

Пояснения
ЗАО «ФСМ «РУБИН» к бухгалтерской
отчетности за 2025 год.

1. Сведения об организации.

1. Наименование - Закрытое акционерное общество «Фирменный салон магазин «РУБИН»;
2. Организационно-правовая форма - закрытое акционерное общество»;
3. Юридический адрес - 121 248, г. Москва, Кутузовский проспект, дом 10;
4. Среднегодовая численность работающих за отчетный период – 1 человека;
5. Ответственные лица: генеральный директор – Комолятова А.В., главный бухгалтер – Шуваева М.А.;
6. Ревизионная комиссия не избиралась.
7. Размер уставного капитала – 1 811 тыс. руб.;
8. Учредителями Общества является физические лица: Заскалько З. П. - 50% акций и Мегре Нана – 50% акций.
9. Бенефициарными владельцами ЗАО «ФСМ «РУБИН» являются Заскалько З. П. и Мегре Нана, которые владеют акциями ЗАО «ФСМ «РУБИН» в количестве 500 штук каждый, что составляет по 50% от количества акций в уставном капитале общества.
10. Основным видом деятельности Организации является сдача в аренду и управление собственным недвижимым имуществом.
11. Единица измерения тыс. руб.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

2. Основные положения учетной политики

Бухгалтерский учет ведется автоматизировано, с использованием рабочего Плана счетов. В качестве форм первичных учетных документов используются унифицированные формы. Критерий для определения уровня существенности устанавливается в размере 5 процентов от величины объекта учета или статьи бухгалтерской отчетности.

Переоценка основных средств. В соответствии с ФСБУ 6/2020 объекты основных средств переоцениваются не чаще одного раза в год, по состоянию на конец отчетного года. При проведении переоценки применяется пропорциональный пересчет первоначальной стоимости и накопленной амортизации объекта. При переоценке основных средств, сумма дооценки объекта основных средств в результате переоценки зачисляется в добавочный капитал организации.

Объект принимается к учету в качестве основного средства, если он предназначен для использования в уставной деятельности организации, для управленческих нужд и при соблюдении: используется более 12 месяцев, стоимость превышает 40 тыс. руб. и приобретено не для продажи. Срок полезного использования объекта основных средств определяется как ожидаемый срок использования. Амортизация по всем объектам

основных средств начисляется линейным способом.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. При выбытии организация оценивает запасы по методу ФИФО.

Запасы коммерческой организации оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин: а) фактическая себестоимость запасов; б) чистая стоимость продажи запасов.

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно.

Расходами, которые относятся на себестоимость оказываемых услуг, признаются: все материальные расходы, кроме общехозяйственных; расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе оказания услуг (кроме административно-управленческого персонала); начисленные суммы взносов на обязательное пенсионное (социальное, медицинское) страхование; суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым в процессе оказания услуг. В состав прочих расходов относятся следующие виды расходов: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции; проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов); расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; расходы, связанные с страхованием имущества, не сдаваемым в аренду в данном периоде; штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение причиненных организацией убытков; убытки прошлых лет, признанные в отчетном году; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; курсовые разницы и прочие. Расходы, относимые на себестоимость всех видов оказываемых услуг, формируют финансовый результат от оказания услуг в последний день текущего месяца.

Сомнительной признается задолженность, если должник не исполнил обязательство вовремя; долг не обеспечен залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией; у должника значительные финансовые затруднения; в отношении должника возбудили процедуру банкротства.

Организация не применяет ПБУ 18/02, так как перешла на упрощенную систему налогообложения с 2013 г.

Документооборот и технология сбора и обработки учетной информации регламентируются графиком документооборота.

3. Анализ и оценка структуры баланса и других форм отчетности.

На балансе организации отражено: первоначальная стоимость основных средств (недвижимости) на начало отчетного периода равна 113 791 тыс. руб., за вычетом начисленной амортизации в размере 21 785 тыс. руб. На конец 2025 года Общество провело переоценку стоимости основных средств (недвижимости). После проведенной переоценки стоимость инвестиционной недвижимости на конец отчетного периода равна 176 376 тыс. руб., а начисленная амортизация – 33 767 руб. После сдачи в аренду по инвестиционной недвижимости амортизация не начисляется.

В 2025 году покупка и введение в эксплуатацию новых основных средств не производилась.

Запасы на конец отчетного периода отсутствуют.

