

## ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ВИКТОРИЯ"

### Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 год

#### 1. Краткая характеристика деятельности организации.

Сокращенное наименование – ЗАО «ВИКТОРИЯ»

Юридический адрес – 129337, г. Москва, Ярославское шоссе, д. 122, корп. 1

ИНН/КПП - 7716076518/771601001

ОГРН - 1027700400430

Дата государственной регистрации – 01.11.1993

Режим налогообложения – УСН (доходы)

Основной вид деятельности – Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20)

Обособленных подразделений нет. Численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2025 года составляет 3 чел.

Уставный капитал составляет 1000 тыс. руб. Единственным учредителем является Латариа М. Г. с долей 100 процентов.

Генеральный директор общества – Латариа М. Г.

Бухгалтерская отчетность компании не подлежит обязательному аудиту.

#### 2. Стандарты, по которым составлена отчетность.

Отчетность составлена в соответствии с РСБУ – Российскими стандартами бухгалтерского учета (ФСБУ и ПБУ). Как малое предприятие ЗАО «ВИКТОРИЯ» применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета и составляет бухгалтерскую отчетность по упрощенной форме (ч. 4 ст. 6 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ).

ЗАО «ВИКТОРИЯ» применяет ФСБУ 6/2020 "Основные средства", 5/2019 «Запасы», ПБУ 9/99 "Доходы организации", ПБУ 10/99 «Расходы организации», а также прочие обязательные стандарты и положения.

ЗАО «ВИКТОРИЯ» не применяет ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль" и ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», так как вправе вести упрощенный бухучет. Организация не получала государственную помощь.

#### 3. Основные факторы, повлиявшие на результаты деятельности

3.1 За отчетный период размер выручки от основного вида деятельности (сдача помещения в аренду) составил 12190 тыс. руб., что не существенно меньше по сравнению с прошлым отчетным периодом (12662 тыс. руб.)

3.2 Размер чистой прибыли составил 2278 тыс. руб., что не существенно меньше по сравнению с прошлым отчетным периодом (2347 тыс. руб.)

3.3 Покупка, продажа объектов основных средств не производилась.

3.4 Начисленная амортизация по ОС (нежилое помещение в собственности) 570 тыс. руб.

3.5 Выделение инвестиционной недвижимости в отдельную строку 1160 бухгалтерского баланса (вместо ранее использовавшейся строки 1150 «Основные средства») связано с изменениями в нормативных актах и стремлением повысить прозрачность отчётности. Это решение закреплено в федеральном стандарте ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчётность», который вступил в силу с 2025 года.

Соответственно суммы Инвестиционной недвижимости из строки бухгалтерского баланса 1150 «Основные средства» за 2023г., 2024г. перешли в строку 1160 бухгалтерского баланса, это называется ретроспективным пересчетом.

3.6 Дебиторская задолженность на 31.12.2025г. составляет 9856 тыс. руб., в том числе выданный процентный займ единственному учредителю, задолженность покупателей (арендаторов) и поставщиков, просроченной задолженности нет.

3.7 Кредиторская задолженность на 31.12.2025г. 1452 тыс. руб., состоит из текущей задолженности перед арендаторами, выплате заработной платы за декабрь 2025г. (срок выплаты 12.01.2026г.) и по налогам на конец отчетного периода.

3.8 Финансовые вложения в отчетном периоде не производились, остаток на конец отчетного периода в сумме 1900 тыс. руб. состоит из выданных ранее займов.

3.9 Коммерческие расходы в сумме 8247 тыс. руб. состоят из амортизации ОС, расходов на содержание объекта недвижимости (электроэнергия, вода, тепло, услуги связи, охрана), заработная плата.

3.10 Прочие расходы в сумме 1665 тыс. руб. состоят из процентов, выплаченных по кредиту ПАО Банк «ВТБ», расходов на услуги банков, налога на УСН за 2025г.

#### 4. Учетная политика

Объект учета	Учетная политика	Основание
Основные средства	1. Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, стоимость которых не превышает 100 000 руб. за единицу. Затраты на приобретение, создание указанных активов признаются расходами периода, в котором они понесены. 2. После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. 3. Амортизация по объектам основных средств начисляется ежемесячно линейным способом	Пункты 5, 13, 33 и 35 ФСБУ 6/2020
Материаль	1. В себестоимость приобретенных запасов	Пункты 6, 13, 17, 26

но-производственные запасы	включаются только уплаченные или подлежащие уплате при приобретении запасов суммы без учета скидок и премий 2. Затраты на приобретение материалов отражаются на счете 10 «Материалы». Счета 15 и 16 не используются. 3. При реализации и ином выбытии все группы запасов оцениваются по средней себестоимости. 4. Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. К таким запасам относятся канцелярские принадлежности, бумага	ФСБУ 5/2019
Проценты	Проценты по займам, кредитам, учитываются в составе прочих расходов	Пункт 7 ПБУ 15/2008
Расходы	Расходы коммерческие ежемесячно списываются в полном объеме с кредита счета 44 «Расходы на продажу» в дебет счета 90 «Продажи».	План счетов бухгалтерского учета и Инструкция по его применению (приказ Минфина от 31.10.2000 № 94н), пункт 7 ПБУ 1/2008

## 5. Информация о деятельности

Компания планирует продолжать вести деятельность в 2026 году. Ликвидация или реорганизация не предусмотрена. Бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности.

6. Дата составления текстовых пояснений: 30 марта 2026 год

Генеральный директор



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
«ВИКТОРИЯ»  
\* МОСКВА \*

Латария М. Г.