

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 год в текстовой форме

Акционерное общество «Финансовая компания «Титан-Инвест»

ИНН/КПП – 7825045799/784101001

Данные об организации

Полное наименование: Акционерное общество «Финансовая компания «Титан-Инвест» (далее по тексту – Общество)

Краткое наименование: АО «ФК «Титан-Инвест»

Сведения о государственной о регистрации: Общество зарегистрировано Комитетом по внешним связям мэрии Санкт-Петербурга 07.12.1994 г., реестровый № АОЛ-8321

ОГРН – 1037843025802 от 31.01.2003 г.

Юридический адрес: 191025, Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 106 а, лит. А

Сведения об акциях и акционерах Общества: Обществом выпущено 10 000 (десять тысяч) обыкновенных именных акций, номинальной стоимостью 10 (десять) рублей каждая. Уставный капитал 100 000 (сто тысяч) рублей полностью оплачен. Собственные акции, выкупленные у акционеров, у Общества отсутствуют.

Акционеры Общества по состоянию на 31.12.2021 г. – физические лица:

7000 акций (70 %) Кабаргин Сергей Леонидович

3000 акций (30 %) – Ермолычев Дмитрий Анатольевич

Реестр акционеров Общества ведет специализированный регистратор – Санкт-Петербургский филиал ООО «Оборонрегистр» (Санкт-Петербург, Московский пр., д. 79А, лит.А, офис 704-1)

Органы управления:

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

Коллегиальный исполнительный орган – Совет директоров. Состав Совета директоров: Иванова Алла Олеговна (председатель), Дворский Игорь Евгеньевич, Смуров Анатолий Олегович, Соловьев Валерий Владимирович, Фролова Любовь Викторовна

Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор – Павлова Екатерина Владимировна.

Главный бухгалтер – Павлова Екатерина Владимировна

Общество является малым предприятием, обязательному аудиту не подлежит.

Сведения о филиалах и представительствах: Общество не имеет филиалов, представительств и иных подразделений, выделенных на отдельный баланс.

Основные направления деятельности

Основной вид деятельности Общества в 2025 году – сдача внаем собственного недвижимого имущества (ОКВЭД 68.2 – «аренда и управление собственным и арендованным недвижимым имуществом»).

Среднесписочная численность за 2025 год – 2 человека (в т.ч. 3 совместителя).

Общество не имеет дочерних предприятий.

Зависимые общества:

1. ОАО «Производственное объединение по ремонту бытовых машин и приборов «СОКОЛ» (ОАО «СОКОЛ») - 29,67 % (Санкт-Петербург, Ириновский пр., д.2, ИНН - 7806045200).

Элементы учетной политики Общества

Общество относится к субъектам малого предпринимательства и применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета и составления упрощенной бухгалтерской отчетности. В связи с применением упрощенных способов учета:

- показатели бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах представлены укрупнено;
- детализация показателей производится только при наличии существенности.

Общество применяет упрощенную систему налогообложения. Объект обложения – доходы.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета РФ.

Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились. Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год подготовлена на основе исторической и первоначальной стоимости, за исключением активов и обязательств, которые учитываются по справедливой стоимости и чистой стоимости продажи в силу норм стандартов бухучета и отчетности или выбора учетной политики.

Общество ведет бухгалтерский учет автоматизировано с применением программы бухгалтерского учета 1С версия 8.3.

Общество как малое предприятие не применяет ПБУ 8/2010, ПБУ 18/02 и ПБУ 11/2008.

Ошибки прошлых отчетных периодов в отчетном году не выявлялись. Корректировок показателей бухгалтерской отчетности прошлых отчетных периодов не было.

Оценочные значения в бухгалтерской отчетности не формировались. Общество пользуется правом не создавать резерв на обесценение.

В бухгалтерском учете доходы и расходы отражаются по методу начисления.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, их стоимость определяется исходя из первоначальной стоимости каждой единицы.

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде по п.11 ФСБУ 25/2018.

