



## **Закрытое акционерное общество «Флагман-инвест»**

**(ЗАО «Флагман-инвест»)**

ул. 60 лет Октября, 63

г. Красноярск, 660079

Тел./факс (391) 2455502, 2455064

Адрес для переписки: ОПС 660079,

а/я 3140 г. Красноярск

ОГРН 1022402467944

ИНН 2465067548 КПП 246401001

Межрайонная ИФНС №22 по  
Красноярскому краю  
ЭДО(Сбис)

31.03.2025 №15

Пояснения к  
Бухгалтерской отчетности  
за 2025год

### **1. Общая информация об организации**

ЗАО «Флагман-инвест» является коммерческой организацией, созданной и действующей в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Основной вид экономической деятельности Общества по ОКВЭД:

68.20.2— Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

### **2. Информация об учетной политике**

2.1 Бухгалтерский учет в Обществе ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта «1С:Предприятие 8.3».

Существенной признается информация, если ее показатель превышает 10 процентов соответствующей группы показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Общество относится к субъектам малого предпринимательства и в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» имеет право на применение упрощенных способов ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Общество не применяет следующие федеральные стандарты:

- ПБУ 2/2008 «Учёт договоров строительного подряда»;
- ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»;
- ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах»;
- ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности»;
- ПБУ 18/02 «Учёт расчётов по налогу на прибыль организаций»;
- ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам»;
- ПБУ 2/2008 «Учёт договоров строительного подряда».

### **2.2. Исправление ошибок и изменение учетной политики**

2.2.1. Организация, являясь СМП, который вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая бухгалтерскую отчетность, исправляет

существенные ошибки предшествующего отчетного года, выявленные после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, без ретроспективного пересчета сравнительных показателей отчетности с включением прибыли или убытка, возникших в результате исправления указанной ошибки, в состав прочих доходов или расходов текущего отчетного периода.

(Основание: п. п. 9, 14 ПБУ 22/2010)

2.2.2. Организация, являясь СМП, который вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая бухгалтерскую отчетность, отражает в бухгалтерской отчетности последствия изменения Учетной политики перспективно. Исключение составляют случаи, когда иной порядок установлен законодательством РФ и (или) нормативным правовым актом по бухгалтерскому учету.

(Основание: п. 15.1 ПБУ 1/2008)

### 2.2.3. Основание составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 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», с учетом права Общества на применение упрощенных способов ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

## 2.3. Учет основных средств и капитальных вложений в них

2.3.1. Капитальные вложения в основные средства оцениваются в упрощенном порядке:

- без включения процентов, связанных с капвложениями;
- без учета скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых поставщиком;
- без учета дисконтирования в случае длительной отсрочки (рассрочки) платежа.

Затраты, не включенные в сумму капвложений в ОС, признаются расходами периода, в котором они понесены.

(Основание: пп. «а» п. 4 ФСБУ 26/2020, п. 12 ФСБУ 6/2020)

2.3.2. При осуществлении капитальных вложений в ОС организация определяет фактические затраты (в части оплаты неденежными средствами) в сумме балансовой стоимости передаваемых активов, фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг, вне зависимости от возможности определения справедливой стоимости как передаваемых, так и приобретаемых активов, работ, услуг.

(Основание: п. 13 ФСБУ 26/2020)

2.3.3. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс (сто тысяч) рублей.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. Для обеспечения контроля за сохранностью указанных активов они принимаются на забалансовый учет.

(Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020)

2.3.4. Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

(Основание: пп. «а» п. 13 ФСБУ 6/2020)

2.3.5. Организация не проверяет ОС на обесценение.

(Основание: п. 3 ФСБУ 6/2020)

2.3.6. Организация не проверяет капитальные вложения на обесценение.

(Основание: пп. «а» п. 4 ФСБУ 26/2020)

2.3.7. 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. Ликвидационная стоимость принимается равной нулю, если иное не установлено профессиональным суждением при первоначальном признании или последующем пересмотре.

(Основание: п. 33 ФСБУ 6/2020)

2.3.8. По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

(Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020)

2.3.9. Затраты на поддержание основных средств в рабочем состоянии (текущий и капитальный ремонт) признаются расходами периода. Затраты, улучшающие первоначально принятые нормативные показатели функционирования, увеличивают стоимость основного средства.

## **2.4. Учет нематериальных активов**

2.4.1. Затраты на приобретение, создание, улучшение объектов, которые подлежат принятию к бухгалтерскому учету в качестве НМА, признаются в составе расходов по обычным видам деятельности в полной сумме по мере их осуществления.

