

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год ЗАО «Инвестиции в недвижимость»

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ЗАО «Инвестиции в недвижимость» за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тыс. рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Юридический адрес Общества 117405, г. Москва, Варшавское шоссе, дом 141, стр. 34

• *Офисно-складской комплекс, расположенный в Москве, Варшавское шоссе, д.141 стр.34 и стр. 34А*

Общество осуществляет следующие основные виды деятельности

- Сдача в аренду помещений

Численность работающих на 31 декабря 2025 г. сотрудников Общества составила 3 человека

Исполнительный орган Общества представлен следующим образом

Обязательная информация		Дополнительная информация	
Ф.И.О.	Должность	Общая сумма вознаграждения, выплаченного им за 2025 год (краткосрочные, долгосрочные)	Описание вида выплаченного вознаграждения
Харьков Игорь Васильевич	Генеральный директор	96 т.р.	Выплата по заработной плате

Настоящая отчетность была подписана 30 марта 2026 г.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов России от 4 октября 2023 г. и иными действующими в Российской Федерации федеральными стандартами бухгалтерского учета и приказом об Учетной политике № УП-31/25 от 30.12.2024.

Изменения в учетную политику на 2025 год

В связи с применением ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н, (далее – ФСБУ 4/2023), в учетную политику Общества на 2025 год внесены следующие изменения:

- Общество составляет промежуточную отчетность по итогам 1-го квартала, 1-го полугодия и девяти месяцев отчетного периода.

- Утверждены формы годовой бухгалтерской отчетности, разработанные в соответствии с

требованиями ФСБУ 4/2023.

- При составлении бухгалтерской отчетности в пояснениях раскрывается информация о чистых активах.
- Установлены критерии определения уровня существенности для отражения показателей в бухгалтерской отчетности.

Обществом также принято решение о досрочном применении ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» с 1 января 2025 года

Основные средства

Порядок перехода на ФСБУ 6/2020 единовременная корректировка балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода.

В соответствии с п. 12 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Лимит стоимости основных средств составляет 100 000 рублей.

После признания, объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете одним из следующих способов:

- а) по первоначальной стоимости;
- б) по переоцененной стоимости.

Объекты, принятые к учету за 2025 год оценивались по первоначальной стоимости.

Накопленная дооценка ОС, отраженная в составе капитала, списывается на нераспределенную прибыль одновременно при списании объекта ОС, по которому была накоплена дооценка.

Начисление амортизации объекта ОС начинается с 1 числа месяца следующего за месяцем принятия к учету ОС и прекращается с момента его списания с учета

Амортизация объектов основных средств производится линейным способом исходя из первоначальной стоимости объекта основных средств и норм амортизационных отчислений

Группы основных средств	Сроки полезного использования
Земельный участок (Варшавское ш., уч Владение 141/34)	Без срока
Здания	Свыше 30 лет
Сооружения	Свыше 7 лет
Машины и оборудование (кроме офисного)	Свыше 5 лет
Производственный и хозяйственный инвентарь	Свыше 5 лет

Материально-производственные запасы

Учет сырья, материалов, готовой продукции, товаров и НЗП (далее – Запасы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения настоящего Стандарта отражаются перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения настоящего Стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета.

В соответствии с п. 2 ФСБУ 5/2019 «Учет материально-производственных запасов» в качестве материально-производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд организации.

В соответствии с п.п. 9 ФСБУ 5/2019 «Учет материально-производственных запасов», материально-производственные запасы учитываются по фактической себестоимости приобретения. 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 Российской Федерации).

В соответствии с ФСБУ 5/2019 «Учет материально-производственных запасов», на конец отчетного года материально-производственные запасы отражаются в бухгалтерском балансе по стоимости, определяемой исходя из указанных выше способов оценки запасов.

В соответствии с ФСБУ 5/2019 «Учет материально-производственных запасов» материально-производственные запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, либо текущая рыночная стоимость, стоимость продажи которых снизилась, отражаются в бухгалтерском балансе на конец отчетного года за вычетом резерва под снижение стоимости материальных ценностей. Данный резерв образуется за счет финансовых результатов Общества на величину разницы между текущей рыночной стоимостью и фактической себестоимостью материально-производственных запасов, если последняя выше текущей рыночной стоимости.

Финансовая аренда

Предприятие применяет операционную аренду к объектам аренды.

Срок сдачи в аренду, определяется договорами аренды.

Актив учитывается на балансе.

Доходы признаются равномерно.

Дебиторская задолженность

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва сомнительных долгов, этот резерв в какой-либо части не будет использован, то неизрасходованные суммы присоединяются при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года к финансовым результатам.

