости арендованных земельных участков (счет 01.03 "Право пользования активами")

3.2. Аренда

АО «Интерьер» - арендатор

АО «Интерьер» ведёт учёт операций по аренде земельных участков в соответствии с п. 10 ФСБУ 25/2018.

| Право пользования активом | Стоимость, руб. 31 декабря 2024 года | Стоимость, руб. 31 декабря 2025 года | адрес |
|---|---|---|--|
| Земельный участок 77:09:0005016:119 ППА | 143 692 018,92 | 149 441 328,99 | г. Москва, проезд 1-й Магистральный, вл. 11 |
| Земельный участок 77:09:0005016:120 ППА | 7 766 046,41 | 11 275 802,47 | г. Москва, проезд 1-й Магистральный, вл. 8, стр. 1 |
| Земельный участок 77:09:0005016:121 ППА | 9 033 103,12 | 16 654 471,27 | г. Москва, проезд Магистральный 1-й, вл. 8-А |

По принятым к учету ППА начисляется амортизация. Срок полезного использования ППА для начисления амортизации установлен исходя из срока аренды земельных участков.

Обязательство по аренде увеличивается за счет начисления процентов и уменьшается по мере уплаты арендных платежей. Величина первоначальной оценки обязательства по аренде определяется как приведенная стоимость будущих арендных платежей.

Ставка дисконтирования - 12% годовых.

АО «Интерьер» - арендодатель

При переходе на ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» АО «Интерьер» классифицировало договоры аренды как договоры операционной и неоперационной (финансовой) аренды.

Согласно условиям п. 26 ФСБУ 25/2018 все договоры аренды, где АО «Интерьер» - арендодатель, относятся к операционной аренде, поскольку:

- экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель;

- срок аренды договоров (в т.ч. долгосрочных) существенно меньше срока, в течение которого предметы аренды (здания) останутся пригодным к использованию.

При этом данные договоры, где АО «Интерьер» выступает в качестве арендодателя, не соответствуют критериям неоперационной (финансовой) аренды, при которой к арендатору переходят экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности арендодателя на предмет аренды:

- в них не предусмотрен переход права собственности к арендатору на предмет аренды;
- арендатор не имеет право на покупку предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату реализации этого права;
- срок аренды не сопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию;
- на дату заключения договора аренды приведенная стоимость будущих арендных платежей не сопоставима со справедливой стоимостью предмета аренды;
- возможность использовать предмет аренды без существенных изменений имеется не только у арендатора;
- арендатор не имеет возможность продлить установленный договором аренды срок аренды с арендной платой значительно ниже рыночной.

3.3. Запасы

Информация о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода отдельных видов запасов представлены в Пояснениях к бухгалтерской отчетности Раздел 6. Запасы.

3.4. Дебиторская и кредиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской и кредиторской задолженности по видам представлена в Пояснениях к бухгалтерской отчетности Раздел 7.1 Дебиторская задолженность, Раздел 8.1 Обязательства.

Сомнительной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2025г. Общество не имеет.

3.5. Кредиты и займы

Общая сумма задолженности перед Ашихминым Дмитрием Олеговичем по основному долгу и процентам по займу на 01.01.2025г. составляла 136 446 263,02 руб. в том числе:

1. Договор №К-3867/1020 от 12.10.2020г. в сумме 48 000 000,00 руб. (дата возврата займа в полном объеме 11.10.2030г.);
2. Договор займа № 1/1 от 19.08.2010г. в сумме 33 168 573,03 руб. (дата возврата займа в полном объеме 31.12.2030г.);
3. Договор займа № 2/1 от 15.03.2013г. в сумме 12 065 146,60 руб. (дата возврата займа в полном объеме 31.12.2030г.);
4. Договор займа № 3/1 от 01.07.2013г. в сумме 43 212 543,39 руб. (дата возврата займа в полном объеме 31.12.2030г.).

В течение 2025 года произведено погашение на сумму 36 800 000,00 руб. в том числе:

1. По Договору №К-3867/1020 от 12.10.2020г. в сумме 8 000 000,00 руб. (в том числе начислены и уплачены проценты в сумме 7 404 342,49 руб.);
2. По Договору займа № 1/1 от 19.08.2010г. в сумме 28 800 000,00 руб.