(Основание: пп. «б» п. 4 ФСБУ 26/2020)

## **2.5. Учет запасов**

2.5.1. Организация принимает к бухгалтерскому учету приобретенные запасы по цене поставщика без учета скидок, вычетов, премий и льгот. При этом затраты, подлежащие включению в стоимость запасов согласно ФСБУ 5/2019 (затраты на заготовку, доставку и т.д.), включаются в состав расходов периода, в котором понесены.

(Основание: п. 17 ФСБУ 5/2019)

2.5.2. При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости.

(Основание: пп. «б» п. 36, п. 39 ФСБУ 5/2019)

2.5.3. Резерв под обесценение запасов не создается. Организация отражает запасы в учете и отчетности на отчетную дату по фактической себестоимости.

(Основание: п. 32 ФСБУ 5/2019)

2.5.4. При определении затрат, включаемых в фактическую себестоимость запасов по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) полностью или частично неденежными средствами Общество определяет фактические затраты (в части оплаты неденежными средствами) в сумме балансовой стоимости передаваемых активов, фактических затрат, понесенных на выполнение работ, оказание услуг, вне зависимости от возможности определения справедливой стоимости как передаваемых, так и приобретаемых активов, работ, услуг.

## **2.6. Учет финансовых вложений**

2.6.1. Последующая оценка всех финансовых вложений производится в порядке, установленном ПБУ 19/02 для финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется. Переоценка финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, не производится.

(Основание: п. 19 ПБУ 19/02)

2.6.2. При выбытии ценных бумаг их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

(Основание: п. 26 ПБУ 19/02)

## **2.7. Выявление сомнительной дебиторской задолженности**

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

(Основание: п. 23 ФСБУ 4/2023)

2.7.2. 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.

2.7.3. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

(Основание: абз. 4 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности)

## **2.8. Учет аренды**

2.8.1. Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете «Права пользования активами» к счету 01 «Основные средства».

(Основание: п. 10 ФСБУ 25/2018)

2.8.2. Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде. Решение об использовании этого права в

отношении каждого предмета аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- 1) 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);
  - 2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.
- (Основание: п. п. 11, 12 ФСБУ 25/2018)

2.8.3. Если организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

(Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018)

2.9. Бухгалтерская отчетность

2.10.1. Организация применяет упрощенные формы бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах, основанные на формах из Приложения № 9 к ФСБУ 4/2023, в которых в отношении показателей, объединенных в группы, приводятся только итоговые показатели по группам без детализации внутри групп.

Отчет об изменениях капитала и отчет о движении денежных средств не составляются.

(Основание: пп. «а» п. 52, п. п. 53, 63 ФСБУ 4/2023)

3. Материальные внеоборотные активы (стр 1150 баланса)

| Наименование показателя                                                | Период     | На начало года                           |                                       | Изменения за период |                                          |                                       |             | На конец периода                         |                                       |
|------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|-------------|------------------------------------------|---------------------------------------|
|                                                                        |            | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | поступило           | списано                                  |                                       | амортизация | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение |
|                                                                        |            |                                          |                                       |                     | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение |             |                                          |                                       |
| Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего | 3а 2025 г. | 112 831                                  | (29 673)                              | -                   | -                                        | -                                     | (1 675)     | 112 831                                  | (31 347)                              |
|                                                                        | 3а 2024 г. | 112 829                                  | (27 964)                              | -                   | -                                        | -                                     | (1 710)     | 112 831                                  | (29 673)                              |
| в том числе:                                                           |            |                                          |                                       |                     |                                          |                                       |             |                                          |                                       |
| Здания                                                                 | 3а 2025 г. | 104 109                                  | (23 065)                              | -                   | -                                        | -                                     | (1 334)     | 104 109                                  | (24 398)                              |
|                                                                        | 3а 2024 г. | 104 109                                  | (21 731)                              | -                   | -                                        | -                                     | (1 334)     | 104 109                                  | (23 065)                              |
| Машины и оборудование (кроме офисного)                                 | 3а 2025 г. | 1 900                                    | (1 633)                               | -                   | -                                        | -                                     | (54)        | 1 900                                    | (1 686)                               |
|                                                                        | 3а 2024 г. | 1 900                                    | (1 579)                               | -                   | -                                        | -                                     | (54)        | 1 900                                    | (1 633)                               |
| Транспортные средства                                                  | 3а 2025 г. | 232                                      | (229)                                 | -                   | -                                        | -                                     | (3)         | 232                                      | (232)                                 |
|                                                                        | 3а 2024 г. | 232                                      | (191)                                 | -                   | -                                        | -                                     | (38)        | 232                                      | (229)                                 |
| Земельные участки                                                      | 3а 2025 г. | 823                                      | -                                     | -                   | -                                        | -                                     | -           | 823                                      | -                                     |
|                                                                        | 3а 2024 г. | 823                                      | -                                     | -                   | -                                        | -                                     | -           | 823                                      | -                                     |
| Другие виды основных средств                                           | 3а 2025 г. | 5 765                                    | (4 747)                               | -                   | -                                        | -                                     | (284)       | 5 765                                    | (5 031)                               |
|                                                                        | 3а 2024 г. | 5 765                                    | (4 463)                               | -                   | -                                        | -                                     | (284)       | 5 765                                    | (4 747)                               |
| Инвестиционная недвижимость - всего                                    | 3а 2025 г. | 23 041                                   | (8 580)                               | 1 080               | -                                        | -                                     | (1 469)     | 24 121                                   | (10 049)                              |
|                                                                        | 3а 2024 г. | 22 654                                   | (7 286)                               | 387                 | -                                        | -                                     | (1 294)     | 23 041                                   | (8 580)                               |
| в том числе:                                                           |            |                                          |                                       |                     |                                          |                                       |             |                                          |                                       |
| Здания                                                                 | 3а 2025 г. | 22 654                                   | (8 576)                               | 1 080               | -                                        | -                                     | (1 415)     | 23 734                                   | (9 990)                               |
|                                                                        | 3а 2024 г. | 22 654                                   | (7 286)                               | -                   | -                                        | -                                     | (1 290)     | 22 654                                   | (8 576)                               |
| Сооружения                                                             | 3а 2025 г. | -                                        | -                                     | -                   | -                                        | -                                     | -           | -                                        | -                                     |
|                                                                        | 3а 2024 г. | -                                        | -                                     | -                   | -                                        | -                                     | -           | -                                        | -                                     |
| Машины и оборудование (кроме офисного)                                 | 3а 2025 г. | 387                                      | (5)                                   | -                   | -                                        | -                                     | (55)        | 387                                      | (59)                                  |
|                                                                        | 3а 2024 г. | -                                        | -                                     | 387                 | -                                        | -                                     | (5)         | 387                                      | (5)                                   |

4. Нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы (стр 1170 баланса)

Участие в других организациях

ООО «Пивовар РОГОЗЕЦ» - 17 959 тыс руб

5. Финансовые и другие оборотные активы (стр 1240 баланса)

| Наименование показателя                    |  | На 31 декабря<br>2025 г. | На 31 декабря<br>2024 г. | На 31 декабря<br>2023 г. |
|--------------------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Дебиторская задолженность                  |  | 60 465                   | 28 285                   | 9 769                    |
| в том числе:                               |  |                          |                          |                          |
| Расчеты с покупателями и заказчиками       |  | 2 423                    | 2 274                    | 1 434                    |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками      |  | 255                      | 1 085                    | 128                      |
| Расчеты по налогам и сборам                |  | 1 529                    | 86                       | 66                       |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами |  | 55 850                   | 24 725                   | 8 141                    |
| Сальдо по ЕНС                              |  | 408                      | 115                      | -                        |

## 6. Капитал (стр 1300 баланса)

Уставный капитал Общества составляет 1 000 тыс. рублей и оплачен полностью.

Резервный капитал -150 тыс рублей.

Держатель реестра акционеров – АО ВТБ РЕГИСТРАТОР (ИНН 5610083568)

В 2025 году Обществом начислены и выплачены дивиденды в сумме 4500 тыс. рублей.

Выплата дивидендов не привела к снижению величины чистых активов Общества ниже размера уставного капитала.

## 7. Краткосрочная кредиторская задолженность (стр 1520 баланса)

| Наименование показателя                          |      | На 31 декабря<br>2025 г. | На 31 декабря<br>2024 г. | На 31 декабря<br>2023 г. |
|--------------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Кредиторская задолженность                       | 1520 | 8 717                    | 12 805                   | 7 881                    |
| в том числе:                                     |      |                          |                          |                          |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками            |      | 871                      | 315                      | 712                      |
| Расчеты с покупателями и заказчиками             |      | 4 893                    | 8 245                    | 4 831                    |
| Расчеты по налогам и сборам                      |      | 692                      | 1 484                    | 781                      |
| Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС             |      | 1 660                    | 2 261                    | 992                      |
| Сальдо по ЕНС                                    |      | -                        | -                        | 91                       |
| Расчеты по социальному страхованию и обеспечению |      | 215                      | 209                      | 160                      |
| Расчеты с персоналом по оплате труда             |      | 387                      | 292                      | 315                      |

## 8. Органы управления

Единоличный исполнительный орган — генеральный директор Итилигатор Евгений Викторович.

## 9. Состав бухгалтерской отчетности

В состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год включены:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- пояснения.

Генеральный директор

Е.В.Итилигатор

(наименование должности)

(подпись)

(расшифровка подписи)

«31» марта 2026 г.