

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО "ДОМ ИНГО II"
за 2025 год**

1. Краткая характеристика организации и основной деятельности

Общество с ограниченной ответственностью "ДОМ ИНГО II"

ОГРН: 1127746032677 ИНН: 7707768142 КПП: 770701001

Юридический и фактический адрес: 127055, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул. Лесная, дом 41

Общество зарегистрировано 25 января 2012 г. Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.

Численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2025 года составляет 1 человек.

Уставный капитал на 31.12.2025 г. оплачен полностью и составляет 981 560, 00 тыс. руб.

Основной вид деятельности: Покупка и продажа собственного недвижимого имущества (ОКВЭД 68.10).

Дополнительные виды деятельности: Капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний (64.99.3);

Вложения в ценные бумаги (64.99.11);

Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (68.20.2);

Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (68.32.2).

Органами управления Обществом являются Единственный участник Общества, Совет директоров Общества в количестве четырех человек и Генеральный директор.

Высшим органом управления Общества является Единственный участник, который принимает все решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания участников (п. 2 ст. 33 Федерального закона).

Единственный участник Общества - ОСАО "ИНГОССТРАХ" (доля 100%).

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор.

Функции Единоличного исполнительного органа ООО «ДОМ ИНГО II» в 2025 году исполнял:

- с 01.01.2025 по 31.12.2025, генеральный директор Акопов Нодари Борисович (назначен Протоколом Совета Директоров от 12.04.2024 г., приказ № 2-04/24 от 19.04.2024 г.);

Состав Совета директоров на 31.12.2025 г.:

Ерошкина Анна Андреевна

Какорин Дмитрий Викторович

Румынцев Александр Дмитриевич

Карданова Валерия Александровна

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за период с 01 января 2025 года по 31 декабря 2025 года (далее по тексту – 2025 год) составлена в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральными стандартами бухгалтерского учета, в том числе ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», и представлена в следующем объеме:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- отчет об изменениях капитала;
- отчет о движении денежных средств;
- настоящие пояснения.

Неопределенность в отношении событий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, отсутствует.

Согласно пп. 6 п. 4 ч. 1 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2008 N 307-ФЗ "Об аудиторской деятельности" бухгалтерская отчетность ООО «ДОМ ИНГО II» за 2025 год подлежит обязательной ежегодной аудиторской проверке независимым аудитором.

Аудитором бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год является ООО «АФ ОРДИНАТА» (ОГРН: 5167746426238).

Существенные риски хозяйственной деятельности в соответствии с информацией Минфина РФ №ПЗ-9/2012 по состоянию на 31.12.2025 г. – отсутствуют.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета в ООО «ДОМ ИНГО II» несет Генеральный директор.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется по договору на бухгалтерское обслуживание с ООО «Бизнес стандарт».

2. Информация об учетной политике.

В Учетную политику Общества с 1 января 2025 года внесены изменения, новая редакция учетной политики для целей бухгалтерского учета утверждена приказом генерального директора от 28.12.2024 г. №1/УП.

Изменения в учетную политику в отчетном периоде вносились в связи с началом применения ФСБУ 4/2023, ФСБУ 28/2023, в т.ч. утверждены формы Бухгалтерской отчетности, применяемые организацией с 1 января 2025 года, закреплено, что инвентаризация активов и обязательств с 1 апреля 2025 г. проводится в порядке, утвержденном ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация". Внесенные изменения не требуют корректировки статей бухгалтерской отчетности за предыдущие периоды.

Форма бухгалтерского учета автоматизированная.

Информация, содержащаяся в первичных учетных документах, накапливается и систематизируется в регистрах бухгалтерского учета с применением специализированной бухгалтерской программы 1С Бухгалтерия Предприятия.

Бухгалтерский учет ведется методом двойной записи.

Рабочий план счетов разработан с использованием Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению, утвержденных Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н.

Промежуточная бухгалтерская отчетность для представления органам управления, учредителям (участникам, акционерам), кредиторам и иным заинтересованным пользователям составляется ежеквартально.