Общая сумма задолженности по займам на 31.12.2025г. составляет 99 646 263,02 руб. в том числе:

1. Договор №К-3867/1020 от 12.10.2020г. в сумме 40 000 000,00 руб.;
2. Договор займа № 1/1 от 19.08.2010г. в сумме 4 368 573,03 руб.;
3. Договор займа № 2/1 от 15.03.2013г. в сумме 12 065 146,60 руб.;
4. Договор займа № 3/1 от 01.07.2013г. в сумме 43 212 543,39 руб.

3.6. Доходы по обычным видам деятельности

Выручка от оказания услуг (за минусом налога на добавленную стоимость), тыс. руб.:

| Состав доходов | 2024 год | 2025 год |
|---|----------------|----------------|
| - выручка от сдачи офисных помещений в аренду | 213 400 | 263 044 |
| - выручка от реализации услуг | 1 250 | 1 236 |
| ИТОГО: | 214 650 | 264 280 |

3.7. Расходы по обычным видам деятельности

Расходы АО «Интерьер» (себестоимость продаж и управленческие расходы), тыс. руб.:

| Состав расходов | 2024 год | 2025 год |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Расходы на оплату труда | 12 143 | 19 642 |
| Отчисления на социальные нужды | 2 326 | 3 980 |
| Амортизация ОС | 8 375 | 10 147 |
| Материальные затраты | 1 566 | 1 225 |
| Налог на имущество | 29 384 | 28 890 |
| Прочие расходы * | 134 651 | 150 333 |
| ИТОГО: | 188 445 | 214 217 |

* Основную часть прочих расходов по обычным видам деятельности составляют расходы на содержание офисных зданий (электроэнергия, отопление, водоснабжение, ремонтные работы, вывоз мусора и т.п., затраты на управление).

3.8. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы, тыс. руб.:

| Состав прочих доходов | 2024 год | 2025 год |
|-----------------------|---------------|--------------|
| Проценты к получению | 4 044 | 2 418 |
| Прибыль прошлых лет | 8 841 | - |
| Прочие доходы | 1 146 | 69 |
| ИТОГО: | 14 031 | 2 487 |

Прочие расходы, тыс. руб.:

| Состав прочих расходов | 2024 год | 2025 год |
|-----------------------------|----------|----------|
| Проценты к уплате по займам | 7 883 | 7 407 |
| Процентные расходы по ППА | 11 885 | 13 700 |

| | | |
|--------------------|---------------|---------------|
| Комиссия банка | 536 | 805 |
| Убыток прошлых лет | 5 489 | - |
| Прочие расходы | 1 081 | 277 |
| ИТОГО: | 26 874 | 22 189 |

3.9. Чистая прибыль (убыток) отчетного периода

По результатам финансово-хозяйственной деятельности за 2025 год Обществом получена чистая прибыль в размере 22 763 тыс. руб., а чистые активы Общества составили (7 986) тыс. руб.

3.10. Допущение непрерывности деятельности

Чистые активы АО «Интерьер» на протяжении последних трех лет имеют отрицательную величину (меньше уставного капитала):

- на 31.12.2023г. – (47 444) тыс. руб.
- на 31.12.2024г. – (30 750) тыс. руб.
- на 31.12.2025г. – (7 986) тыс. руб.

По мнению руководства АО «Интерьер», данное обстоятельство свидетельствует о наличии существенной неопределенности в продолжении деятельности Общества.

Отрицательные показатели чистых активов обусловлены переходом с 01.01.2022г. на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и отражением по дебету счета 84 «Нераспределенная прибыль» корректировок на сумму 101 418 тыс. руб.

Динамика стоимости чистых активов за период с 2023 по 2025гг. имеет положительную тенденцию в связи с постоянным наличием чистой прибыли, что отражает финансовую устойчивость Общества.

АО «Интерьер» не имеет намерения и потребности в прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

АО «Интерьер»

- успешно осуществляет финансово-хозяйственную деятельность;
- имеет на балансе ликвидные активы, которые приносят доходы;
- не имеет просроченной задолженности перед бюджетом по налоговым обязательствам;
- соблюдает обязательства по оплате труда перед работниками;
- не имеет претензий кредиторов.

