

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СТАБИЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»**

*127055, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Тверской, ул Лесная, дом 43, этаж/пом  
ПОДВ./ША, ч.ком./ч.оф 21/013  
ОГРН 1227700152052 ИНН 7707464183 КПП 770701001*

---

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

# Оглавление

<b>1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>3</b>
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	3
1.2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	3
1.3. ФИЛИАЛЫ И ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА ОБЩЕСТВА .....	3
1.4. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ ОБЩЕСТВА, УЧАСТНИКИ .....	3
1.5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОРГАНАХ УПРАВЛЕНИЯ .....	3
<b>2. ОСНОВА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В ОТЧЕТНОСТИ .....</b>	<b>3</b>
2.1. ОСНОВА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ .....	3
2.2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ .....	4
2.3. ОРГАНИЗАЦИЯ И ФОРМЫ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА .....	5
2.4. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ.....	5
2.5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА.....	5
2.6. УЧЕТ АРЕНДЫ .....	5
2.7. МАТЕРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗАПАСЫ .....	6
2.8. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ .....	6
2.9. ПОРЯДОК СОЗДАНИЯ РЕЗЕРВОВ ПО СОМНИТЕЛЬНЫМ ДОЛГАМ .....	6
2.10. ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ ДОХОДОВ .....	6
2.11. ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ РАСХОДОВ .....	7
2.12. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ .....	8
2.13. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ .....	8
<b>3. ВСТУПИТЕЛЬНЫЕ И СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ .....</b>	<b>8</b>
3.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	8
<b>4. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА .....</b>	<b>8</b>
4.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ.....	8
4.2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА.....	8
4.3. НАЛОГ НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ ПО ПРИОБРЕТЕННЫМ ЦЕННОСТЯМ.....	8
4.4. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ .....	8
4.5. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА.....	8
4.6. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ .....	9
4.7. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ .....	9
4.8. НЕРАСПРЕДЕЛЕННАЯ ПРИБЫЛЬ (НЕПОКРЫТЫЙ УБЫТОК).....	9
4.9. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА .....	9
4.10. ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	9
4.11. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ .....	10
4.12. АРЕНДОВАННЫЕ ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА .....	10
4.13. ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВЫДАННЫЕ, ГАРАНТИИ И ПОРУЧИТЕЛЬСТВА .....	10
<b>5. ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ .....</b>	<b>10</b>
5.1. ДОХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	10
5.2. РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	10
5.2.1. СЕБЕСТОИМОСТЬ ПРОДАЖ .....	10
5.2.2. УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ .....	10
5.3. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ .....	11
5.4. НАЛОГ ПРИ УПРОЩЕННОЙ СИСТЕМЕ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ .....	11
<b>6. ПРОЧИЕ ПОЯСНЕНИЯ .....</b>	<b>11</b>
6.1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	11
6.2. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ .....	11
6.3. СВЕДЕНИЯ О ДОЧЕРНИХ И ЗАВИСИМЫХ ОБЩЕСТВАХ.....	11
6.4. НАЛОГОВОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО .....	11
6.5. РИСКИ	11
6.6. ОСНОВНЫЕ БУХГАЛТЕРСКИЕ СУЖДЕНИЯ И ОЦЕНКИ.....	12
<b>7. ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>13</b>

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Бизнес-Центр Цветной» (далее «Общество») за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Числовые показатели приведены в тысячах рублей, если не указано иное.

## **1. Основные сведения**

### **1.1. Общая информация**

Общество» было зарегистрировано 18 марта 2022 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве. ОГРН 1227700152052.

Краткое наименование - ООО «Стабильные инвестиции»

Юридический и почтовый адрес: 127055, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Тверской, ул.Лесная, дом 43, этаж/пом ПОДВ./ША, ч.ком./ч.оф 21/013  
ИНН 7707464183, КПП 770701001

Действующая на 31.12.2025 - редакция Устава Общества была утверждена Решением единственного учредителя и зарегистрирована 18.03.2022

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

На 31.12.2025	На 31.12.2024
1	нет

### **1.2. Основные виды деятельности**

Предметом деятельности Общества является Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

### **1.3. Филиалы и представительства Общества**

В своем составе ООО «Стабильные инвестиции» филиалов и представительств не имеет.

### **1.4. Уставный капитал Общества, участники**

Учредители Общества:

#### **Состав учредителей на 31.12.2025**

#### **Доля владения уставным капиталом Общества**

Седунов Петр Алексеевич, ИНН 773772570212

100% с 18.03.2022

### **1.5. Информация об органах управления**

Органами Общества является:

- Единоличный исполнительный орган Общества - Генеральный директор - Седунов Петр Алексеевич

## **2. Основа представления информации в отчетности**

### **2.1. Основа представления**

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующего в Российской Федерации законодательства.

