

**Пояснения к финансовой бухгалтерской отчетности
за 2025 год
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «МИК-ЭСТЕЙТ»**

1. Информация об Обществе

1.1. Полное наименование Общества: Акционерное общество «МИК-Эстейт»

1.2. Сокращенное наименование: АО «МИК-Эстейт».

1.3. Адрес места нахождения: 101000, г. Москва, Архангельский пер., д.6, стр.2, этаж 1, помещ. 12 рабочее место №1

1.4. Данные о государственной регистрации Общества: зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по городу Москве 8 ноября 2022 года за ОГРН 1227800143108.

1.5. Идентификационный номер налогоплательщика: 9701227239.

1.6. Код по ОКВЭД: 64.99.11.

1.7. Размер уставного капитала Общества:

Уставный капитал Общества составляет 120 000 000,00 рублей, разделен на 102 000 000 обыкновенных акций и 18 000 000 привилегированных акций номинальной стоимостью 1 (один) рубль каждая.

1.8. Держателем реестра акционеров Общества является АО «Новый регистратор», ИНН 7719263354.

1.9. Доля государства (муниципального образования) в уставном капитале Общества: отсутствует.

1.10. Филиалы и представительства Общества: Общество не имеет филиалов и представительств.

1.11. Исполнительный орган Общества - Генеральный директор: Евстигнеева Елена Игоревна с 08 ноября 2024г. по 07 ноября 2025г. (протокол заседания Совета директоров Общества б/н от 01.11.2024г.), Протоколом Совета директоров Общества от 05 ноября 2025г. с 08 ноября 2025г. полномочия Генерального директора Общества продлены на следующий срок - на 1 (один) год

1.12. Численность сотрудников: 2 чел.

2. Основные направления деятельности Общества

АО «МИК-Эстейт» в 2025 году осуществляло следующие виды деятельности:

- долгосрочные инвестиции в перспективные российские производственные предприятия путем приобретения ценных бумаг, долей в уставных капиталах;

- размещение свободных денежных средств с целью получения дохода в виде процентов.

3. Основные подходы к подготовке бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год подготовлена в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о бухгалтерском учете и отчетности.

Бухгалтерский учет ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29.07.1998 № 34н (с изменениями и дополнениями), а также действующими федеральными стандартами бухгалтерского учета (далее - ПБУ, ФСБУ).

Бухгалтерский учет осуществляется бухгалтерской службой, и ее руководителем - главным бухгалтером.

Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом с применением программы «1С» Бухгалтерия с использованием рабочего Плана счетов.

Хозяйственные операции оформляются в Обществе с использованием первичных учетных документов, согласно альбомам унифицированных форм, утвержденным Постановлениями Госкомстата РФ и учетных документов, утвержденных предприятием.

Бухгалтерский отчет за 2025 год составлен на основе инвентаризации материально-производственных запасов, денежных средств, основных средств и расчетов, финансовых вложений.

4. Основные элементы учетной политики

Выручка для целей бухгалтерского учета определяется по методу начисления, т.е. признается по мере отгрузки, выполнения работы и оказания услуг исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

4.1. Основные средства

Учет основных средств ведется на основании Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Основные средства» ФСБУ 6/2020 (в ред. Приказа Минфина России от 30.05.2022 N 87н) на счете 01 «Основные средства».

Основные средства стоимостью до 200 000,00 рублей отражаются в бухгалтерском учете в составе малоценного оборудования.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется при вводе объекта основных средств в эксплуатацию исходя из предполагаемого (планируемого) срока его эксплуатации в целях производства или управления. Срок полезного использования объекта не может превышать срока, определенного техническими условиями или иными нормативно-техническими ограничениями.

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

Ежегодная переоценка основных средств не производится.

Предметы аренды при сроке аренды не более 12 месяцев не отражаются на балансе в качестве права пользования активом (ППА) (п. 11 ФСБУ 25/2018).

4.2. Нематериальные активы

Нематериальные активы согласно ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

К объектам НМА, первоначальная стоимость которых меньше 100 000 рублей, ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» не применяется, при этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором завершены капитальные вложения, связанные с приобретением, созданием этих активов. Для обеспечения контроля за наличием и движением малоценных НМА их учет ведется на забалансовом счете.

Амортизация по нематериальным активам с определенным сроком полезного использования осуществляется линейным способом. Переоценка НМА не производится.

4.3. Запасы

Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках операционного цикла, выполнения работ, оказания услуг, но не более 12 месяцев.

Оценка приобретаемых материалов производится по фактической себестоимости приобретения (п.9 ФСБУ 5/2019).

Для целей бухгалтерского учета превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи (п.30 ФСБУ 5/2019). Признаками обесценения запасов являются моральное устаревание, полная или частичная потеря своего первоначального качества либо снижение текущей рыночной стоимости запасов.

Резерв создается по номенклатуре. Сумма резерва под снижение стоимости материальных запасов, подлежащая отражению в бухгалтерском учете, утверждается приказом Генерального директора Общества.