Начисление амортизации основных средств ведется линейным способом. Лимит стоимости для ОС установлен 100 тыс. за единицу. После признания объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Переоценка не производится. Ликвидационная стоимость принимается равной нулю. Срок полезного использования ОС устанавливается приказом исходя из ожидаемого периода эксплуатации. Амортизация начисляется линейным способом. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта ОС с бухгалтерского учета.

Общество 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.

Единицей учета материалов является номенклатурный номер. Ведение учета материально-производственных запасов ведется по их фактической

себестоимости. При списании материалов и товаров их оценка производится по средней себестоимости.

Доходы подразделяются на доходы от обычных видов деятельности, и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка, полученная от сдачи в аренду собственного недвижимого имущества, в том числе в жилом фонде.

Прочими доходами являются:

- доходы от участия в других организациях;
- доходы от продажи основных средств, материалов, ценных бумаг и иных активов;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств организации;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- суммы кредиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- штрафы, пени, неустойки по договорам и т.п.

В связи с тем, что доходы от сдачи в аренду помещений в жилом фонде не облагаются НДС, Общество ведет отдельный учет по НДС.

Расходы подразделяются на расходы по обычным видам деятельности, управленческие и прочие расходы

Общество ведет пообъектный учет доходов и расходов. Объектами являются:

- Бизнес-Центр «Alia Тетрога»;
- Бизнес-Центр «Тетро»;
- Недвижимость жилого фонда (Жилфонд).

Управленческие расходы списываются на счет 26 «Общехозяйственные расходы» без распределения этих расходов по отдельным объектам.

Деятельность по эксплуатации бизнес-центров осуществляется через агентские договоры. Агенты – ООО «Радокс» (ИНН – 7821002681), ООО «ТСТ» (ИНН – 7816026327).

Информация об отдельных активах и обязательствах

Основные средства

Обществу на праве собственности принадлежит следующее недвижимое имущество, в том числе земельные участки (строка 1150 баланса):

- Доля 21 % в праве общей долевой собственности многофункционального комплекса по адресу Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д.3б (Бизнес-Центр «Alia Тетрога»).
- Доля 9 % в праве общей долевой собственности реконструированного здания по адресу Санкт-Петербург, Невский пр., д.104, лит. А (Бизнес-Центр «Тетро»).
- Доля 15,25 % в праве общей долевой собственности нежилого здания по адресу Санкт-Петербург, Невский пр., д.104, лит. Б (передано в качестве вклада в совместную деятельность, раздел «Совместная деятельность»).
- Доли 41/86 и 45/86 жилого помещения (квартиры) по адресу Санкт-Петербург, Невский пр., д.102, кв.12.
- Доля 34/83 общей долевой собственности жилого помещения (квартиры) по адресу Санкт-Петербург, Невский пр., д.102, кв.13.
- Доля 18/85 общей долевой собственности жилого помещения (квартиры) по адресу Санкт-Петербург, Невский пр., д.102, кв.24.

- Земельный участок площадью 1040 кв.м, расположенный по адресу Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д.36. Доля Общества в общей долевой собственности – 227/1077.

- Земельный участок площадью 2909 кв.м, расположенный по адресу Санкт-Петербург, Невский пр., д. 104, лит.А. Доля Общества в общей долевой собственности – 210/2909.

- Земельный участок площадью 1021 кв.м, расположенный по адресу Санкт-Петербург, Невский пр., д. 104, лит.Б. Доля Общества в общей долевой собственности – 1525/10000 (передан в качестве вклада в совместную деятельность, раздел «Совместная деятельность»).

тыс.руб

Наименование ОС	Балансовая стоимость ОС на 31.12.2024 г.	Поступление +/- выбытие -	Амортизация за 2025 г.	Балансовая стоимость ОС на 31.12.2025 г.
Здания	86 131		6 106	80 025
Сооружения	6		1	5
Машины и оборудование (кроме офисного)	356	+ 127	67	416
Офисное оборудование	32		13	19
Земельные участки	9 671			9 671
Всего	96 196	+ 127	6 187	90 136

В 2025 году достройка, дооборудование, реконструкция, частичная ликвидация и переоценка объектов основных средств, не осуществлялась.

В 2025 году основные средства не выбывали в результате реализации. Авансы, выданные в счет предстоящих капитальных вложений, отсутствуют.

Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации, отсутствуют.

Основные средства, полученные по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами – отсутствуют.

Общество не имеет объектов инвестиционной недвижимости.

Обесценение и восстановление объектов основных средств и капитальных вложений в отчетном периоде не производилось. Пересмотр элементов амортизации не производился.

Основные средства с ограничениями имущественных прав, в том числе основные средства, находящиеся в залоге, на отчетную дату отсутствуют.

Аренда недвижимого имущества

Обществом заключен договор на аренду помещения под офис по адресу: 191025, Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 106а, Литера А (юридический адрес и фактическое местонахождение Общества).

Общество не имеет договоров неоперационной (финансовой) аренды.

Финансовые вложения (строка 1170 баланса)

Акции

Обществу принадлежат обыкновенные именные акции и доли следующих предприятий (строка 1170 баланса):

1. АО «Боровичский комбинат огнеупоров» (Новгородская область, г. Боровичи, ИНН – 5320002951) - 108479 акций (19,04 %).
2. АО «Сухоложский огнеупорный завод» (Свердловская область, г. Сухой Лог, ИНН - 6633000665) – 12059864 акций (17,58 %).
3. ОАО «СОКОЛ» (Санкт-Петербург, ИНН – 7806045200) – 150897 акций (29,67 %).
4. ОАО «Семилукский огнеупорный завод» (Воронежская область, г. Семилуки, ИНН – 3628001308) – 568 акций (0,03 %).

Выбытие (приобретение) финансовых вложений в 2025, 2024 гг. не производилось. Виды финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отсутствуют.

Займы

1) По состоянию на 31.12.2025 г. и на 31.12.2024 г. на балансе числится долгосрочный процентный заем на сумму 21 000 тыс. руб. (строка 1170 баланса). Заемщик ООО «16 Квартал» (ИНН – 4726000223), проценты – 2/3 ключевой ставки (с 01.01.2026 г. – 5 % годовых). Сумма процентов составила всего 4 098 тыс. руб.: за 2025 г. – 2 684 тыс. руб., за 2024 г. 1 414 тыс. руб.

2) В 2025 году выданы два беспроцентных краткосрочных займа ООО «ТРЕСТ» (ИНН – 7825409750) на общую сумму 9 000 тыс. руб. В течение года погашено 3 000 тыс. руб.

Депозиты (строка 1250 баланса)

По состоянию на 31.12.2025 г. сумма денежных средств на депозитных счетах (Филиал ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) составила 89 800 тыс. руб., депозиты закрыты в январе-феврале 2026 г.

По состоянию на 31.12.2024 г. сумма денежных средств на депозитных счетах (Филиал ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) составила 76 300 тыс. руб., полностью погашены в январе-мае 2025 г.

Доходы от депозитов за 2025 год составили 9 902 тыс. руб., за 2024 год – 9 443 тыс. руб.

Нематериальные активы по состоянию на 31.12.2025 г. отсутствуют.

Запасы (строка 1210 баланса)

По состоянию на 31.12.2025 г. на балансе числятся материалы на сумму 218 тыс. руб., на 31.12.2024 г. – 49 тыс. руб.

Общество не имеет материально-производственных запасов, переданных в залог.

Дебиторская и кредиторская задолженность (в тыс. руб.)

Строка 1240 баланса

Дебиторская задолженность	на 31.12.2025	на 31.12.2024
в том числе:		
- расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)	94	88

- расчеты с покупателями и заказчиками	8 767	8 978
- авансы по агентскому договору	5 117	4 630
- расчеты по договору простого товарищества	3 818	3 842
- расчеты (начисленные проценты) по депозитам	2 171	2 434
- расчеты (начисленные проценты) по дог. займа	4 098	1 414
- расчеты по дог. беспроцентного займа	6 000	-
- расчеты по имущественному страхованию	80	109
- расчеты по налогам (переплата по ЕНП)	48	145
- начисленные дивиденды (АО «Сухоложский огнеупорный завод»)	-	6 190
Итого:	30 193	27 830

Просроченной дебиторской задолженности нет. Резерв по сомнительным долгам отсутствует.