Ведение бухгалтерского учета и формирование бухгалтерской отчетности в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», а также действующих Положений по бухгалтерскому учету, утвержденных приказами Минфина России.

Учетная политика утверждена приказом Генерального директора Общества от 30.12.2024 №1

При формировании учетной политики в отношении конкретного объекта бухгалтерского учета избирается способ ведения бухгалтерского учета из способов, допускаемых национальными стандартами и (или) Международными стандартами Финансовой Отчетности (МСФО). В случае, если в отношении конкретного объекта бухгалтерского учета национальными стандартами не установлен способ ведения бухгалтерского учета, то такой способ самостоятельно разрабатывается исходя из требований, установленных законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, национальными, отраслевыми и (или) Международными стандартами Финансовой Отчетности (МСФО).

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:

- активы и обязательства Общества существуют обособленно от имущества и обязательств собственника Общества и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

- Общество вносит изменения в свою учетную политику в следующих случаях:
- изменение требований, установленных законодательством РФ о бухгалтерском учете, национальными и (или) отраслевыми стандартами;
  - разработка или избрание нового способа ведения бухгалтерского учета, применение которого приводит к повышению надежности информации об объекте бухгалтерского учета;
  - существенное изменение условий деятельности, связанное с реорганизацией, изменением видов деятельности и т.п.

В случае появления в деятельности Общества фактов хозяйственной деятельности, отличных по существу от фактов, имевших место ранее, или возникли впервые в деятельности, способы бухгалтерского учета которых не определены в учетной политике, оформляется дополнение к учетной политике.

Дополнения к учетной политике вводятся с даты, указанной в Приказе Генерального директора, но могут распространять свое действие с начала отчетного года.

Внося изменения в Учетную политику, Общество дополнительно оценивает в денежном выражении то влияние, которое окажет это изменение на финансовое положение Общества, за исключением случаев, когда оценка в денежном выражении таких последствий в отношении периодов, предшествовавших отчетному, не может быть произведена с достаточной надежностью.

При существенном характере такого влияния Общество корректирует бухгалтерскую отчетность на начало года, с которого произошли изменения в учетной политике. Если в бухгалтерской отчетности приводятся данные за несколько лет, то будут отражены изменения за эти года (ретроспективный метод). При этом будет корректироваться входящий остаток по статье «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» за самый ранний представленный в бухгалтерской отчетности период, а также значения связанных с этой статьей показателей бухгалтерской отчетности. Таким образом, Общество исходит из предположения, что вносимые изменения применялись с момента возникновения фактов хозяйственной деятельности данного вида.

В случаях, когда оценка в денежном выражении последствий изменения учетной политики в отношении периодов, предшествовавших отчетному, не может быть произведена с достаточной надежностью, измененный способ ведения бухгалтерского учета применяется в отношении соответствующих фактов хозяйственной деятельности, свершившихся после введения измененного способа (перспективно).

Последствия изменения Учетной политики, вызванного изменением законодательства РФ и (или) нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету, отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в порядке, установленном соответствующим законодательством РФ и (или) нормативным правовым актом по бухгалтерскому учету. Если нормативный акт не устанавливает порядок отражения последствий изменения учетной политики, то эти последствия отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в общем порядке.

Изменения Учетной политики, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение, движение денежных средств или на финансовые результаты деятельности Общества, подлежат обособленному раскрытию в бухгалтерской отчетности.

Обществом применяется Единый рабочий план счетов бухгалтерского учета. Рабочий план счетов является обязательным к применению всеми работниками бухгалтерии Общества.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена в соответствии с ФСБУ 4/2023, утверждённому приказом Минфина России от 04.10.2023 №157н. и состоит из:

- бухгалтерского баланса;
- отчета о финансовых результатах;
- отчета об изменении капитала;
- отчета о движении денежных средств;
- пояснений в составе бухгалтерской отчетности.

Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

При формировании настоящей отчетности Обществом применялись принципы имущественной обособленности и непрерывности деятельности организации, последовательности применения учетной политики, а также временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

## **2.2. Порядок проведения инвентаризации**

Инвентаризация активов и обязательств организации проводится в соответствии Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация"

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности производятся:

- инвентаризация основных средств - не реже 1 раза в 3 года; допускается проведение в рамках подготовки годовой бухгалтерской отчетности, если последняя инвентаризация основных средств проводилась не ранее 1 октября отчетного года;
- инвентаризация материальных остатков на складе - ежегодно в 4 квартале отчетного года;
- инвентаризация обязательств по состоянию на последний день отчетного года - ежегодно в первом квартале следующего за отчетным года на основании актов сверки с контрагентами;
- внезапная инвентаризация основных средств и материально-производственных запасов - по решению руководителя;
- обязательная инвентаризация - в случаях, предусмотренных п. 3 ст. 11 Закона N 402-ФЗ и п. 15 ФСБУ 28/2023.

