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

ООО «Инвестпроект» 141401, Россия, Московская область, г. Химки, ул. Победы, д.11, Тел/факс: (495) 050-04-95,

ИНН 5047081220 / КПП 504701001 / ОГРН 1075047001974

1. Основные сведения

1.1. **Информация об организации**.

1.1.1. Полное фирменное наименование Общества – Общество с ограниченной ответственностью «Инвестпроект».

Сокращенное фирменное наименование Общества на русском языке - ООО «Инвестпроект».

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестпроект», далее по тексту именуемое Общество, создано в соответствии с Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью».

Решение об учреждении Общества принято 06.02.2007г. его единственным участником и зарегистрированного в Едином государственном реестре юридических лиц Межрайонной инспекцией ФНС России № 13 (5047) по Московской области (г.Химки) за основным государственным регистрационным № 1075047001974 с датой внесения записи 12 февраля 2007 года.

Место нахождения Общества: Российская Федерация, 141407, Московская область, город Химки, улица Победы, д. 11. Почтовый адрес Общества: Российская Федерация, 141401, Московская область, город Химки, ул. Победы, дом 11.

Срок деятельности Общества не ограничен.

Уставный капитал Общества составляет 79 583 397,02 (Семьдесят девять миллионов пятьсот восемьдесят три тысячи триста девяносто семь рублей 02 копейки) и полностью оплачен.

Общество создано и действует в целях извлечения прибыли посредством осуществления предпринимательской деятельности.

Общество в своей деятельности руководствуется действующим законодательством РФ и Уставом Общества, редакция Устава № 7 от 14.11.2016, утвержденным решением № 222 от 14 ноября 2016 единственного участника «КРАВИТА ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД» («CRAVITA HOLDINGS LIMITED»)

1.1.2. Численность работающих за отчетный период составляет 6 человек.

1.1.3. Основными видом деятельности Общества в 2025 году является 68.20 «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

1.2. **Информация об учетной политике**.

1.2.1. Бухгалтерская отчетность ООО «Инвестпроект» составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета.

1.2.2. Учетная политика сформирована исходя из допущений, предусмотренных п. 5 ПБУ 1/2008.

1.2.3. 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.

1.3. Учетная политика. Нематериальные активы и капитальные вложения в них.

1.3.1. Организация проводит проверку капвложений в НМА на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

1.3.2. Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости.

1.3.3. Организация проводит проверку НМА на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

1.4. Учетная политика. Основные средства и капитальные вложения в них

1.4.1. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость за единицу актива 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.

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

1.4.3. Организация проводит проверку ОС на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

1.4.4. Организация проводит проверку капвложений в ОС на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

1.4.5. По всем объектам ОС амортизация начисляется линейным способом.

1.5. Учетная политика. Финансовые вложения

1.5.1. При выбытии финансовых вложений отличных от ценных бумаг, их стоимость оценивается по первоначальной стоимости каждой выбывающей единицы финансовых вложений.

1.6. Учетная политика. Запасы

1.6.1. При списании всех запасов их оценка производится по средней себестоимости.

1.7. Учетная политика. Денежные средства

1.7.1. Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в следующих случаях:

- они характеризуют не сколько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов;
- поступления от одних лиц обусловливают соответствующие выплаты другим лицам;
- денежные потоки отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками погашения.

1.8. Учетная политика. Доходы и расходы

1.8.1. Доходы от предоставления имущества в аренду отражаются в составе доходов от обычных видов деятельности.

1.8.2. В отчете о финансовых результатах организация показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы, которые относятся к одному или нескольким аналогичным фактам хозяйственной жизни (кроме случаев, когда стандарты предусматривают иной порядок или их раздельное представление способно повлиять на решения пользователей отчетности).

В частности, свернуто показываются следующие прочие доходы и расходы:

- курсовая разница от переоценки валютных счетов.

1.8.3. Управленческие расходы, на конец каждого отчетного периода списываются на финансовый результат.

1.8.4. Коммерческие расходы относятся на финансовый результат полностью в отчетном периоде их признания.

2. Информация об основных средствах

Основные средства

Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период										На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано			первоначальная стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	за год 2025 г.[2]	591646	(149498)	4157	(900)	645	(10930)							594903	(160428)
	за год 2024 г.[3]	591646	(137897)		( )		(11601)							591646	(149498)
в том числе:	за год 2025 г.[2]	578693	(139213)		( )		(10536)							578693	(149749)
недвижимость	за год 2024 г.[3]	578693	(128677)		( )		(10536)							578693	(139213)

Страница 1

3. Информация об учете аренды

3.1. Информация, раскрываемая арендодателем:

3.1.1. Организация предоставляет имущество в операционную аренду в качестве основного вида деятельности. Виды имущества, предоставляемого в операционную аренду: нежилая недвижимость.