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации показателей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 10% и более от детализируемого. Показатели, составляющие менее 10% от детализируемого, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

Организация квалифицирует отсутствие технической возможности удалить из форм бухгалтерской отчетности строки с отсутствующими показателями как обстоятельства, предусмотренной п.66 (б) ФСБУ 4/2023 как исключение из общего правила о неуказании в отчетности отсутствующей информации. Организация приводит в бухгалтерской отчетности строки с нулевыми значениями, проставляя по отсутствующим показателям прочерки, если эти строки приводятся в формате ГИРБО.

В случаях выявления неправильного отражения хозяйственных операций исправления производятся в соответствии с нормами Положения по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» (ПБУ 22/2010). Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению показателя отчетности не менее чем на 10%. С учетом характера показателя бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

2.1. Основные средства

Учет основных средств ведется в соответствии Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина от 17.09.2020 № 204н.

Активы стоимостью, превышающей 100 000,00 рублей, в отношении которых выполняются одновременно условия, предусмотренные п. 4 Федерального стандарта бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства", утвержденного Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н (далее - ФСБУ 6/2020 "Основные средства"), принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных (далее - ОС).

Если стоимость актива Организации не превышает установленного лимита, то такой актив в качестве ОС не признается, а затраты на его приобретение и создание отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Контроль и наличие таких малоценных активов, срок полезного использования которых превышает 12 месяцев, отслеживается по забалансовому счету по стоимости, учтенной в затратах (п. 5 ФСБУ 6/2020 "Основные средства").

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- инвестиционная недвижимость;
- здания, строения, помещения;
- земельные участки (к данной группе относится и признание права пользования земельным участком);
- транспортные средства;

- производственное оборудование;
- компьютерная и прочая офисная техника;
- мебель;
- другие виды основных средств.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 50% соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом (п. 10 ФСБУ 6/2020 "Основные средства").

Срок полезного использования объектов основных средств определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды (п. 8 ФСБУ 6/2020 "Основные средства").

Основные средства включаются в состав амортизационных групп исходя из сроков полезного использования, с учетом производительности и (или) мощности (сходных функциональных признаков) на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 N 1.

В случае наличия у одного инвентарного объекта нескольких частей, сроки использования которых отличаются более чем на 50%, данные составляющие учитываются как отдельные инвентарные объекты (п. 10 ФСБУ 6/2020 "Основные средства").

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом. Начисление амортизации объекта ОС начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

Все объекты ОС и капитальных вложений, за исключением инвестиционной недвижимости, после признания учитываются по первоначальной стоимости. Проверка ОС и капитальных вложений на обесценение проводится по правилам МСФО (IAS) 36 один раз в год на 31 декабря и оформляется актом или бухгалтерской справкой. На промежуточные отчетные даты специальная процедура проверки проводится при наличии событий, очевидно приводящих к обесценению.

Накопленное обесценение по объектам ОС и капитальным вложениям в такие объекты отображается в учете обособленно по кредиту счета 02 "Амортизация основных средств".

Объекты ОС, выведенные из эксплуатации, по которым принято решение о ликвидации (демонтаже), списываются с бухгалтерского учета. Остаточная стоимость таких ОС относится на прочие расходы организации. До момента фактической ликвидации (демонтажа) данное имущество в целях обеспечения его сохранности учитывается за балансом.

Финансовый результат от выбытия ОС формируется на счете учета прочих доходов и расходов.

Инвестиционная недвижимость представляет собой отдельную группу основных средств и учитывается на счете 03.04 "Прочие доходные вложения".

При признании объекта к учету данная группа оценивается по первоначальной стоимости. Учет инвестиционной недвижимости ведется по переоцененной (справедливой) стоимости на дату составления бухгалтерской отчетности – на 31 декабря отчетного года. Разницу от изменения стоимости относят на счет 91 "Прочие доходы и расходы".

Инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной (справедливой) стоимости, не амортизируется (п. 28 ФСБУ 6/2020). Инвестиционная недвижимость учитывается на счете 03.04 и отражается в разд. I "Внеоборотные активы" в строке 1160 "Доходные вложения в материальные ценности".

К капитальным вложениям относятся затраты на приобретение, восстановление или улучшение основных средств. Учетной единицей назначается основное средство, формируемое или уже имеющееся (п. 7 ФСБУ 26/2020, п. 1 сообщения Минфина от 03.11.2020 № ИС-учет-28).

Учет основных средств начинается с момента первых затрат. Эти затраты отражают по правилам ФСБУ 26/2020 как капитальные вложения. После завершения вложений актив принимают к учету как основные средства по правилам ФСБУ 6/2020. Улучшение или восстановление основных средств – новые капитальные вложения. По завершении их учитывают, как самостоятельные основные средства или включают в первоначальную стоимость тех основных средств, которые улучшали или восстанавливали (п. 18 ФСБУ 26/2020, п. 12, 24 ФСБУ 6/2020).

Списывают капвложения при выбытии или прекращении без намерения продолжить в будущем (п. 18, 19 ФСБУ 26/2020).

Незавершенные капитальные вложения в объекты ОС, учитываемые на счетах 08 "Вложения во внеоборотные активы" и 07 "Оборудование к установке", отражаются в разд. I "Внеоборотные активы" бухгалтерского баланса по отдельной самостоятельно введенной организацией строке "Незавершенные капитальные вложения", а в случае несущественности показателя - по строке 1190 "Прочие внеоборотные активы".

Право пользования активом учитывается на счете 01.03 и отражается в разд. I "Внеоборотные активы" в строке 1150 "Основные средства".

2.2. Нематериальные активы

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

В целях контроля за наличием и движением таких активов их учет ведется на отдельном забалансовом счете рабочего плана счетов № 013.01 (НМА забалансом).

Контроль за наличием и движением объектов, которые не удовлетворяют признакам п. 4 ФСБУ 14/2022, но в отношении которых у организации есть исключительные права или права на основании лицензионных договоров (иных документов), осуществляется на балансовом счете рабочего плана счетов № 76.18 (Приобретение прав).

Расходы на создание (приобретение) малоценных нематериальных активов признаются в периоде завершения капитальных вложений. Контроль наличия и движения таких активов осуществляется на забалансовом счете рабочего плана счетов № 013.01 (НМА забалансом) (п. 7 ФСБУ 14/2022).

Контроль за наличием и движением объектов, которые не удовлетворяют признакам п. 4 ФСБУ 14/2022, но в отношении которых у организации есть исключительные права или права на основании лицензионных договоров (иных документов), осуществляется на балансовом счете рабочего плана счетов № 76.18 (Приобретение прав) (п. 9 ФСБУ 14/2022).

Для целей бухгалтерского учета НМА классифицируются по видам: программы для электронных вычислительных машин; базы данных; промышленные образцы; лицензии и разрешения.

Устанавливаются следующие группы НМА: - компьютерное программное обеспечение; - базы данных; - лицензии.

В отношении прочих видов НМА все объекты одного вида включаются в одну группу.

Материальный носитель, в котором выражены результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитывается в составе соответствующего объекта НМА. Фактические затраты на его приобретение (создание) включаются в первоначальную стоимость НМА. Организация оценивает нематериальные активы по первоначальной стоимости по всем видам и группам. (п.п. 15 и 16 ФСБУ 14/2022).

Организация начисляет амортизацию с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете и прекращает начисление амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта нематериальных активов с бухгалтерского учета (п. 38 ФСБУ 14/2022).

Амортизация начисляется линейным методом по всем группам НМА (п. 42 ФСБУ 14/2022).

Организация начисляет амортизацию нематериальных активов ежемесячно (п. 37 ФСБУ 14/2022).