- Результаты инвентаризации отражаются в бухгалтерском учёте в том отчётном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация [п. 10 ФСБУ 28/2023].

### **2.3. Организация и формы бухгалтерского учета**

Для отражения хозяйственных операций и ведения бухгалтерского учета применяется программный продукт 1С:Предприятие (версия 8.3).

### **2.4. Нематериальные активы**

Бухгалтерский учет нематериальных активов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Учет нематериальных активов» (ФСБУ 14/2022), утвержденным Приказом Минфина РФ от 30.05.2022 N 86н.

После признания объект нематериальных активов оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости за минусом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Срок полезного использования нематериальных активов устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования.

Амортизация нематериальных активов начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете нематериального актива, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

При принятии к бухгалтерскому учету НМА с определенным сроком полезного использования организация выбирает способ начисления амортизации исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования, принимая во внимание следующее: все группы НМА амортизируются линейным способом.

### **2.5. Основные средства**

Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утверждённым Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000 тыс. руб. 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 всех основных средств используется один способ начисления амортизации. Амортизация основных средств в бухгалтерском учете начисляется линейным способом.

Сроки полезного использования объектов основных средств устанавливаются при принятии соответствующих объектов к бухгалтерскому учету и фиксируются в акте приема передачи основных средств типовой унифицированной формы ОС-1.

Сроки полезного использования объектов основных средств определяются с учетом Классификатора основных средств, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 01.01.02 г. № 1. При этом срок эксплуатации определяется по нижнему порогу возможного срока использования по следующим амортизационным группам

- первая группа – 1 год и 1 месяц
- вторая группа – 2 года и 1 месяц
- третья группа – 3 года и 1 месяц
- четвертая группа – 5 лет и 1 месяц
- пятая группа – 7 лет и 1 месяц
- шестая группа – 10 лет и 1 месяц
- седьмая группа – 15 лет и 1 месяц
- восьмая группа – 20 лет и 1 месяц
- девятая группа – 25 лет и 1 месяц
- десятая группа – 30 лет и 1 месяц.

В отношении приобретенных основных средств бывших в эксплуатации срок полезного использования так же определяется исходя из Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.02 № 1. При этом указанный в Классификации срок уменьшается на срок фактической эксплуатации основного средства на момент его приобретения.

В случае если срок фактической эксплуатации приобретенного основного средства по состоянию на дату его приобретения превышает срок полезного использования по Классификации основных средств, то срок полезного использования таких основных средств определяется организацией самостоятельно исходя из планируемого срока эксплуатации.

В отношении основных средств подвергнутых реконструкции или модернизации срок полезного использования не меняется.

Основные средства, полученные в аренду, учитываются по инвентарному номеру арендодателя на забалансовом счете 001 в оценке, определенной арендодателем.

В соответствии с п. 10 ФСБУ 6/2020 „Основные средства“ Общество капитализирует существенные по величине затраты на ремонт, техническое обслуживание или осмотр объектов основных средств, проводимые с периодичностью более 12 месяцев (или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев), они признаются самостоятельными инвентарными объектами основных средств и учитываются как отдельные объекты учёта с собственным сроком амортизации.

### **2.6. Учет аренды**

Не признаются права пользования активом и обязательства по аренде по договорам аренды без перехода права собственности и без сдачи в субаренду (пункты 11 и 12 ФСБУ 25/2018).

В случае признания права пользования активом фактическая стоимость права включает величину первоначальной оценки обязательства по аренде и арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты (пункт 13 ФСБУ 25/2018).

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма номинальных величин будущих арендных платежей на дату оценки (пункт 14 ФСБУ 25/2018).

### **2.7. Материально-производственные запасы**

Учет запасов ведется на основании Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Общество образует в порядке, установленном Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», резерв под обесценение запасов. Проверка запасов на обесценение проводится ежегодно по состоянию на отчетную дату.

Запасы, которые используются для управленческих нужд (офисная бумага, картриджи, канцелярские и прочие быстро расходуемые принадлежности, которые не соответствуют признакам основного средства), списываются в расходы отчетного периода.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится Обществом по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости методом взвешенной оценки.

### **2.8. Финансовые вложения**

Бухгалтерский учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утвержденным Приказом Минфина РФ от 10 декабря 2002 г. N 126н.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Дополнительные затраты, связанные с приобретением ценных бумаг (суммы, уплачиваемые посредническим организациям, суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги, проценты по заёмным средствам, связанным с приобретением актива и прочее), которые являются незначительными, относятся на прочие расходы (п.11 ПБУ 19/02). Уровень существенности устанавливается в размере 5%.

