Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Акционерного общества «Центринвест»

за 2025 год

Данные Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности АО «Центринвест» (далее - Общество) за 2025 год, составленной в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности. Все суммы представлены в тыс. руб.

I. Общие сведения

1. Общая информация об организации

1.1. Акционерное общество «Центринвест» зарегистрировано 02 июня 1992 г. Уставный капитал общества составляет 326 тыс. руб.
1.2. Основным видом деятельности является деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора - ОКВЭД 71.12.1.
1.3. Реквизиты компании АО «Центринвест»: ИНН 7702143524 КПП 770201001, ОКПО 17266587, ОГРН № 1027739011354,
Место нахождения: 103045, г. Москва, Б. Головин пер., дом 13, стр.1.
1.4. Среднесписочная численность работников компании за 2025 г. составила 8 человек.
1.5. Генеральный директор – Елагин Борис Владимирович.
1.6. Ошибки предшествующих отчетных периодов не выявлены.

II. Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующего в Российской Федерации законодательства по бухгалтерскому учету и отчетности, в том числе, в соответствии с требованиями к бухгалтерской отчетности и Закона от 06.12.11 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов по бухгалтерскому учету.
Основные принципы для составления статей и строк бухгалтерской отчетности: непрерывность, полнота, нейтральность, рациональность, непротиворечивость, приоритет экономического содержания перед юридической формой, соблюдение норм законодательства по бухгалтерскому учету и правил, утвержденных учетной политикой.
Статьи бухгалтерской отчетности подтверждаются данными инвентаризации.
Состав бухгалтерской отчетности за 2025г:
Форма №1-Бухгалтерский баланс;
Форма №2-Отчет о финансовых результатах;
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.
Отчетность составлена в валюте Российской Федерации – рублях.

2. Основные элементы учетной политики Общества по бухгалтерскому учету

2.1. Ответственность за организацию бухгалтерского учета и достоверность бухгалтерской отчетности несет главный бухгалтер Калашникова Нина Степановна.

2.2. Ответственность за формирование Учетной политики Общества, формирование и своевременное представление бухгалтерской (финансовой) отчетности несет генеральный директор Елагин Борис Владимирович.
2.3. Ведение бухгалтерского учета, формирование и своевременное представление бухгалтерской (финансовой) отчетности осуществляется главным бухгалтером Калашниковой Ниной Степановной.
2.4. Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.
Амортизация по основным средствам начисляется линейным способом.
Переоценка основных средств не проводится.
2.5. Процесс приобретения основных и вспомогательных материалов, запасных частей, используемой для производства, в бухгалтерском учете отражается на счете 10 «Материалы» с оценкой материальных ресурсов по фактической себестоимости.
Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).
Счет 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» при приобретении МПЗ не применяется.
При выбытии все группы материально-производственных запасов оцениваются по средней себестоимости.
2.6. Расходы в зависимости от их характера, условий осуществления подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы. К расходам по обычным видам деятельности относятся расходы по основной деятельности, учитываемые на счете 20 «Основное производство» и расходы общехозяйственные, учитываемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы», которые ежемесячно списываются на счет 90.08 «Управленческие расходы».
2.7 Выручка от реализации продукции (работ, услуг, товаров и прочих активов) в бухгалтерском учете определяется по мере ее отгрузки (выполнения работ, оказания услуг) потребителям.

2.8 Прочие доходы и расходы.
Прочими доходами признаются:
- поступления от продажи основных средств;
- проценты, полученные за размещение денежных средств на депозитных вкладах в банках;
- прочие доходы: поступление страховых возмещений, возмещений по нанесенному ущербу и т.д.
Прочими расходами признаются:
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств;
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых банками;
- штрафы административные;
- расходы по ремонту автотранспортных средств после ДТП;
- прочие расходы: ведение реестра акционеров, и т.д.

2.9. Сроки и направления списания расходов будущих периодов определяются в соответствии с действующим законодательством, исходя из конкретной хозяйственной ситуации.
Расходы будущих периодов списываются равномерно в течение периода, к которому они относятся.
2.10. В 2025 году не производились существенные изменения учетной политики по бухгалтерскому учету, влияющие на сопоставимость показателей бухгалтерской отчетности Общества за 2023, 2024 и 2025годы.