Доходы

К доходам от обычных видов деятельности относится выручка от сдачи в аренду помещений и оборудования. Остальные доходы являются прочими доходами.

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении

следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Расходы

Расходы по основному виду деятельности учитываются на счете 20 "Основное производство"

Расходы, учтенные на счете 20 "Основное производство" ежемесячно списываются в дебет счета 90 "Продажи" в полной сумме. Данные расходы отражаются в отчете о финансовых результатах по строке "Расходы по обычной деятельности".

Способы оценки имущества

В соответствии с п. 1 ст. 11 Федерального закона № 402-ФЗ оценка имущества и обязательств производится для их отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности в денежном выражении.

Оценка имущества, приобретенного за плату, осуществляется путем суммирования фактически произведенных расходов на его покупку; имущества, полученного безвозмездно, по рыночной стоимости на дату оприходования; имущества, произведенного в самой организации, по стоимости его изготовления.

Начисление амортизации основных средств и нематериальных активов производится независимо от результатов хозяйственной деятельности Общества в отчетном периоде.

Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

Денежные средства и их эквиваленты

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев.

Свернутое отражение денежных потоков

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. В частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки:¹ а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги); б) косвенные

налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее; в) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях; г) оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто также в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата, частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки: а) взаимно обусловленные платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт; б) покупка и перепродажа финансовых вложений; в) осуществление краткосрочных (как правило, до трех месяцев) финансовых вложений за счет заемных средств.

3. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ

Движение и наличие основных средств и доходных вложений в материальные ценности и соответствующего накопленного износа представлено в Таблице 2.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

По состоянию на 31 декабря 2025г. балансовая стоимость основных средств без учета износа составила 0 тыс. руб. В связи с продажей здания и земельного участка.

Информация об изменениях стоимости основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету (достройка, дооборудование, реконструкция, частичная ликвидация и переоценка объектов основных средств) представлена в Таблице 2.3 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Информация о движении и наличии объектов незавершенного строительства и незаконченных операциях по приобретению, модернизации и т.п. основных средств представлена в Таблице 4.5 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Объект (группа) основных средств	Стоимость объектов основных средств (стоимость по счету 08 «Вложения во внеоборотные активы»)	
	2025 г.	2024 г.
Надстройка	0	6488
Итого	0	6488

Предоставленные займы

По состоянию на 31 декабря 2025 г. займы не предоставлялись.

4. ЗАПАСЫ

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 4.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. Переход на ФСБУ

5. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 7.1. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. В оборотах не включена дебиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде

По состоянию на 31 декабря 2025 г. сумма дебиторской задолженности по расчетам с

покупателями в размере 56 977 тыс. руб. (31 декабря 2024 г.: 10 863 тыс. руб., 31 декабря 2023 г.: 2 817 тыс. руб.)

6. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства включают по состоянию на 31 декабря:

	2025 г.	2024 г.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	566	925
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса	566	925
Итого денежные средства в составе отчета о движении денежных средств	566	925

7. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал на 31.12.2025 года состоит из 10 000 тыс. штук акций обыкновенных, без документарных, именных, номинальной стоимостью 1 рубль. Все акции полностью оплачены. В 2025 г. дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

8. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Заемные средства по состоянию на 31 декабря 2025 не имеем.

9. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Резервы по состоянию на 31 декабря имели следующую структуру:

Из общей суммы резервов:	2025 г.	2024 г.
Краткосрочные	45	47
Итого	45	47

Резервы на предстоящую оплату отпусков работникам

Резерв создан в отношении предстоящих расходов по оплате Обществом отпусков работников, не использованных по состоянию на 31 декабря 2025 г. Ожидается, что остаток резерва на 31 декабря 2025 г. будет использован в течении 2026 года. По мнению руководства, фактический расход по выплате отпусков не превысит сумму резерва, отраженную в отчетности по состоянию на 31 декабря 2025 г.

10. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 8.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. В оборотах не включена кредиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде

Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками в сумме 1 086 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2025 г. (31 декабря 2024 г.: 1 045 тыс. руб., 31 декабря 2023 г.: 642 тыс. руб.)

Задолженность перед государственными внебюджетными фондами

Задолженность перед государственными внебюджетными фондами по состоянию на 31 декабря отсутствовала.

