

Общество с ограниченной ответственностью

«Инвест Центр»

ПОЯСНЕНИЯ

**к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах за 2025 год**

г. Орёл

При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении бухгалтерской отчетности, ООО «Инвест Центр» (далее – «Общество») руководствовалось:

- Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н;
- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденным Приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н
- Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Минфина России от 31.10.2000 № 94н;
- иными нормативными актами, входящими в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах организации и приложения к ним сформированы Обществом по формам, утвержденным Приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности. У Общества отсутствует намерение либо необходимость прекращения существенной части деятельности.

1. Информация об организации

Таблица 1

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Центр»
Краткое наименование организации	ООО «Инвест Центр»
Юридический адрес	302002, г. Орел, ул. Степана Разина, д. 3А, помещение 9
Дата регистрации	31.05.2005
ОГРН	1054004008860
ИНН	4028033892
КПП	575401001
Уставный капитал	95 000 рублей
Основной вид деятельности (ОКВЭД)	68.20 - Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
Единоличный исполнительный орган - генеральный директор	Гончар Владимир Александрович
Главный бухгалтер	Левенстам Милена Борисовна
Банковские реквизиты	р/с 40702810400010000579 в ФИЛИАЛЕ АКБ «ФОРА-БАНК» (АО) Г.КАЛУГА, БИК 042908770, корр. счет 30101810000000000770
Телефон:	(4862) 59-86-60, 8 (958) 866-35-94
Электронная почта	levenstam.m@rio-orel.ru, gbuh@rio-orel.ru.

Среднегодовая численность за 2025 год – 2 работника.

Общество не имеет лицензий.

Общество не имеет филиалов, представительств, обособленных подразделений.

Инвентаризация имущества, денежных средств, обязательств, расчетов проведена по состоянию на 31 декабря 2025 года. По результатам проведения инвентаризации отклонений не выявлено.

2. Раскрытие информации об учетной политике.

Учетная политика ООО «Инвест Центр» утверждена приказом от 25.12.2024 № 1-УП. «Об утверждении Положений об учетной политике для целей бухгалтерского и налогового учетов на 2025 год».

2.1. Организационные положения.

Бухгалтерский учет ведется бухгалтерией, возглавляемой главным бухгалтером.

Форма ведения бухгалтерского учета - автоматизированная с применением специализированных бухгалтерских программ:

- «1С: Бухгалтерия» (версия 8.3);
- «1С: Зарплата и управление персоналом» (версия 8.3).

Организация ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете», утвержденным Приказом Минфина России от 16.04.2021 № 62н.

Для оформления фактов хозяйственной жизни используются унифицированные формы первичных учетных документов.

При отсутствии унифицированных форм применяются формы документов, разработанные организацией и содержащие обязательные реквизиты, указанные в ч. 2 ст. 9 Федерального закона «О бухгалтерском учете» (ст. 9 Закона № 402-ФЗ).

Первичные учетные документы составляются:

- на бумажном носителе;
- в виде электронных документов, подписанных электронной подписью, в случае если договором предусмотрен электронный документооборот.

Бухгалтерский учет ведется в регистрах, предусмотренных используемой специализированной бухгалтерской программой.

Регистры бухгалтерского учета, сформированные с применением специализированной бухгалтерской программы, распечатываются ежегодно не позднее 30 марта следующего года и подписываются ответственными лицами. Если законодательством РФ или договором предусмотрено представление регистра бухгалтерского учета другому лицу или в государственный орган, регистр выводится на печать по требованию до истечения отчетного периода.

Первичные учетные документы, регистры бухгалтерского учета, бухгалтерская (финансовая) отчетность, аудиторские заключения о ней подлежат хранению в течение сроков, устанавливаемых в соответствии с правилами организации государственного архивного дела, но не менее 5 лет после года, в котором они использовались для составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению руководителя организации в случаях, когда проведение инвентаризации обязательно, и в порядке, определенном Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными Приказом Минфина России от 13.06.1995 № 49 (ст. 11, 30 Закона № 402-ФЗ, п. 27 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н).