Организация проверяет элементы амортизации нематериальных активов на соответствие условиям их использования по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется (п. 37 ФСБУ 14/2022):

первоначальный срок полезного использования более чем на 5 процентов;

ликвидационная стоимость более чем на 10 процентов.

2.3. Запасы

При организации учета и оценки материально-производственных запасов Организация руководствуется Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

К запасам относятся активы, используемые в течение 12 месяцев: для производства продукции, выполнения работ, оказания услуг.

Они учитываются по фактической себестоимости с отражением в учете на счете 10 «Материалы».

В целях определения фактической себестоимости запасов к возникновению (увеличению) обязательств организации приравнивается увеличение капитала организации вследствие выпуска

собственных долевых инструментов (эмиссия акций, увеличения уставного (складочного) капитала, уставного (паевого) фонда), безвозмездного получения имущества от акционеров, собственников, участников, учредителей организации.

При отпуске запасов в производство, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, учитываются в общем порядке по правилам ФСБУ 5/2019.

В соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы» МЦ, 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. Резерв определяется как превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи.

2.4. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н.

Все фактические затраты на приобретение ценных бумаг вне зависимости от их существенности включаются в первоначальную стоимость приобретенных ценных бумаг. (п. 9 ПБУ 19/02)

При выбытии ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. (абз. 2 п. 26 ПБУ 19/02)

Займы, выданные организациям под проценты и признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на счете 58.03 (Инструкция по применению Плана счетов)

Депозитные вклады, признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на отдельном субсчете счета 55.03 "Финансовые вложения", а проценты начисляются на счете 76.03.

Резервы под обесценение финансовых вложений создаются по финансовым вложениям, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость. Резерв под обесценение финансовых вложений создается по состоянию на 31 декабря отчетного года по каждому финансовому вложению, по которому обнаружено устойчивое существенное снижение стоимости.

Резерв под обесценение финансовых вложений формируется в размере 100% в случае:

- возбуждения процедуры банкротства в отношении организаций, которым были выданы займы.

Организация отражает изменения бухгалтерских оценок перспективно.

Доходы по финансовым вложениям признаются в составе прочих доходов.

2.5. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей определяется исходя из цен, установленных договорами между организацией и покупателями с учетом налога на добавленную стоимость.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой. Указанная задолженность учитывается за балансом в течение пяти лет, с момента списания, для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Организация формирует резерв по сомнительным долгам по задолженности, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств.

Проверка дебиторской задолженности (на счетах 62.01, 76.03) на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. (п. п. 6, 35, 50 ПБУ 4/99)

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством и т.п.;

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;

- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;

- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

Если имеется информация, с высокой степенью надежности подтверждающая отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств.

Резерв по сомнительным долгам отражается в отчете о прибылях и убытках (отчете о финансовых результатах) свернуто в составе прочих доходов / расходов (начисленные суммы резерва показываются за вычетом восстановленных).

Если по результатам инвентаризации на конец отчетного года, следующего за годом создания каждого специального или общего резерва, эти резервы в какой-либо части не будут использованы, то неизрасходованные суммы включаются в состав доходов.

На конец отчетного года на основе результатов инвентаризации создается резерв по сомнительным долгам на следующий год.

2.6. Займы и кредиты.

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н.

Расходы по займам (кредитам) отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученным займам (кредитам).

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете как кредиторская задолженность по условиям договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре.

Проценты включаются в состав прочих расходов в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.

Проценты (дисконт) по выданным векселям признаются равномерно в течение предусмотренного векселем срока выплаты полученных займы денежных средств (абз. 2 п. 15 ПБУ 15/2008).

2.7. Расчеты по налогу на прибыль

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н, в редакции Приказа Минфина России от 20.11.2018 N 236н.

Информация о постоянных и временных разниах формируется (п. 3 ПБУ 18/02):
непосредственно на счетах бухучета.

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется балансовым методом.

При составлении финансовой отчетности сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражается развернуто.