В бухгалтерском балансе стоимость сырья и материалов отражается за вычетом суммы начисленного резерва.

4.4. Денежные средства и денежные эквиваленты

Счета 51, 55 предназначены для обобщения информации о наличии и движении средств находящихся на расчетных, текущих счетах, а также ценных бумаг, платежных и денежных документов.

Движение денежных средств в бухгалтерской отчетности отражается в соответствии с ПБУ 23/2011.

При формировании отчета о движении денежных средств суммы страховых взносов в государственные внебюджетные фонды и налог на доходы физических лиц отражаются в разделе «Денежные потоки от текущих операций» по строке 4122 «В связи с оплатой труда работников».

Денежные средства, размещаемые в депозиты со сроком размещения до 3-х месяцев, но без возможности досрочного расторжения, являются финансовым вложением, и отражаются по строке 1240 баланса.

4.5. Долгосрочные и краткосрочные обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства относятся к долгосрочным.

4.6. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность учитывается в сумме предъявленных покупателям расчетных документов к оплате на основании условий договоров на продажу ценностей (выполнение работ, оказание услуг) независимо от факта получения денежных средств за проданные ценности (выполненные работы, оказанные услуги).

Кредиторская задолженность поставщикам и другим кредиторам учитывается в сумме начисленных обязательств согласно расчетным документам и условиям договоров.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на прочие расходы.

Штрафы, пени и неустойки, признанные должниками или по которым получены решения суда об их взыскании, а также признанные АО «МИК-Эстейт» к уплате, относятся на финансовые результаты в составе прочих доходов и расходов. До момента их получения или уплаты суммы признанных штрафов, пени и неустоек отражаются на соответствующих счетах учета расчетов с дебиторами и кредиторами.

4.7. Оценочные обязательства

Общество создает резерв предстоящих расходов на оплату очередных (ежегодных) и дополнительных отпусков работников, который отражается как оценочное обязательство руководствуясь следующим порядком расчета оценочного обязательства: Сумма оценочного обязательства рассчитывается по каждому сотруднику как произведение количества не использованных дней отпусков на конец отчетного периода на средний дневной заработок за последние 12 месяцев и включает в себя начисленные взносы на обязательное страхование.

Резерв отражается в кредите счета 96.01 «Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам» в сумме по всем работникам.

Обществом создается резерв по сомнительным долгам. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу по результату проведения инвентаризации дебиторской задолженности в размере 100% от суммы задолженности.

4.8. Финансовые вложения

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, переоцениваются ежеквартально по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую дату.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, на конец отчетного периода учитываются по первоначальной стоимости.

Для долговых ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью учитывается в течение срока их обращения по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода.

Стоимость выбывающего финансового вложения, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, определяется по стоимости первых по времени приобретения (ФИФО).

Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций оцениваются по первоначальной стоимости.

При выбытии финансовых активов, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется из последней оценки.

4.9. Признание доходов

Доходы от долевого участия в других организациях признаются Обществом доходами от обычных видов деятельности.

Доходы от видов деятельности, которые не перечислены выше, являются прочими доходами.

На счете 90 «Продажи» формируется финансовый результат от основных видов деятельности. Этот счет является сопоставляющим, формирующим накопительные данные к отчету о прибылях и убытках.

4.10. Признание расходов

Учет затрат на производство продукции, выполнение работ, оказание услуг осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 10/99 «Расходы организации», ФСБУ 5/2019 «Запасы». Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

К расходам по обычным видам деятельности относятся:

- себестоимость;
- управленческие расходы.

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

Расходы по обычным видам деятельности формируются по следующим элементам:

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- отчисления на социальные нужды;
- амортизация;
- прочие затраты.

В целях бухгалтерского учета, используются счета 20 «Основное производство», 26 «Общехозяйственные расходы».

Управленческие расходы не включаются в себестоимость оказанных услуг и выполненных работ, а признаются полностью в отчетном периоде.

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

4.11. Расчеты по налогу на прибыль

Учет отложенных активов и обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (ПБУ 18/02).

При отражении в учете налога на прибыль условный расход (доход) по налогу на прибыль в целях налогообложения отражается по дебету (кредиту) счета 99.02 «Налог на прибыль» на отдельном субсчете «Условный расход (доход) по налогу на прибыль» в корреспонденции с субсчетом «Расчеты по налогу на прибыль» счета 68.

Постоянный налоговый расход (доход) отражается по дебету (кредиту) счета 99.02 «Налог на прибыль» на отдельном субсчете «Постоянный налоговый расход (доход)».

Отложенные налоговые активы отражаются в учете по дебету счета 09 «Отложенные налоговые активы» в корреспонденции с субсчетом «Расчеты по налогу на прибыль» счета 68. Отложенные налоговые обязательства отражаются по кредиту счета 77 «Отложенные налоговые обязательства» в корреспонденции с субсчетом «Расчеты по налогу на прибыль» счета 68.