4. Информация о финансовых вложениях

4.1. В состав финансовых вложений на отчетную дату входят:

Выданные займы – 160 306 тыс. руб.;

Банковские депозиты – 183 950 тыс. руб.

4.2. В отношении всех долговых финансовых вложений у организации отсутствует намерение удерживать до погашения.

5. Информация о денежных средствах

5.1. Информация о составе денежных средств приведена в таблице.

Информация о составе денежных средств, тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Денежные средства в рублях на счетах в банках	218	245	1039
ИТОГО денежные средства	218	245	1039

5.2. Увязка сумм, представленных в отчете о движении денежных средств, с соответствующими статьями бухгалтерского баланса приведена в таблице.

Увязка сумм, представленных в отчете о движении денежных средств, с соответствующими статьями бухгалтерского баланса

Бухгалтерский баланс		Отчет о движении денежных средств	
Код, показатель	Сумма, тыс. руб.	Код, показатель	Сумма, тыс. руб.
1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты», графа «на 31.12.2025»	218	4500 «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода», графа «за 2025 г.»	218

6. Информация об обязательствах

6.1. Информация о сроках погашения займов приведена в таблице.

Информация о сроках погашения займов

Наименование кредитора (заимодавца)	Описание задолженности	Сумма долга (тыс. руб.)	Срок (-и) погашения
Concord Marketing lt	Тело займа	702 537	31.12.2030
Concord Marketing lt	Проценты по займу	254 486	31.12.2030
LFRE	Тело займа	180 113	31.12.2028
LFRE	Проценты по займу	341 914	31.12.2028
	ИТОГО	1 479 050	

7. Информация о доходах и расходах

7.1. Информация о выручке по ее видам, составляющим 5% и более от общей суммы доходов, и о соответствующих суммах расходов приведена в таблице.

Состав выручки и расходов по обычным видам деятельности

Виды доходов	Сумма выручки (тыс. руб.)	Соответствующие суммы расходов (тыс. руб.)
	За 2025 г.	За 2025 г.
Доходы от сдачи в аренду нежилых помещений	226 602	98 434

Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За год 2025 г.[2]	За год 2024 г.[3]
Материальные затраты	39 752	35 041
Затраты на оплату труда	19 688	18 680
Амортизация	11 585	11 590
Амортизация	5 054	4 616
Отчисления на социальные нужды	22 355	21 329
Итого расходы по обычным видам деятельности	98 434	91 256

7.2. Информация о составе прочих доходов и расходов приведена в таблице.

Состав прочих доходов и расходов

Наименование показателя	Суммы (тыс. руб.)
	За 2025 г.
Прочие доходы, всего	434
в том числе:	
Выручка от реализации аморт.имущества	434
Прочие расходы, всего	626
в том числе:	
Остаточная стоимость аморт.имущества	255
Пени, штрафы в гос.органы	57
Услуги банка (комиссии, ежемес обслуживание расчетных счетов)	314

8. Информация о связанных сторонах

8.1. Информация об отношениях между организацией и связанными сторонами, операции с которыми не осуществлялись, приведена в таблице.

Информация об отношениях со связанными сторонами, операции с которыми не осуществлялись

Связанная сторона	Характер отношений
«КРАВИТА ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД» («CRAVITA HOLDINGS LIMITED»)	Бенефициарный владелец

9. Иная информация

9.1. Информация о расчетах по налогу на прибыль

За период с 01.01.2025 по 31.12.2025 года был начислен условный расход по налогу на прибыль на сумму бухгалтерской балансовой прибыли в размере 41 988 тыс. руб., который был скорректирован (увеличен) на сумму постоянного налогового обязательства, возникшего в результате появления постоянной разницы между бухгалтерским и налоговым учетом (наличия не учитываемых при налогообложении прибыли расходов), в размере 7 957 тыс. руб.; скорректирован (уменьшен) на сумму постоянного налогового актива в размере 9 тыс. руб., возникшего от признания дохода в бухгалтерском учете и не учитываемого как доход при налогообложении прибыли; а также скорректирован (уменьшен) на сумму изменения отложенных налоговых обязательств за период 2025 года в размере 708 тыс. руб.; и скорректирован (уменьшен) на сумму изменения отложенных налоговых активов за период 2025 года в размере 23 599 тыс. руб. Величина текущего налога на прибыль за 2025 год составила в результате 23 599 тыс. руб

Главный бухгалтер ООО «Инвестпроект» Платова О.Н.

31.03.2026