Организация применяет ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утвержденное Приказом Минфина России от 13.01.2023 № 4н, с 1 января 2025 года.

Организация не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, на основании чего не применяет Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н (п. 2 ПБУ 12/2010).

2.2. Основные средства.

Актив, удовлетворяющий условиям 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам основных средств (далее – ОС), если его стоимость превышает 100 000 рублей (п. 4 ФСБУ 6/2020).

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 30 процентов первоначальной стоимости основного средства (п. 10 ФСБУ 6/2020).

Неотделимые улучшения в арендованные объекты ОС, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, увеличивают фактическую стоимость этого права пользования по аналогии с учетом реконструкции, модернизации ОС (п. 7 ФСБУ 6/2020, п. 7.1 ПБУ 1/2008, п. 10 ФСБУ 25/2018).

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

Ожидаемый период эксплуатации объекта с учетом производительности или мощности определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1. При этом в отношении объектов ОС, бывших в эксплуатации, учитывается срок их фактического использования у предыдущих собственников на дату принятия к учету.

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 процентов соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом (п. 10 ФСБУ 6/2020).

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- земельные участки;
- здания, строения, помещения.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится (п. 13 ФСБУ 6/2020).

Фактические затраты, связанные с осуществлением капитальных вложений в несколько объектов основных средств, распределяются пропорционально доле стоимости каждого из этих объектов в общей стоимости объектов с учетом принципа рациональности (п. 14.1 ФСБУ 26/2020).

Проверка ОС на обесценение проводится один раз в год по состоянию на 31 декабря (п. 38 ФСБУ 6/2020) при наличии признаков обесценения.

Проверка капитальных вложений на обесценение проводится один раз в год по состоянию на 31 декабря (п. 17 ФСБУ 26/2020) при наличии признаков обесценения.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета (п. 33 ФСБУ 6/2020).

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом (п. 35 ФСБУ 6/2020).

Объекты основных средств, 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 (п. 40 ФСБУ 6/2020).

2.3. Запасы.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (далее - ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 «Материалы», формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются (п. 9 ФСБУ 5/2019, Инструкция по применению Плана счетов).

ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов (п. 7.1 ПБУ 1/2008).

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер (п. 6 ФСБУ 5/2019).

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется в момент отпуска материала (скользящая оценка). При этом в расчет средней оценки включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления до момента отпуска (пп. «б» п. 36, п. 39 ФСБУ 5/2019)

Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин: фактическая себестоимость запасов или чистая стоимость их продажи.

Чистая стоимость продажи запасов определяется как предполагаемая цена, по которой организация может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовке к продаже и осуществления продаж.

Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов, приводящим к формированию оценочного резерва под обесценение запасов. Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение. При выбытии запасов, по которым ранее был сформирован резерв под обесценение, резерв подлежит восстановлению. Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов.

Товары, приобретенные для продажи, оцениваются и отражаются в учете по стоимости их приобретения. При продаже товаров их стоимость списывается в оценке по средней себестоимости.

По сырью и материалам, которые используются при производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг), а также по незавершенному производству и полуфабрикатам, резерв под обесценение запасов создается только в случае, когда чистая возможная цена продажи такой продукции (работ, услуг) на отчетную дату оказалась меньше ее фактической себестоимости.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет (п. 8 ФСБУ 5/2019).

2.4. Финансовые вложения.

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

По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной и номинальной стоимостью учитывается в составе прочих доходов (расходов) в течение срока обращения ценных бумаг равномерно, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода (п. 22 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 (п. 26 ПБУ 19/02).

2.5. Дебиторская задолженность и резерв по сомнительным долгам

Учет дебиторской задолженности организован на соответствующих счетах бухгалтерского учета по видам дебиторов и основаниям её возникновения.