2.8. Оценочные обязательства

Организация признает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Способ расчета величины резерва: - предполагает определение норматива отчислений в резерв, который рассчитывается по итогам прошлого года. Этот норматив определяется как доля расходов на отпускные и компенсации за неиспользованный отпуск работникам в общей величине расходов на оплату труда за год.

Для этого необходимо: на 31 декабря предыдущего года определить норматив отчислений в резерв на оплату отпусков по формуле:

Норматив отчислений = Сумма расходов на оплату отпусков и выплату компенсаций за неиспользованный отпуск за предыдущий год / Сумма расходов на оплату труда за предыдущий год. Этот норматив будет неизменен в течение всего текущего года, даже если организация будет корректировать величину резерва ежемесячно или ежеквартально.

Начисление резерва осуществляется ежемесячно по дебету счетов учета затрат 20, 26 и кредиту счета 96 по формуле: Сумма заработной платы работников * Норматив отчислений

Ежегодно, по состоянию на 31 декабря проводится инвентаризация обязательств по каждому сотруднику на основании количества неиспользованных дней отпуска и размера среднедневного заработка.

По итогам инвентаризации увеличение оценочных обязательств отражается по дебету счетов учета затрат 20, 26 и кредиту счета 96; уменьшение по дебету счета 96 и кредиту 91.

2.9. Признание доходов и расходов

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н, Положением

по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н.

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности. Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются: арендная деятельность, учитываемая на счете 90.01.1.(абз. 6 п. 4 ПБУ 9/99)

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности отраженные на счете 90.02.1 (п. п. 4, 5 ПБУ 10/99)

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода в качестве условно-постоянных списываются в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90.08.1. (абз. 2 п. 9 ПБУ 10/99, Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 26))

Суммы страховых премий, уплаченные организацией в соответствии с договорами страхования, включаются в состав расходов будущих периодов с последующим равномерным включением в состав текущих расходов в течение срока действия договора страхования.

Суммы потерь по страховым случаям включаются в состав прочих расходов организации на дату возникновения (выявления). Страховые возмещения, подлежащие получению организацией от страховщиков в соответствии с договорами страхования, в полной сумме включаются в состав прочих доходов.

2.10. Учет аренды

В случае если договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору, отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа и предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду, а так же: срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды; рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" Общество с ограниченной ответственностью не применяет.

Право пользования активом (далее ППА) признается по фактической стоимости. Фактическая стоимость права пользования активом включает: величину первоначальной оценки обязательства по аренде; арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты; затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях; величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния, если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды.

После формирования первоначальной стоимости ППА, оно переводится на счет 01.03 «Основные средства», и начинает амортизироваться в общеустановленном порядке с использованием счета 02.03 с отнесением начисленной суммы амортизации счет затрат 20.01. Срок полезного использования права пользования активом не должен превышать срок аренды, если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки (п. 14 ФСБУ 25/2018).

Приведенная стоимость будущих арендных платежей – это продисконтированная стоимость их номинальных величин. Дисконтирование производится с применением ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды. Если ставку дисконтирования определить нельзя, применяется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.

Фактическая стоимость права пользования активом и величина обязательства по аренде пересматриваются (п. 21 ФСБУ 25/2018): при изменении условий договора аренды; при изменении намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока

[illegible]

3.3. Дебиторская задолженность
3.3.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) 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.	14 702	-	9	-	(4 103)	(10 586)	-	-	21	-
	3а 2024 г.	14 684	-	18	-	-	-	-	-	14 702	-
В т.ч. Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	504	-	4	-	-	(504)	-	-	4	-
	3а 2024 г.	504	-	-	-	-	-	-	-	504	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	9 700	-	-	-	-	(9 700)	-	-	-	-
	3а 2024 г.	9 700	-	-	-	-	-	-	-	9 700	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	58	-	5	-	(8)	(50)	-	-	5	-
	3а 2024 г.	58	-	-	-	-	-	-	-	58	-
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	4 123	-	-	-	(4 123)	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	4 123	-	-	-	-	-	-	-	4 123	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	36	-	-	-	29	(53)	-	-	13	-
	3а 2024 г.	18	-	18	-	-	-	-	-	36	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	279	-	-	-	-	(279)	-	-	-	-
	3а 2024 г.	279	-	-	-	-	-	-	-	279	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	14 702	-	9	-	(4 103)	(10 586)	-	X	21	-
	3а 2024 г.	14 684	-	18	-	-	-	-	X	14 702	-