3. Основные элементы учетной политики Общества по налоговому учету

3.1. С 01 января 2019 года Общество находится на упрощенной системе налогообложения с объектом налогообложения «доходы, уменьшенные на величину расходов». «Доходы минус расходы».
3.2. Авансовый платеж и налог, уплачиваемые в связи с применением УСН, рассчитываются по ставке 15%.
3.3 Книга учета доходов и расходов при УСН формируется на основании первичных документов в электронном виде.
3.4. Для определения налоговой базы доходы Общество учитываются нарастающим итогом с начала налогового периода.

3.5. Общество формирует регистры налогового учета с использованием компьютерной техники.

III. Раскрытие существенной информации в бухгалтерской отчетности

1. Основные показатели деятельности организации и факторы, повлиявшие в отчетном периоде на финансовые результаты её деятельности

1.1. Доходы общества по обычным видам деятельности в бухгалтерском учете за 2025г. составили 23073 тыс. руб., в том числе:
-от сдачи в аренду помещений- 18639 тыс. руб.

1.2. Бухгалтерский учет затрат по основной деятельности ведется по дебету счетов 20 и 26, именно на них отражаются:

- расходы на оплату услуг сторонних организаций –8717 тыс. руб.;
- заработная плата сотрудников – 5648 тыс. руб.;
- страховые взносы, начисленные по заработной плате сотрудников – 1211 тыс. руб.
- амортизация - 2011 тыс. руб.
- прочие расходы – 1888 тыс. руб.

Расходы, в конце месяца списываются соответственно в дебет счетов 90.08.1 и 90.08.2 и отражаются в Отчете о финансовых результатах Общества.

1.3. Прочие доходы и расходы.
В течение 2025 года были произведены следующие доходы и расходы:

Прочие доходы	**2025 г.**	**2024 г.**	**2023 г.**
Доходы от участия в других организациях			
Проценты, к получению	92	344	453
Штрафные неустойка за нарушение сроков и условий договоров			
Доходы от реализации имущества	145535	750	
Прочие	1	1134	137
Итого прочие доходы	**145628**	**2228**	**590**
Прочие расходы	**2025 г.**	**2024 г.**	**2023 г.**
Расходы, связанные с продажей ценных бумаг			
Проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление ему в пользование денежных средств (кредитов, займов)	72	15	
Расходы, связанные с реализацией имущества			
Списание дебиторской задолженности с истекшим сроком давности			
Прочие	1816		
Итого прочие расходы	**1888**	**1423**	**528**

2. Основные средства.

	на 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.	на 31.12.2023г.
Первоначальная стоимость	34907	39619	38279
Начисленная амортизация	10336	10083	10646
Остаточная стоимость	24571	29536	27633

Амортизация по основным средствам начислялась линейным способом по утвержденным нормам.

2.1. Налог на имущество составил 3124 тыс. руб.

3. Нематериальные активы

Нематериальных активов нет.

4. Материалы

4.1. Материально- производственные запасы учитываются по фактической себестоимости материалов, приобретенных:
- за плату, признается сумма фактических затрат организации, непосредственно связанных с их приобретением, за исключением НДС;
- при их изготовлении самой организацией, определяется исходя из фактических затрат, связанных с производством данных МП.
По строке 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса товарно-материальные ценности по состоянию на 31.12.2025г.-2 тыс. руб., на 31.12.2024г.–3 тыс. руб., на 31.12. 2023г.– 14 тыс. руб.

5.Учет арендных отношений

По договору аренды земли, стоимость права пользования активом принимается равной и стоимость обязательства по аренде определяется исходя из приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей. Арендные платежи, рассчитываемые на основе кадастровой стоимости, включены в признаваемое арендное обязательство и право пользование в той части, в которой эти платежи являются по существу неизбежными, в части суммы, рассчитанной на основе текущих значений кадастровой стоимости и коэффициента на дату начала аренды, с последующей модификацией.

Учет при передаче имущества в аренду.

Общество является арендодателем. Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой. Классификация договора производится в соответствии с условиями, указанными в п.п.25-26 ФСБУ 25/2018

При неоперационной аренде признается инвестиция в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды в размере ее чистой стоимости В целях ее определения по договорам лизинга, справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения у поставщика для лизингополучателя.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течении срока действия договора аренды.