Аналитический учет дебиторской задолженности организован в разрезе дебиторов, договоров, первичных документов.

Для отражения НДС с сумм перечисленных поставщикам авансов используется субсчет 76.ВА «НДС по авансам и предоплатам выданным». При этом в составе строки 1230 «Дебиторская задолженность» в бухгалтерском балансе дебиторская задолженность, отраженная на субсчете 60.02 «Расчеты по авансам выданным», уменьшается на сумму НДС, отраженную по кредиту субсчета 76.ВА «НДС по авансам и предоплатам выданным» (приложение к письму Минфина России от 09.01.2013 N 07-02-18/01, раздел «Оценка задолженности по уплаченным (полученным) авансам (предварительной оплате)).

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- 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. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем организации (п. 70 Положения № 34н).

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем организации (Письмо Минфина России от 27.01.2012 № 07-02-18/01 (раздел «Резервирование сомнительных долгов»)).

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично (п. 70 Положения № 34н)

Безнадежная дебиторская задолженность списывается на основании приказа руководителя Организации и в течение 5 лет с момента списания учитывается на забалансовом счете 007 «Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов». Если по истечении 5 лет дебиторская задолженность не взыскана, она списывается окончательно (п. 77 положения № 34н).

В таблице 4.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности» в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах данные раскрываются развернуто по дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде. Аналогично представлена информация о кредиторской задолженности в таблице 4.3. «Наличие и движение кредиторской задолженности».

2.6. Аренда.

Предмет аренды не признается в качестве права пользования активом и не признается обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;
- 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. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);
- не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

(П. п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018).

В случаях, когда предмет аренды не признается в качестве права пользования активом и не признается обязательство по аренде, арендные платежи учитываются в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды (п. 11 ФСБУ 25/2018)

В состав арендных платежей включаются платежи, обусловленные договором аренды (за вычетом сумм налога на добавленную стоимость) (п. 7 ФСБУ 25/2018).

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды (п. 42 ФСБУ 25/2018).

2.7. Доходы и расходы.

Доходы в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности относятся доходы от сдачи в аренду собственного недвижимого имущества (п. 4 ПБУ 9/99).

Выручка от продажи товаров (работ, услуг) признается по мере отгрузки товаров (продукции) покупателям или оказания услуг и предъявления им расчетных документов. Выручка отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и других аналогичных обязательных платежей.

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов от сдачи в аренду собственного недвижимого имущества (п. п. 4, 5 ПБУ 10/99):

- амортизация основных средств, непосредственно используемых при оказании услуг;
- расходы на оплату труда работников, непосредственно участвующих в оказании услуг, и начисленные на такую оплату страховые взносы;
- расходы на приобретение материалов, используемых при оказании услуг;
- расходы на оплату работ (услуг) сторонних организаций, непосредственно используемых при оказании услуг;
- другие расходы, непосредственно связанные с оказанием услуг.

В составе общехозяйственных расходов учитываются расходы для нужд управления (Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 26)):

- заработная плата управленческого персонала и начисленные на нее страховые взносы;
- арендная плата за помещения общехозяйственного назначения (офис);
- стоимость информационных, аудиторских, консультационных и аналогичных услуг;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», на конец каждого отчетного периода в качестве условно-постоянных списываются в себестоимость продаж (относятся в дебет счета 90 «Продажи») (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 (п. 19 ПБУ 10/99, Инструкция по применению Плана счетов, пояснения к счету 97).

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения (п. 6, абз. 2 п. 8 ПБУ 15/2008).

2.8. Налог на прибыль.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете (абз. 2 п. 3 ПБУ 18/02).

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных об условном расходе (условном доходе) по налогу на прибыль, постоянных налоговых расходах и доходах, а также отложенных налоговых обязательствах и активах, сформированных в бухгалтерском учете (п. 22 ПБУ 18/02).

В связи с тем, что с 01.01.2025 основная ставка налога на прибыль составила 25%, Обществом на 31.12.2024 произведен пересчет отложенных налоговых активов (ОНА) в разрезе каждого вида актива с учетом новой ставки.