В составе заемных средств на 31.12.2025 отражены проценты по договору займа №3М-3/1-17 от 18.07.17 г. с АО «КА «ГЕПАРД» - 1 864 тыс. руб.

На 31.12.2025 г. сумма свободных денежных средств организации на расчетных счетах в рублях составила 2 018 тыс. руб. На 31.12.2024 г. сумма свободных денежных средств организации на расчетных счетах в рублях составила 1228 тыс. руб.

Выручка общества от обычных видов деятельности в 2025 году составила 14190 тыс. руб., в 2024 году выручка 719 тыс. руб., а проценты к получению в 2025 и в 2024 годах – отсутствуют. Расходы по обычной деятельности в 2025 году – 2 675 тыс. руб., проценты к уплате – 714 тыс. руб., прочие расходы – 22 тыс. руб. Расходы по обычной деятельности в 2024 году – 2 960 тыс. руб., проценты к уплате – 890 тыс. руб., прочие расходы – 53 тыс. руб.

В 2025 году расходы состоят из:

№ п/п	Статьи расходов	Сумма, тыс. руб.
1.	Материальные затраты: содержание помещения (в т.ч. коммунальные расходы, услуги ресурсо-снабжающих организаций)	1 099
2.	Материальные затраты: взносы на капитальный ремонт	283
3.	Материальные затраты: нужды управления для поддержания работоспособности организации (сдача отчетности, документооборот, реестродержатель акций, услуги по поиску арендаторов)	55
4.	Выплаты сотрудникам и налоги по данным выплатам	1 238
	Итого	2 675

Убыток организации за 2024 год составил 3288 тыс. руб., он сформировался из-за больших трат направленных на поиск арендаторов и заключение договора аренды с прогнозируемой доходностью в 2025 году. По результатам работы в 2025 году получена чистая прибыль 10 242 тыс. руб.

Изменения уставного, резервного капитала в 2025, 2024, 2023 годах не происходило.

Выплата дивидендов за отчетный период не производилась.

Прибыль, приходящаяся на одну акцию по результатам 2025 года составляет 10,24 тыс. руб. / шт., в 2024 году – 0 тыс. руб./шт.

4. Информацию о связанных сторонах

Заскалько З. П. является владельцем акций ЗАО «ФСМ «РУБИН», кроме этого является учредителем (акционером):

ООО «ЛОМЕН» 100% доли в уставном капитале;

АО «КА «ГЕПАРД» 100% акций компании;

В отчетном периоде с ООО «ЛОМЕН» договорные отношения отсутствуют.

В отчетном периоде со связанными сторонами были совершены следующие финансовые операции:

- За отчетный период по действующему договору займа №ЗМ-3/1-17 от 18.07.17 г. с АО «КА «ГЕПАРД» были начислены проценты в размере – 714 тыс. руб.

В 2025 году у Организации отсутствуют условные факторы хозяйственной деятельности.

К основному управленческому персоналу относятся: руководитель (генеральный директор) и главный бухгалтер.

По основному управленческому персоналу, размер выплаченных ему краткосрочных вознаграждений как в совокупности, так и по следующим видам выплат:

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Получено-всего, в тыс. руб.	933	0
В том числе:		
Заработная плата	864	0
Отпускные	0	0
Премии	69	0
Материальная помощь	0	0

Оценочные обязательства по оплате отпускных на 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 отсутствуют.

5. События после отчетной даты

В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро и изменение ключевой ставки. Усилился эффект дополнительных ограничений и санкций в отношении российских компаний и экономики Российской Федерации в целом. Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских организаций из различных отраслей. На текущий момент возможные последствия указанных событий не могут быть определены с достаточной степенью надежности. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от будущих фактических результатов. Общество расценивает данные события в

качестве не корректирующих событий после отчетной даты, оценить последствия которых в денежном выражении на настоящий момент не представляется возможным. В настоящее время руководство Общества проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества. У Общества отсутствуют иные события после отчетной даты, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерской отчетности.

6. Информация о существенной неопределенности в отношении непрерывности деятельности

В сложившихся условиях руководство считает, что вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество. Вместе с тем руководство Общества не планирует прекращение деятельности в течении как минимум 12 месяцев после отчетной даты. Уверенность в способности продолжать свою деятельность непрерывно обусловлена активным поиском арендаторов для сдачи собственных помещений в аренду.

Генеральный директор

Комолятова А.В.

30.03.2026 г.