Строка 1510 баланса

Кредиторская задолженность	на 31.12.2025	на 31.12.2024
в том числе:		
- расчеты с поставщиками и подрядчиками	50	31
- расчеты с покупателями и заказчиками	4 264	3 858
- расчеты по налогам и сборам	3 959	3 057
- расчеты с акционерами по выплате дивидендов	109 380	99 650
- расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	225	4 842
Итого:	117 878	111 438

Просроченной кредиторской задолженности нет.

Общество не имеет выданных векселей, выпущенных облигаций.

По состоянию на 31.12.2024 и на 31.12.2025 обязательства по полученным кредитам и займам отсутствуют.

Доход от долевого участия

В 2025 году Общество получило доход от долевого участия в размере 180 576 тыс. руб., в том числе:

- от АО «Боровичский комбинат огнеупоров» – 162 330 тыс. руб. (Протокол ГОСА № 42 от 26.06.2025 г.);

- АО «Сухоложский огнеупорный завод» - 15 423 тыс. руб. (Протокол ВОСА от 23.12.2024 г., Протокол ГОСА от 22.04.2025 г.), в том числе 6 190 тыс. руб. начислены в декабре 2024 г., получены в 2025 г.

- от ОАО «СОКОЛ» - 2 823 тыс. руб. (Протокол ГОСА № 33 от 28.05.2025 г.)

В 2024 году Общество получило доход от долевого участия в размере 164 382 тыс. руб., в том числе:

- от АО «Боровичский комбинат огнеупоров» – 149 116 тыс. руб.;

- от АО «Сухоложский огнеупорный завод» - 12 378 тыс. руб., в том числе 4 719 тыс. руб. начислены в декабре 2023 г., получены в 2024 г.

- от ОАО «СОКОЛ» - 2 888 тыс. руб.

Налог с доходов в виде дивидендов удержан и перечислен в бюджет источниками выплаты дохода.

Дивиденды, начисленные и выплаченные Обществом

В 2025 году Общество распределило прибыль и начислило дивиденды акционерам на общую сумму 180 580 тыс. руб., в том числе:

- по итогам работы за 2024 г. – 6 200 тыс. руб. (Протокол ГОСА б/н от 20.06.2025 г.);
- по итогам работы за полугодие 2025 г. – 174 380 тыс. руб. (Протокол заседания Совета директоров б/н от 07.08.2025 г.)

Выплачено дивидендов в 2025 г. – 170 850 тыс. руб. Налог на доходы физических лиц с дивидендов составил – 3 321 тыс.руб.

Задолженность акционерам по выплате дивидендов на 31.12.2025 г. – 109 380 тыс.руб.

В 2024 году Общество распределило прибыль и начислило дивиденды акционерам на общую сумму 163 590 тыс. руб.

Выплачено дивидендов в 2024 г. – 152 940 тыс. руб. Налог на доходы физических лиц с дивидендов составил – 2 859 тыс.руб.

Задолженность акционерам по выплате дивидендов на 31.12.2024 г. – 99 650 тыс.руб.

Выплата дивидендов не привела к снижению величины чистых активов Общества ниже уставного капитала.

Размер чистых активов Общества:

на 31.12.2025 г. – 179 138 тыс. руб.

на 31.12.2024 г. – 175 583 тыс. руб.

Совместная деятельность

В рамках реализации проекта реконструкции административного здания по адресу Санкт-Петербург, Невский пр., д. 104, лит. Б под бизнес-центр со встроенной автостоянкой с целью последующего коммерческого использования реконструированного здания путем сдачи в аренду в 2015 году был заключен договор № 22-10/15 от 22.10.2015 г., предметом которого является совместная деятельность сторон без образования юридического лица. Участники совместной деятельности: АО «ФК «Титан-Инвест», ООО «ТРЕСТ», ООО «Радокс», ООО «ТСТ», ООО «КВАНТ».

В рамках данного договора Обществом передано в совместную деятельность (договор простого товарищества) следующее имущество:

– доля 15,25 % в праве общей долевой собственности нежилого здания по адресу Санкт-Петербург, Невский пр., д.104, лит. Б.