3.3.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-	-	-	-

3.4. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	115	100	30	115	71
	За 2024 г.	155	88	128	-	115
В т.ч. Резерв на выплату отпускных	За 2025 г.	115	-	-	115	-
	За 2024 г.	155	88	128	-	115
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	-	100	30	-	71
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

3.5. Обязательства

3.5.1. 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	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	46	61	-	(28)	-	-	79
	За 2024 г.	28	21	-	(3)	-	-	46
В т.ч. Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	70	-	-	-	-	70
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	8	(8)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	8	-	-	-	-	-	8
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	17	-	-	(17)	-	-	-
	За 2024 г.	19	-	-	(3)	-	-	17
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	21	-	-	(12)	-	-	10
	За 2024 г.	-	21	-	-	-	-	21
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	46	61	-	(28)	-	X	79
	За 2024 г.	28	21	-	(3)	-	X	46

3.5.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-

3.6. Расшифровка строки 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» баланса

Наименование показателей	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	1 496	732	691
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	0	0	0
Денежные эквиваленты	0	0	0
Краткосрочные депозиты (сроком до 3 мес.)	0	0	1 500
Итого денежные средства в составе отчета о движении денежных средств	1 496	732	2 191

3.7. Расшифровка строки 1260 «Прочие оборотные активы» баланса

Наименование показателей	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Расходы будущих периодов	-	-	1
Итого прочих оборотных активов	-	-	1

3.8. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	за 2025 г.	за 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Расходы на оплату труда	590	821
Отчисления на социальные нужды	184	256
Амортизация	-	-
Прочие затраты	561	443
Итого по элементам	1 334	1 520
Фактическая себестоимость проданных товаров	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	1 334	1 520

3.9. Информация о стоимости чистых активов ООО «ДОМ ИНГО II»

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Стоимость чистых активов	896 775	906 314	906 844

3.10. Расшифровка строки 2220 «Управленческие расходы» ОФР

Наименование показателей	2025	2024
Оплата труда и страховые взносы	774	1 165
Бухгалтерские услуги	217	
Аудиторские услуги	130	120
Аренда офис	204	221
Прочие расходы	9	13
ИТОГО издержек обращения	1 334	1 519

3.11. Расшифровка строки 2320 «Проценты к получению», 2330 «Проценты к уплате» ОФР

Наименование показателей	2025	2024
Проценты по договорам депозитного вклада	-	124
ИТОГО проценты к получению (строка 2320)	-	124
Процентные расходы по аренде	-	-
ИТОГО проценты к уплате (строка 2330)	-	124

3.12. Расшифровка строки 2340 «Прочие доходы» ОФР

Наименование показателей	2025	2024
Прочие доходы от уменьшения оценочных резервов	88	-
ИТОГО прочие доходы	88	-

3.13. Расшифровка строки 2350 «Прочие расходы» ОФР

Наименование показателей	2025	2024
Результаты инвентаризации	10 586	-
Расходы на услуги банка	23	22
Прочие внереализационные расходы	-	3
ИТОГО прочие расходы	10 609	25

По состоянию на 31.12.2025 г. в составе дебиторской задолженности отсутствует задолженность, отвечающая критериям сомнительного долга.

В составе запасов на 31.12.2025 г. отсутствуют МЦ с признаками обесценения.