Таблица 2. Тыс. руб.

Виды активов и обязательств	Ставка 20%	Ставка 25%	
	Сальдо по счету 09 на 31.12.2024	Пересчет по ставке 25% (Д-т -09 К-т 99)	Сальдо по счету 09 на 01.01.2025
Оценочные обязательства и резервы	52	13	65
Расходы будущих периодов	43	11	54
Итого	95	24	119

2.9. Оценочные обязательства.

Оценочные обязательства на предстоящую оплату отпусков рассчитываются ежемесячно, индивидуально по каждому работнику (п. 5, 17 ПБУ 8/2010).

Сумма оценочного обязательства по предстоящей оплате отпусков, подлежащая начислению на промежуточную отчетную дату, рассчитывается по формуле:

$$\text{РОТ} = (\text{ЗП} + \text{СВЗ}) * \text{НОРМ},$$

где РОТ - сумма отчислений в резерв на оплату отпуска работника за отчетный период,

ЗП – сумма заработной платы работника за отчетный период,

СВЗ – сумма страховых взносов, начисленных на заработную плату работника за отчетный период,

НОРМ - норматив расходов на оплату отпусков, определенный на начало года.

Норматив отчислений в резерв на оплату отпусков определяется в целом по организации по формуле:

$$\text{НОРМ} = \text{ОТП} / \text{ФОТ},$$

где ОТП – сумма фактических расходов на оплату отпусков и выплату компенсаций за неиспользованные отпуска за предыдущий год без учета страховых взносов во внебюджетные фонды,

ФОТ – сумма фактических расходов на оплату труда без учета страховых взносов во внебюджетные фонды за предыдущий год.

Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков по состоянию на 31 декабря отчетного года определяется индивидуально по каждому работнику по следующей формуле:

$$\text{ОЦОБ} = \text{СРЗП} * \text{ДН} * \text{СТВЗ} / 100,$$

где ОЦОБ – величина оценочного обязательства на конец отчетного года;

СРЗП – средний дневной заработок работника, исчисленный по состоянию на конец отчетного года в соответствии с Положением об особенностях порядка исчисления средней заработной платы (утв. Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 № 922);

ДН - количество календарных дней отпуска, на которые работник имеет право по состоянию на конец отчетного года;

СТВЗ – суммарная ставка взносов во внебюджетные фонды (в процентах), применяемая к выплатам работнику.

Если на конец отчетного года оценочное обязательство, отраженное в бухгалтерском учете, меньше определенного по указанной выше формуле, оценочное обязательство увеличивается на разницу между этими величинами. Доначисленная сумма оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности. Если на конец отчетного года оценочное обязательство,

отраженное в бухгалтерском учете, превышает определенное по указанной выше формуле, оценочное обязательство доводится до рассчитанной величины сторнировочной записью.

2.10. Бухгалтерская отчетность.

Промежуточная бухгалтерская отчетность не составляется.

Информация об основных средствах, нематериальных активах, капитальных вложениях Общества раскрывается в бухгалтерской отчетности в сокращенном объеме (п. 3 ФСБУ 6/2020, п. 3 ФСБУ 14/2022, пп. "а" п. 4 ФСБУ 26/2020).

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 статей отчетности считается, что показатель является существенным, если он составляет 5 % и более от детализируемого. Показатели, составляющие менее 5 % от детализируемого, приводятся обособленно, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения (п. 10, п. 69 ФСБУ 4/2023).

В бухгалтерском балансе суммы авансов и предоплат, перечисленные поставщикам и подрядчикам, а также полученные от заказчиков и покупателей, отражаются за вычетом НДС.

Незавершенные капитальные вложения в объекты ОС включаются в показатель основных средств бухгалтерского баланса и в случае существенности расшифровываются в пояснениях (п. 9 ФСБУ 4/2023).