Руководство АО «Интерьер» предпринимает необходимые действия, чтобы обеспечить способность Общества непрерывно продолжать деятельность и своевременно погашать обязательства.

3.11. Расчет по налогу на прибыль.

АО «Интерьер» рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы:

- Основные средства;
- Оценочные обязательства и резервы;
- Расходы будущих периодов;
- Арендные обязательства.

И отложенные налоговые обязательства по налогу на прибыль:

- Доходные вложения;
- Основные средства;
- Оценочные обязательства и резервы;
- Проценты по обязательствам.

Отложенный налог на прибыль обусловлен:

- возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде в разрезе основных средств, оценочных обязательств, процентов по обязательствам;
- изменениями применяемых ставок налогообложения (25%, в том числе: в федеральный бюджет – 8%, в региональный бюджет – 17%)

Расчет расхода по налогу на прибыль

| | 2024 год | 2025 год |
|--|----------------|----------------|
| Прибыль до налогообложения | 13 361 590,43 | 30 361 360,81 |
| Отложенный налоговый актив на начало периода | 115 211 687,00 | 141 192 111,17 |
| Отложенное налоговое обязательство на начало периода | 90 420 468,65 | 111 082 252,03 |
| Отложенный налоговый актив на конец периода | 141 192 111,17 | 147 210 436,13 |
| Отложенное налоговое обязательство на конец периода | 111 082 252,03 | 115 912 208,07 |
| Постоянная разница за период | 73 439,42 | 30 668,44 |
| Отложенный налог на начало периода | 24 791 218,35 | 30 109 859,14 |
| Отложенный налог на конец периода | 30 109 859,14 | 31 298 228,06 |
| Отложенный налог за отчетный период | 5 318 640,79 | 1 188 368,92 |
| Эффект изменения временных разниц*** | -703 331,02 | |
| Эффект изменения ставки текущего налога*** | - | |
| Эффект изменения ставки будущего налога*** | 6 021 971,81 | |
| Текущий налог на прибыль | -1 985 675,00 | -8 786 376,00 |
| Доход по налогу за отчетный период | 3 332 965,79 | |
| Расход по налогу за отчетный период | | -7 598 007,08 |
| Условный расход по налогу | -2 672 318,09 | -7 590 340,20 |
| Постоянный налоговый расход | -14 687,88 | -7 667,11 |
| Чистая прибыль | 16 694 556,22 | 22 763 353,73 |

3.12. Условные факты хозяйственной деятельности

В 2025 году Общество было вовлечено в несколько судебных разбирательств и споров, в основном связанных с изменением кадастровой стоимости объектов основных средств, принадлежащих Обществу, а также земельных участков с целью перерасчета арендной платы за землю и налога на имущество.

В 2025 году резерв под условные обязательства хозяйственной деятельности не создавался.

3.13. События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

3.14. Сведения о связанных сторонах

Список аффилированных лиц по состоянию на 31.12.2025 г.

| № п/п | Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество аффилированного лица | Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица) | Основание, в силу которого лицо признается аффилированным | Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, % | Доля принадлежащих аффилированному лицу обыкновенных акций акционерного общества, % |
|-------|---|---|---|--|---|
| 1. | Общество с ограниченной ответственностью «Оптимал Офис» | 123290, г. Москва, 1-й Магистральный проезд, д. 11, стр. 1 | Юридическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции | 100 | 100 |
| 2. | Пименова Ольга Геннадьевна | - | Осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа акционерного общества, член Совета директоров акционерного общества | | |
| 3. | Ашихмин Дмитрий Олегович | | Является генеральным директором и участником ООО «ТехПромСнаб» | | |

3.15. Операции с аффилированными лицами

Общая сумма задолженности АО «Интерьер» перед Ашихминым Д.О. по займам на конец отчетного периода составляет 99 646 тыс. руб.

3.16. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Оплата труда за отчетный период, а также начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи, в пользу генерального директора Общества составили 3 069 тыс. руб.

3.17. Информация о совершенных обществом крупных сделках

Сделки, признаваемые крупными, Обществом в 2025 году не совершались.

Генеральный директор АО «Интерьер»



Пименова О.Г.