В соответствии с п.19 ПБУ 18/02 «Учета расчетов по налогу на прибыль» в бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в развернутом виде в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

5. Финансово-хозяйственная деятельность организации.

Результаты деятельности Общества по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности по состоянию на 31.12.2024г. и на 31.12.2025г. приведены в следующей таблице.

(тыс.руб.)

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Выручка	53 671	122 095
Себестоимость продаж	-	-
Управленческие расходы	(1 304)	(528)
Доходы от участия в других организациях	-	-
Проценты к получению	17 965	12 728
Проценты к уплате	-	-
Прочие доходы	-	-
Прочие расходы	(183)	(711)
Налог на прибыль	(4 120)	(2 397)
Чистая прибыль (убыток)	66 030	131 187

Общество не имеет задолженности по уплате налогов, сборов в бюджет за отчетный год и иных платежей.

6. Стоимость чистых активов Общества

Динамика изменения стоимости чистых активов и уставного капитала Общества за 3 последних завершенных финансовых года, включая отчетный:

тыс.руб.

Наименование показателя	2025 год	2024 год	2023 год
Уставный капитал	120 000	120 000	120 000
Собственные доли, принадлежащие обществу	-	-	-
Добавочный капитал	-	-	-
Нераспределенная прибыль	1 429 351	1 363 321	1 323 922

(непокрытый убыток)			
Стоимость чистых активов	1 549 351	1 483 321	1 443 922

7. Основные средства

Отсутствуют.

8. Нематериальные активы

Отсутствуют.

9. Инвентаризация

По итогам проведенной инвентаризации дебиторская (текущая) и кредиторская (текущая) задолженность подтверждена. Просроченная задолженность отсутствует.

10. Раскрытие существенных показателей

Информация по разделу финансовые вложения дополняется таблицей «Наличие и движение финансовых вложений» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в части долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений.

Информация по разделу Дебиторская задолженность дополняется таблицей «Наличие и движение дебиторской задолженности». Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

Дебиторская задолженность
Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (описанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	1 101	-	2 538	-	(1 101)	-	-	-	2 538	-
	3а 2024 г.	119	-	1 101	-	(119)	-	-	-	1 101	-
в том числе:											
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	1 101	-	2 512	-	(1 101)	-	-	-	2 512	-
	3а 2024 г.	119	-	1 101	-	(119)	-	-	-	1 101	-
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	-	-	26	-	-	-	-	-	26	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	1 101	-	2 538	-	(1 101)	-	-	X	2 538	-
	3а 2024 г.	119	-	1 101	-	(119)	-	-	X	1 101	-

Информация по разделу Краткосрочные обязательства дополняется таблицей «Наличие и движение обязательств». Долгосрочные обязательства отсутствуют. Также отсутствуют выданные поручительства за третьих лиц.

Обязательства
Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	811	98	-	(8)	-	-	901
	3а 2024 г.	132	684	-	(5)	-	-	811
в том числе:								
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	799	78	-	(1)	-	-	876
	3а 2024 г.	127	673	-	-	-	-	799
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	5	-	-	(5)	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	4	20	-	-	-	-	25
	3а 2024 г.	-	4	-	-	-	-	4
Расчеты с персоналом по оплате труда	3а 2025 г.	7	-	-	(7)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	7	-	-	-	-	7
Итого	3а 2025 г.	811	98	-	(8)	-	X	901
	3а 2024 г.	132	684	-	(5)	-	X	811

Расчет средней заработной платы работника по всем основаниям производится исходя из фактически начисленной ему заработной платы и фактически отработанного им времени за 12 календарных месяцев, предшествующих моменту выплаты.

Оценочные обязательства						
Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства -	3а 2025 г.	1	62	40	-	23
всего	3а 2024 г.	-	18	16	-	1
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	3а 2025 г.	1	62	40	-	23
	3а 2024 г.	-	18	16	-	1

Расходы по обычным видам деятельности		
Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	725	215
Отчисления на социальные нужды	180	65
Амортизация	-	-
Прочие затраты	399	248
Итого по элементам	1 304	528
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):		
незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	1 304	528

11. События после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2025 год в хозяйственной деятельности АО «МИК-Эстейт» отсутствуют события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества.

12. Информация по сегментам

Информация по сегментам в бухгалтерской отчетности за текущий период не раскрывается, так как Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг и не попадает под критерий ПБУ 12/2010 «Информация о сегментах».

13. Информация об участии в совместной деятельности

АО «МИК-Эстейт» в 2025 году не осуществляло совместную деятельность.

14. Дополнительная финансовая информация

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

Сделки, по которым в соответствии с уставом Общества и действующим законодательством, требуется одобрение Советом директоров Общества, одобрены.

По состоянию на 31.12.2025 г. судебных процессов, в которых участвует Общество, в том числе – в качестве третьей стороны, нет.

Чрезвычайные обстоятельства, которые могли бы повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Общества в 2025 году, не возникали.

Генеральный директор
25 февраля 2026г.

Е.И. Евстигнеева