Информация о забалансовых счетах по состоянию на 31 декабря отчетного периода:

Наименование показателей	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
МЦ, Материальные ценности в эксплуатации	0	0	0

4. Прочая информация

Бенефициарным владельцем в понимании п. 8 ст. 6.1 закона № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», как физическое лицо, имеющее возможность контролировать его действия, является Генеральный директор. В отчетном периоде: - Акопов Нодари Борисович (с 01.01.2025 по 31.12.2025), гражданин Российской Федерации. Бенефициарного владельца физического лица, имеющего преобладающее участие более 25% в капитале Общества, в том числе через единственного участника Общества (СПАО «ИНГОССТРАХ») нет.

- В отчетном периоде производилось следующие сделки между связанными сторонами:
- АО «БАНК ИНГО» (прочие связанные стороны (контролируется или на которое оказывается существенное влияние тем же лицом, что и Общество)) - размещение денежных средств на депозитных счетах и получение процентов;
 - СПАО «Ингосстрах» (основной участник (100%) Общества, характер отношений – контроль)- договор аренды офисного помещения 2560473/25 от 01.02.2025 г.
 - генеральный директор Акопов Нодари Борисович (с 01.01.2024 по 23.05.2024) – выплата заработной платы, иных операций не производилось

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года		Обороты за период						Остаток на конец периода	
				поступило			выбыло				
		ДтЗд	КтЗд	Увеличение доходов	Увеличение расходов	Увеличение об-в	Поступления	Платежи	Уменьшение об-в	ДтЗд	КтЗд
АО «БАНК ИНГО» / проценты депозиты (сч.76.03)	за 2025г.										-
	за 2024г.	-		125			125			-	-
АО «БАНК ИНГО» / услуги банка (сч.60, 91.02)	за 2025г.				23			23			-
	за 2024г.				22			22			-
СПАО «Ингосстрах» / договор аренды (сч.60)	за 2025г.	-	-	-	245	-	-	204			41
	за 2024г.	-	-	-	21	-	-	21	-	-	-

Срок завершения расчетов по сумме, числящейся на 31.12.2025г. со связанной стороной СПАО «Ингосстрах» по договору аренды – 12.01.2026 г. Форма расчетов – денежными средствами.

С целью раскрытия информации к основному управленческому персоналу отнесены: члены совета директоров, генеральный директор.

Общество выплатило следующие вознаграждения основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:

Наименование показателей	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.)	774 (в том числе налоги и взносы во внебюджетные фонды 184 тыс. руб.)	1 165 (в том числе налоги и взносы во внебюджетные фонды 256 тыс. руб.)
Долгосрочные вознаграждения	0	0
- вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи организации по договорам добровольного страхования, договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности;	0	0
- вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе;	0	0
- иные долгосрочные вознаграждения.	0	0

Долгосрочные вознаграждения, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты, отсутствуют. Иные виды вознаграждений, в том числе совету директоров, не выплачивались.

Условных обязательств и условных активов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершённых на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

События после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или

результаты деятельности Общества, в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

За 2023 – 2025 годы Обществом не выдавались гарантии и поручительства.

5. 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 применяет балансовый метод.

Применяемые ставки по налогу на прибыль в 2025 году составляли 25% (8% — в федеральный бюджет; 17% — в бюджет региона). В 2024г составляли 20% (3% — в федеральный бюджет; 17% — в бюджет региона).

Текущий налог на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02 соотносится с прибылью до налогообложения следующим образом:

Наименование показателей	2025	2024
Прибыль до налогообложения (стр. 2300 ОФР)	- 11 855	- 1 420
Налог на прибыль (стр. 2410 ОФР)	- 317	- 890
Текущий налог на прибыль (стр. 2411 ОФР)	-	-
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412 ОФР)	- 317	- 890

Расшифровка временных разниц (ОНА, ОНО):

Наименование статей доходов/расходов	2025	2024
Увеличение ОНА (Дт сч. 09)	+598	+890
Уменьшение ОНА (Кт сч. 09)	- 281	0
Увеличение ОНО (Кт сч. 77)	0	0
Уменьшение ОНО (Дт сч. 77)	0	0
Итого (стр. 2412 ОФР)	317	890

Расшифровка постоянных налоговых разниц

Наименование статей доходов/расходов	2025	2024
Другие выплаты	-10 613	- 3
Материальная помощь		
Итого ПНО	- 10 613	- 3

6. Непрерывность деятельности

Бухгалтерская отчетность ООО «ДОМ ИНГО II» подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности Общества. Руководством Общества осуществляется постоянный мониторинг факторов (рисков, событий), способных оказать влияние на продолжение непрерывной деятельности предприятия.