- доля 1525/10000 в общей долевой собственности на земельный участок площадью 1021 кв.м, расположенного по адресу Санкт-Петербург, Невский пр., д. 104, лит.Б

Объект недвижимости и земельный участок находятся на балансе товарищества. Ведение дел (сдача в аренду и обслуживание бизнес-центра) осуществляет ООО «ТСТ».

В отчетном году по договору о совместной деятельности перечислений не было.

По состоянию на 31.12.2024 г и на 31.12.2025 г. общая стоимость вклада Общества в совместную деятельность составляет 63 457 тыс. руб.

Анализ сегмента (Договор №22-10/15 от 22.10.2015 г.)

	2025	2024
Доходы	11 880	11 254
<i>в том числе:</i>		
- сдача в аренду помещений бизнес-центра	11 085	10335
- прочие доходы (проценты по депозитам, займам товарищества)	795	919
Расходы	8 062	7 412
<i>в том числе:</i>		
- эксплуатационные расходы	5 280	4 629
- амортизация	2 779	2 779
- прочие расходы (РКО)	3	4
Финансовый результат	3 818	3 842

Финансовый результат учитывается на счете 91 «Прочие доходы и расходы»
 Дебиторская задолженность по выплате финансового результата на 31.12.2025 г.
 – 3 818 тыс. руб. (погашена в феврале 2026 г.), на 31.12.2024 г. – 3 842 тыс. руб.
 (погашена в мае 2025 г.).

Состав бухгалтерской (финансовой) отчетности

В состав бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год включены:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в текстовой форме.

Краткая характеристика отчета о финансовых результатах (тыс. руб.)

Наименование	2025	2024
Выручка (строка 2110)	34 324	32 341
<i>в том числе:</i>		
- доход от аренды помещений БЦ «Alia Tempora»	24 747	23 541
- доход от аренды помещений БЦ «Тетро»	8 028	7 508
- доход от сдачи внаем помещений жилого фонда	1 549	1 292
Себестоимость продаж (строка 2120)	26 567	23 592
<i>в том числе:</i>		
- расходы по эксплуатации БЦ «Alia Tempora»	19 061	16 665
- расходы по эксплуатации БЦ «Тетро»	6 032	5 552
- расходы по эксплуатации помещений жилого фонда	1 474	1 375
Управленческие расходы (строка 2120)	9 688	7 851
<i>в том числе:</i>		
- зарплата сотрудников с учетом соц. отчислений	3 424	3 934

- имущественные налоги	5 169	2 800
- аренда офиса	741	758
- прочие управленческие расходы	354	359
Прочие доходы (строка 2340)	191 121	180 617
в том числе:		
- доходы от участия в других организациях	174 386	165 853
- проценты по депозитам, займам	12 586	10 857
- фин. результат от совместной деятельности	3 818	3 842
- прибыль прошлых лет	2	-
- прочие доходы, в т.ч. пени, штрафы, страховое возмещение	329	65
Прочие расходы (строка 2350)	726	595
в том числе:		
- благотворительная помощь	500	500
- материальная помощь	68	-
- услуги банка	37	38
- прочие расходы	121	57
Налог на прибыль (строка 2410)	4 329	3 638
Чистая прибыль (строка 2400)	184 135	177 282
Базовая прибыль на 1 акцию - руб.	18 413,5	17 728,2

Рост управленческих расходов в 2025 году (9 688 тыс. руб.) по сравнению с 2024 годом (7 851 тыс. руб.) связан с увеличением налога на имущество почти в два раза в результате отмены льготы по налогу в 2025 году (налог на имущество за 2024 г. – 2 415 тыс. руб., за 2025 г. – 4 784 тыс. руб.)

События после отчетной даты

События после отчетной даты, требующие корректировки показателей бухгалтерской отчетности на 31.12.2025 или раскрытия в ней дополнительной информации, отсутствуют.

Прекращаемая деятельность

Общество не имеет признаков и намерений на прекращение деятельности.

Информация о непрерывности деятельности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности.

Генеральный директор АО «ФК «Титан-Инвест»

Павлова Е.В.

«30» марта 2026 г.