Задолженность по налогам и сборам

Задолженность по налогам по состоянию на 31 декабря включает

	2025 г.	2024 г.
Налог НДС	110 247	678
Налог на прибыль	145 108	
Налог на имущество	1 122	
Налог СФР		
Земельный налог	422	591
Итого задолженность по налогам и сборам	256 899	1 269

По состоянию на 31 декабря 2025 Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

11. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОХОДАМ И РАСХОДАМ ОБЩЕСТВА

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах представлена ниже (ПБУ10/99):

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	Валовая прибыль
Сдача в аренду имущества)	18 807		
Итого за 2025 год	18 807		

Информация о себестоимости произведенных и реализованных в отчетном периоде товаров (работ, услуг) в разрезе элементов затрат представлена в Таблице 6 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Состав расходов представлен следующими статьями:

Расходы	2025 г.	2024 г.
Материалы		
Затраты на оплату труда	259	260
Отчисления на социальные нужды	79	79
Амортизационные отчисления	2 583	2 835
Прочие затраты	23 571	16 800
Итого расходы	26 492	19 974

12. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

В течение 2025 года были произведены и понесены следующие доходы и расходы

Прочие доходы	Доходы за 2025 г.	за	Доходы за 2024 г.	за

Доходы (расходы), связанные с реализацией основных средств	860 000	
Доходы (расходы), связанные с реализацией прочего имущества	84	
Проценты по кредитам, займам	219	
Прочие	16 572	
Итого прочие доходы	876 875	

Прочие расходы	Расходы за 2025 г.	Расходы за 2024 г.
Вклад (помощь) учредителя	425 200	
Госпошлина	775	4
Доходы (расходы), связанные с реализацией основных средств	278 135	
Ликвидация основных средств	892	
Прочие	8 924	31
Страховая премия	525	268
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров	1	1
Итого прочие расходы	714 452	304

13. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Прибыль для целей налогообложения по налогу на прибыль в соответствии с данными налоговой декларации составила 582 129 тыс. руб.. Ставка налога на прибыль в 2025 году составляла 25%. Сумма начисленного налога на прибыль по данным налоговой декларации за 2025 год составила 145 532 тыс. руб. Сумма прибыли по данным регистров бухгалтерского учета составила 154 739 тыс. руб. Величина текущего налога на прибыль определялась на основе налоговой декларации по налогу на прибыль. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

14. ЧИСТЫЕ АКТИВЫ

Показатель	на 31.12.2025 г.	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2023 г.
Активы (стр. 1600 бухгалтерского баланса)	459 416	194 613	193 944
Долгосрочные обязательства (стр. 1400 бухгалтерского баланса)	(45)	(47)	(30)
Краткосрочные обязательства (стр. 1500 бухгалтерского баланса)	(257 991)	(2 381)	(12 345)
Доходы будущих периодов (стр. 1530 бухгалтерского баланса)	0	0	0
Итого чистые активы	201 380	192 185	181 569

15. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

К операциям со связанными сторонами, в основном, относятся операции

– *предоставление в аренду имущества*

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
Основное хозяйственное общество					
1.					
Основной управленческий персонал					
5.	-Харьков Игорь Васильевич	Г. Москва, ул. Островитянова, дом 11, корп. 1	Генеральный директор	-	-
Другие связанные стороны					
6.	АО «Артпласт»	Г. Москва, ш. Варшавское, д. 141, стр. 34	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	99,9	-

По состоянию на 31 декабря 2025 г. Обеспечения выданные третьим лицам по обязательствам связанных сторон закрыты.

Стоимостные показатели, условия, сроки и форма расчетов по незавершенным на 31 декабря операциям:

	2025 г.	2024 г.	Условия и сроки осуществления расчетов	Форма расчетов
Авансы полученные				
- АО «Артпласт»	-		Согласно договору	денежная
- ООО "АртТех"	-	73	Согласно договору	денежная
Задолженность по вознаграждениям				
- основной управленческий персонал	6	6		денежная

Виды и объем операций со связанными сторонами, включая существенные денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами:

	2025 г.	2024 г.
Предоставление имущества в аренду связанным сторонам		
- другие связанные стороны	11 765	16 280

В течение 2025 и 2024 годов Общество выплатило следующие вознаграждения основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:

	2025 г.	2024 г.
Краткосрочные вознаграждения (оплата труда, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи, отпуск, лечение, медицинское обслуживание, коммунальные услуги и т.п.)	96	95

16. ИНФОРМАЦИЯ О БЕНЕФИЦИАРНОМ ВЛАДЕЛЬЦЕ.

Бенефициарным владельцем ЗАО «Инвестиции в недвижимость» является Новиков Андрей Валериевич, ИНН772337180703 .

17. СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ 31 ДЕКАБРЯ 2025 Г.

События после отчетной даты отсутствовали.

Руководитель



(подпись)
«Инвестиции
Недвижимость»

Харьков И.В.

(расшифровка подписи)

« 30 » марта 2026 г.