В отчете о финансовых результатах Организация показывает развернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы (п. 28 ФСБУ 4/2023).

Денежные потоки Организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Денежные потоки по налогу на добавленную стоимость в отчете о движении денежных средств отражаются свернуто.

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные финансовые инструменты, подверженные незначительному риску изменения стоимости.

В случае соответствия указанным критериям в отчете о движении денежных средств в качестве денежных эквивалентов организации, в частности, указываются:

- депозиты до востребования;
- векселя крупных стабильных банков (в том числе беспроцентные).

Денежные потоки по финансовым вложениям, приобретаемым с целью их перепродажи в краткосрочной перспективе, относятся к денежным потокам от текущих операций. Под краткосрочной перспективой понимается срок, не превышающий трех месяцев с момента приобретения финансовых вложений.

2.11. Забалансовые счета

Для отражения залога, который обеспечивает исполнение обязательств, используется забалансовый счет 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные». При выдаче залога производится запись по дебету счета 009, а при прекращении залога – соответственно по кредиту 009 счета. Применяемый способ отражения на забалансовом счете выданных залогов – по договорной стоимости.

2.12. Изменение учетной политики.

В связи с изменением законодательства учетной политике для целей бухгалтерского учета на 2026 год будет пересмотрен рабочий план счетов:

- добавление новых субсчетов
- актуализация аналитического учета

- исключение устаревших счетов

Учетная политика для целей бухгалтерского учета на 2026 год будет предусматривать:

- новые правила признания и оценки активов и обязательств;
- обновленные принципы определения доходов и расходов;
- расширенное раскрытие информации в отчетности;
- использование ЭДО, электронной подписи и правила хранения электронных документов.

3. Основные средства в составе инвестиционной недвижимости.

В составе имущества Общества учтены:

- земельный участок: г. Белгород, пр-т Б. Хмельницкого, 164 (доля собственности 286/1000);
- помещение нежилое: г. Белгород, пр-т Б. Хмельницкого, д.164 (11 840,6 кв. м);
- помещение нежилое: г. Кострома, ул. Магистральная, д.20 (10 027,7 кв. м).

Вышеуказанные помещения переданы в долгосрочную (операционную) аренду.

Таблица 3. Расшифровка стоимости активов за отчетный период. Тыс. руб.

Основное средство	На 01.01.2025			Начисление амортизации	На 31.12.2025		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость		Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Помещение нежилое: г. Белгород, пр-т Б.Хмельницкого, д.164	366 249	97 396	268 853	12 175	366 249	109 571	256 678
Земельный участок: г. Белгород, пр-т Б.Хмельницкого, д. 164	1 896	-	1 896	-	1 896	-	1 896
Помещение нежилое: г. Кострома, ул. Магистральная, д. 20	339 473	90 275	249 198	11 284	339 473	101 559	237 914
Итого	707 618	187 671	519 947	23 459	707 618	211 130	496 488

4. Доходы

В учете ООО «Инвест Центр» доходы от сдачи в аренду собственного недвижимого имущества отражаются, как доходы от обычных видов деятельности.

Таблица 4. Расшифровка Строки 2110 «Выручка» Тыс. руб.

Доходы	2025 год	2024 год
Выручка по операционной аренде (постоянные арендные платежи)	123 244	118 865
Выручка по операционной аренде (переменные арендные платежи)	59 455	53 897
Итого	182 699	172 762

5. Расходы

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов от сдачи в операционную аренду собственного недвижимого имущества.

Таблица 5. Расшифровка Строки 2120 «Себестоимость продаж»

Тыс. руб.

Расходы	2025 год	2024 год
Амортизация	23 459	23 459
Налог на имущество	14 612	17 052
Расходы на содержание и эксплуатацию основных средств	29 172	27 783
Теплоснабжение	6 528	6 021
Электроснабжение	51 742	46 563
Прочие	12 677	6 146
Итого	138 190	127 024

6. Прочие доходы и расходы

Таблица 6.1. Расшифровка Строки 2340 «Прочие доходы» Отчета о финансовых результатах.