Основные финансовые показатели прогнозируются в пределах установленных нормативов.

Руководство ООО «ДОМ ИНГО II» не имеет намерений ликвидировать Общество или изменять его основную деятельность. В среднесрочной перспективе Общество планирует сохранить свою основную специализацию.

Общество строит свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, отслеживает и своевременно реагирует на его изменение.

Руководство Общества принимает все необходимые меры для минимизации рисков, поддержания финансового положения и дальнейшего развития деятельности Общества в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии со стратегией развития организации участник Общества принял решение об увеличении Уставного капитала путем внесения недвижимого имущества (подробнее в п. 7).

Таким образом основания для возникновения событий или условий, которые в отдельности или в совокупности могут вызвать значительные сомнения в способности предприятия продолжать непрерывно свою деятельность отсутствуют.

24 февраля 2022 года на фоне обострения геополитического конфликта в Украине ряд иностранных государств объявили в отношении финансового, оборонного, машиностроительного и

авиационного секторов российской экономики, а также ее отдельных граждан экономические санкции.

Данные факторы привели к росту нестабильности на внутреннем финансовом рынке, падению курса рубля по отношению к основным мировым валютам, а также волатильности спроса и цен на международных рынках нефти и газа, приостановлению или разрыву деловых отношений между партнерами в условиях неопределенности применения нового санкционного законодательства.

Введенные санкции напрямую не затрагивают Общество, однако, по мнению руководства, их последствия косвенным образом могут повлиять на финансовое состояние, финансовые результаты и движение денежных средств в будущем. Влияние указанных событий февраля 2022 года на деятельность Общества будет зависеть от продолжительности периода высокой геополитической напряженности и степени адаптации российской экономики к введенным санкциям. На дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, по мнению руководства Общества, финансовые последствия сложившейся ситуации не поддаются надежной оценке. Тем не менее, возникшая политическая и экономическая ситуация не ставит под сомнение непрерывность деятельности Общества по меньшей мере в течение 12 месяцев после отчетной даты. Предпринимаемые руководством Общества меры позволяют обеспечивать бесперебойное функционирование и исполнение обязательств перед контрагентами.

7. События после отчетной даты

26 декабря 2025 года единственным участником Общества (СПАО «Ингосстрах») принято решение об увеличении уставного капитала ООО «ДОМ ИНГО II» с 981 560 000,00 рублей до 1 240 645 646,00 рублей.

Увеличение осуществляется за счет дополнительного вклада единственного участника путем внесения недвижимого имущества со следующими характеристиками:

Объект: нежилое помещение площадью 3742,2 кв. м (кадастровый номер 77:02:0015009:1862).

Адрес: г. Москва, проезд Игарский, дом 2, помещение 1/Н.

Стоимость вклада: 259 085 646,00 рублей (утверждена на основании отчета независимого оценщика ООО «Эверест Консалтинг» №374/25 от 10.10.2025).

26 февраля 2026 года указанное имущество было фактически передано Обществу на основании Акта приема-передачи, подписанного между СПАО «Ингосстрах» (Участник) и ООО «Дом Инго II» (Общество). На момент подписания настоящих пояснений факт передачи зданий проходит процедуру государственной регистрации перехода права собственности.

После завершения процедуры номинальная стоимость доли СПАО «Ингосстрах» составит 1 240 645 646,00 рублей (100% уставного капитала), также будет утверждена новая редакция Устава Общества и внесены соответствующие изменения в ЕГРЮЛ.

Генеральный директор

Акопов Нодари Борисович

«31» марта 2026 г.