5.1 Арендованные основные средства:

Основные средства	2025г.	2024г.	2023г.
Имущество в лизинге			
Аренда земли (ППА)	11351	11635	11947
Итого стоимость:	**11351**	**11635**	**11947**

6. Финансовые вложения.

6.1. В качестве финансовых вложений числятся займы депозиты и инвестирования в договор простого товарищества

Статья	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Инвестиции в совместную деятельность	1661	1661	1661
Займы	-	-	

Краткосрочные инвести-ции	14000	2280	5400

7. Доходы.

7.1. Порядок признания выручки.
Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:
а) организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
б) сумма выручки может быть определена;
в) имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
г) право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
д) расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.
Если в отношении денежных средств и иных активов, полученных организацией в оплату, не исполнено хотя бы одно из названных условий, то в бухгалтерском учете организации признается кредиторская задолженность, а не выручка.

7.2. Информация о выручке, полученной не денежными средствами.
Оплата за оказанные услуги, выполненные работы производилась только денежными средствами.

8. Расходы

Расходы признаются Обществом в том периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств.

8 1. Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат приведены п.2.2. данных пояснений.
8.2. Прочие расходы организации за отчетный год, которые в соответствии с правилами бухгалтерского учета не зачисляются в отчетном году на счет прибылей и убытков (расходы будущих периодов). К таким расходам относятся Лицензии на программное обеспечение сроком полезного использования более 1 года, ОСАГО, КАСКО.
8.3. Резервы по оплате отпусков в соответствии с правилами бухгалтерского учета не создавались.

9. Капитал.
9.1.Информация о ценных бумагах:
-обыкновенные именные бездокументарные акции в количестве 3260 шт., номинальная стоимость 100,00 руб. за каждую акцию, что составляет 326 тыс. руб.;
-акции полностью оплачены.

10. Финансовая деятельность.

10.1. Прибыль по данным бухгалтерского учета:

Размер прибыли (убытка)	**2025г.**	**2024г.**	**2023г.**
Валовая прибыль (убыток) от основного вида деятельности, тыс. руб.	490	-143	-397
Прибыль (убыток) от внереализ. доход. и расх.,	143668	790	515
Прибыль до налогообложения	144158	647	118
Чистая прибыль (убыток)	142158	419	-122

11. Характеристика платежеспособности

11.1 По состоянию на 31 декабря 2025 г. на расчетном счете числится остаток денежных средств в размере 683 тыс. руб.

11.2 Дебиторская задолженность (тыс. руб.)

Счет	2025 г.	2024г.	2023г.
60.02 авансы выданные	312	598	768
6201 покупатели и заказчики	132888	777	791
68 расчеты по налогам и сборам	5	-	2
69 расчеты по социальному страхованию и обеспечению	-	-	-
73 расчеты с персоналом по просим операциям	-	125	425
76.09 прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	52	252	58
Итого:	**133277**	**1752**	**2044**

11.3 Кредиторская задолженность (тыс. руб.)

Счет	2025 г.	2024г.	2023г.
60.01 поставщики и подрядчики	96	260	68
68.02 авансы полученные	1802	2606	2462
68 расчеты по налогам и сборам	2788	1021	896
69 расчеты по социальному страхованию и обеспечению	233	183	208
70 расчеты с персоналом по оплате труда			
71 расчеты с подотчетными лицами	-	13	4
76.09 прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15800	16716	16628
Право пользования активами	11345	11652	11957
Итого	**32064**	**32451**	**32223**

12. Информация об аффилированных лицах

Состав аффилированных лиц	Доля участия в уст.капитале
1. Мацкевич Владимир Леонидович	15,55%
3. Хромотов Александр Иванович	2,39%
4. Елагин Борис Владимирович	29,99%
5. Синицын Валерий Павлович	9,42%
6. Найдышев Михаил Алексеевич	-

Стоимость чистых активов на конец 2025 года 203409 тыс. руб., прибыль на акцию составила 62248 тыс. руб., на конец 2024 года – 63592 тыс.руб.
Общество не планирует прекращать свою деятельность в обозримом будущем.

Генеральный директор_____/Елагин Б.В./

Главный бухгалтер _____/ Калашникова Н.С./

25.03.2026г.