Тыс. руб.

Прочие доходы	2025 год	2024 год
Доходы, связанные с реализацией права требования после наступления срока платежа	23 774	
Корректировка земельного налога и страховых взносов за 2023 год		228
Прочие	100	
Итого	23 874	228

Таблица 6.2. Расшифровка Строки 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

Тыс. руб.

Прочие расходы	2025 год	2025 год
Расходы, связанные с реализацией права требования после наступления срока платежа	23 774	
Разница между номинальной и действительной стоимостью доли УК	173 808	
Штрафы, пени и неустойки по договорам		1 211
Прочие	1 226	1 420
Итого	198 808	2 631

7. Раскрытие существенных показателей

Обеспечения обязательств выданные

Таблица 7.1. Расшифровка выданных залогов на 31 декабря 2025 года.

Тыс. руб.

№ п/п	Переданное в залог имущество	Залогодержатель	Срок окончания договора	Стоимость предмета залога по договору	Установленные ограничения переданного имущества (да/нет)	Возможность использования переданного имущества для ведения обычной деятельности (да/нет)
1	Нежилое помещение по адресу: г. Белгород, пр-т Б. Хмельницкого, д. 164, кадастровый номер 31:16:0201007:74	Государственная корпорация	03.03.2028	240 215	Нет	Да
2	Нежилое помещение по адресу: г. Кострома, ул. Магистральная, д. 20, кадастровый номер 44:27:080303:579	Государственная корпорация	03.03.2028	219 625	Нет	Да
Итого				459 840		

Таблица 7.2. Расшифровка выданных поручительств на 31 декабря 2025 года.

Тыс. руб.

№ п/п	Характер обязательства	Кредитор	Заемщик	Срок окончания договора	Сумма
1	Поручительство за исполнение обязательства по договору займа	Юридическое лицо, не являющееся для Общества связанной стороной	Юридическое лицо, не являющееся для Общества связанной стороной	18.11.2026	950 000
2	Солидарное поручительство за исполнение обязательства по договору займа	Юридическое лицо, не являющееся для Общества связанной стороной	Юридическое лицо, не являющееся для Общества связанной стороной	31.10.2026	243 000
Итого					1 193 000

8. Информация о связанных сторонах

По состоянию на 31 декабря 2025 года у ООО «Инвест Центр» нет дочерних и зависимых хозяйственных обществ.

По состоянию на 31 декабря 2025 года конечными контролирующим бенефициаром ООО «Инвест Центр» является генеральный директор Гончар Владимир Александрович.

Организации и физические лица, перечисленные ниже, являются связанными сторонами ООО «Инвест Центр» на 31 декабря 2025 года.

Таблица 8.1.

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Характер проводимых операций
ООО «САР» ОГРН 1104027000615 ИНН 4027098054	Доля в уставном капитале 95% (прямое участие)	Контроль и значительное влияние на Общество
Гончар Владимир Александрович	Генеральный директор ООО «Инвест Центр»	Принятие управленческих решений, начисления и выплаты в рамках трудового договора

Операций со связанными сторонами Обществом в 2025 году не проводилось.

Таблица 8.2. Вознаграждение основному управленческому персоналу за 2025 год

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.
Краткосрочные вознаграждения, в т.ч.:	586
<i>оплата труда</i>	401
<i>оплата ежегодного отпуска</i>	56
<i>страховые взносы в фонды</i>	129
Долгосрочные вознаграждения	-
Итого	586

9. Судебные дела и претензии

По состоянию на 31 декабря 2025 года в судебном производстве нет незавершенных судебных разбирательств и исков с участием Общества, нет незавершенных исполнительных производств и фактов применения к Обществу каких-либо санкций.

В деятельности Общества нет событий, возможных повлечь за собой существенные судебные разбирательства и претензии в ближайшем будущем.

10. Корректировки отчетности предыдущего периода

Корректировок бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год для исправления существенного искажения финансовой отчетности за предыдущий период и влияющей на сравнительную информацию не производилось.

11. События после отчетной даты

События после отчетной даты 31 декабря 2025 года, которые могли бы оказать существенное влияние на хозяйственную деятельность и финансовое положение Общества, отсутствуют.

12. Непрерывность деятельности

Начиная с 2012 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводят и постепенно ужесточают незаконные односторонние ограничительные меры в отношении российских граждан и юридических лиц. С февраля 2022 года, после признания Россией Донецкой Народной Республики и Луганской народной Республики в качестве независимых государств и начала специальной военной операции Вооруженных Сил Российской Федерации на территории ДНР, ЛНР и Украины, вышеуказанные страны ввели дополнительные рестрикции в отношении Правительства России, а также крупных финансовых институтов, других российских юридических и физических лиц.

С 21 сентября 2022 года в Российской Федерации проводится частичная мобилизация военнообязанных граждан в Вооруженные Силы. В связи с этим, введены дополнительные рестрикции, причем существует высокий риск их дальнейшего расширения и ужесточения. Сохраняющаяся политическая напряженность, а также продолжающееся действие международных санкций в отношении некоторых российских компаний и граждан по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

В сложившихся условиях руководство Общества не в состоянии предвидеть все сценарии дальнейших событий, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество.

Однако руководство оценивает, что обстоятельства, связанные с ростом геополитической напряженности, существенным ростом волатильности на фондовых и валютных рынках и санкционной политикой недружественных государств, не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно деятельность.

Общество продолжает выполнять договорные обязательства перед контрагентами. Заработная плата выплачивается работникам своевременно, простоев нет. Результаты анализа финансово-хозяйственной деятельности позволяют уверенно утверждать, что у Общества имеются все необходимые ресурсы для продолжения деятельности в течение, как минимум, следующих 12 месяцев, и что допущение о непрерывности деятельности Общества является обоснованным.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)

1. Основные средства

1.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	707 618	(187 671)	-	-	-	(23 459)	-	-	-	707 618	(211 130)
	За 2024 г.	707 618	(164 212)	-	-	-	(23 459)	-	-	-	707 618	(187 671)
в том числе:												
Здания	За 2025 г.	705 722	(187 671)	-	-	-	(23 459)	-	-	-	705 722	(211 130)
	За 2024 г.	705 722	(164 212)	-	-	-	(23 459)	-	-	-	705 722	(187 671)
Земельные участки	За 2025 г.	1 896	-	-	-	-	-	-	-	-	1 896	-
	За 2024 г.	1 896	-	-	-	-	-	-	-	-	1 896	-

1.2. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	494 592	518 051	541 510
в том числе:			
Здания	494 592	518 051	541 510
Неамортизируемые основные средства - всего	1 896	1 896	1 896
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
Земельные участки	1 896	1 896	1 896

2. Запасы

2.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	-	-	3	(3)	-	-	X	X	-	-
	За 2024 г.	-	-	7	(7)	-	-	X	X	-	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	3	(3)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	7	(7)	-	-	-	-	-	-

3. Дебиторская и кредиторская задолженность
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	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	88 111	(9 180)	28 981	99	(54 181)	-	-	-	63 010	(9 180)
	За 2024 г.	102 307	(9 180)	18 832	-	(32 961)	(67)	-	-	88 111	(9 180)
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	18	-	-	-	(18)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	29	-	18	-	(29)	-	-	-	18	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	26 719	(9 180)	12 972	-	(17 308)	-	-	-	22 383	(9 180)
	За 2024 г.	20 601	(9 180)	17 539	-	(11 354)	(67)	-	-	26 719	(9 180)
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	60 099	-	13 698	99	(35 830)	-	-	-	38 066	-
	За 2024 г.	81 399	-	-	-	(21 300)	-	-	-	60 099	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	250	-	1 211	-	-	-	-	-	1 461	-
	За 2024 г.	-	-	250	-	-	-	-	-	250	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	1 025	-	1 100	-	(1 025)	-	-	-	1 100	-
	За 2024 г.	278	-	1 025	-	(278)	-	-	-	1 025	-
Итого	За 2025 г.	88 111	(9 180)	28 981	99	(54 181)	-	-	X	63 010	(9 180)
	За 2024 г.	102 307	(9 180)	18 832	-	(32 961)	(67)	-	X	88 111	(9 180)

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	10 051	871	14 892	5 712	14 581	5 401
в том числе расчеты с покупателями и заказчиками	10 051	871	14 892	5 712	14 581	5 401

3.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)				На конец периода	
			поступило		списано			Переклас- сифицировано
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	193 941	-	-	(193 941)	-	-	
	За 2024 г.	176 988	193 941	-	(176 988)	-	193 941	
в том числе:								
Долгосрочные займы	За 2025 г.	193 941	-	-	(193 941)	-	-	
	За 2024 г.	176 988	193 941	-	(176 988)	-	193 941	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	150 521	278 956	808	(141 588)	-	288 697	
	За 2024 г.	221 383	61 524	1 211	(133 597)	-	150 521	
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	28 520	228 273	808	(28 520)	-	229 081	
	За 2024 г.	10 405	27 254	1 211	(10 351)	-	28 520	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	55	250	-	(55)	-	250	
	За 2024 г.	-	55	-	-	-	55	
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	272	-	-	(272)	-	-	
	За 2024 г.	152	144	-	(24)	-	2 720	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	7 338	50 180	-	(7 338)	-	50 180	
	За 2024 г.	12 650	-	-	(5 312)	-	7 338	
Краткосрочные займы	За 2025 г.	1 300	-	-	-	-	1 300	
	За 2024 г.	-	1 300	-	-	-	1 300	
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	30 879	247	-	(30 737)	-	389	
	За 2024 г.	26 904	30 879	-	(26 904)	-	30 879	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	4 616	-	-	(673)	-	3 943	
	За 2024 г.	4 324	533	-	(240)	-	4 616	
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	4 549	-	-	(1 026)	-	3 523	
	За 2024 г.	4 286	263	-	-	-	4 549	
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	1 811	-	-	(1 811)	-	-	
	За 2024 г.	716	1 095	-	-	-	1 811	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	26	6	-	(1)	-	31	
	За 2024 г.	52	-	-	(26)	-	26	
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	42	-	-	(42)	-	-	
	За 2024 г.	81	-	-	(39)	-	42	
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За 2025 г.	71 113	-	-	(71 113)	-	-	
	За 2024 г.	161 813	-	-	(90 700)	-	71 113	
Итого	За 2025 г.	344 462	278 956	808	(335 529)	-	288 697	
	За 2024 г.	398 371	255 465	1 211	(310 585)	-	344 462	

4. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	3	7
Затраты на оплату труда	1 003	1 131
Отчисления на социальные нужды	281	231
Амортизация	23 459	23 459
Прочие затраты	115 197	104 034
Итого расходы по обычным видам деятельности	139 943	128 862

5. 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.	262	145	125	-	282
	За 2024 г.	295	81	114	-	262
в том числе:						
Оценочное обязательство на оплату отпусков	За 2025 г.	214	103	95	-	222
	За 2024 г.	225	79	90	-	214
Оценочные обязательства по страховым взносам	За 2025 г.	47	40	28	-	59
	За 2024 г.	67	3	23	-	47
Оценочные обязательства по страховым взносам от НС и ПЗ	За 2025 г.	1	2	2	-	1
	За 2024 г.	3	(1)	1	-	1

6. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	1 652 840	1 292 840	1 190 840
в том числе:			
зalog по договорам ипотеки	459 840	459 840	459 840
поручительство	1 193 000	833 000	731 000

Генеральный директор
ООО «Инвест Центр»

31 марта 2026 года



Гончар В.А.