Стоимость ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, корректируется раз в квартал, по состоянию на последнюю дату отчетного периода.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из оценки по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью в течение срока их обращения равномерно, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода, относится на финансовые результаты в составе прочих доходов и отражается записью по дебету счета 58 и кредиту счета по учету прочих расходов 91.1.

Разница между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью, образовавшаяся в течение срока обращения долговым ценным бумагам, в момент списания ценной бумаги включается в состав прочих расходов.

### **2.9. Порядок создания резервов по сомнительным долгам**

Создание резервов по сомнительным долгам осуществляется при выполнении следующих условий:

- задолженность возникла по расчетам за продукцию (товары, работы, услуги);
- срок погашения задолженности по договору истек;
- гарантии погашения задолженности отсутствуют.

Сумма резерва по сомнительным долгам определяется по результатам проведенной на последнее число отчетного (налогового) периода инвентаризации дебиторской задолженности и исчисляется следующим образом:

- по сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней - в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- по сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) - в сумму резерва включается 50 процентов от суммы, выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- по сомнительной задолженности со сроком возникновения до 45 дней - не увеличивает сумму создаваемого резерва.

Резервы по сомнительным долгам создаются по итогам инвентаризации дебиторской задолженности, проведенной в конце отчетного периода.

### **2.10. Порядок формирования доходов**

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» (ПБУ 9/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 32н.

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

- Доходы от обычных видов деятельности (выручка от реализации);
- Прочие доходы.

#### **Доходами от обычных видов деятельности:**

- Доходы от сдачи имущества в аренду;

#### **К прочим доходам организации относятся:**

- Проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств организации, а также проценты по депозитам в кредитных учреждениях;
- Доходы от списания востребованной задолженности;
- Прочие доходы.

## **2.11. Порядок формирования расходов**

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» (ПБУ 10/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 33н. Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- управленческие расходы;
- прочие расходы.

**Расходами от обычных видов деятельности** состоят из расходов, составляющих себестоимость, коммерческих и управленческих расходов.

**Расходы, составляющие себестоимость**, накапливаются по дебету счета 20 и списываются ежемесячно в дебет счета 90.2. «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения». Аналитический учет расходов, составляющих себестоимость, осуществляется по следующим направлениям:

### **К расходам, составляющим себестоимость, относятся:**

- Амортизация здания, помещений и оборудования;
- Амортизация ППА;
- Расходы на электроэнергию;
- Расходы на водоснабжение и канализацию;
- Расходы на теплоэнергию
- Расходы на техническое обслуживание здания;
- Расходы на хозяйственное обслуживание здания;
- Расходы на охрану имущества;
- Расходы на ремонт помещений;
- Расходы на работы по дезинфекции;
- Расходы на техническое обслуживание АПС;
- Расходы на техническое обслуживание вентиляции и кондиционирования;
- Расходы на техническое обслуживание лифтового оборудования;
- Расходы на техническое обслуживание систем электроснабжения;
- Расходы на техническое обслуживание системы теплоснабжения;
- Расходы на техническое обслуживание видеонаблюдения и СКУД;
- Расходы на техническое обслуживание и ремонт прочего оборудования;

**Коммерческие расходы** – это расходы на рекламу и брокеридж.

**Управленческие расходы**, накопленные по дебету счета 26, в соответствии с п. 9 Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (ПБУ 10/99), списываются ежемесячно в дебет счета 90.8. «Управленческие расходы».

- Расходы на услуги связи Интернет, Телефония;
- Расходы на услуги юридические, нотариальные, регистрационные;
- Расходы на услуги аудиторские и оценку;
- Расходы на страхование;
- Расходы на ПО, обслуживание оргтехники;
- Расходы на аренду офиса;
- Расходы на мебель и оборудование (несущественные ОС);
- Хозяйственные расходы;
- Амортизация мебели;
- Прочие;

### **К прочим расходам организации относятся:**

- Проценты по аренде земли;
- Проценты по займам к уплате;
- Проценты по кредитам;
- Расходы на услуги банков;
- Сумма штрафов и пеней, которые перечислены контрагентам за нарушение условий заключенных договоров и другое;
- Резервы по сомнительным долгам;
- Расходы от списания выделенного НДС на прочие расходы;
- Прочие внереализационные расходы.

Состав расходов может быть дополнительно расшифрован в зависимости от фактических направлений расходования средств.

## 2.12. События после отчетной даты

Порядок формирования в бухгалтерской отчетности информации о событиях после отчетной даты осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» (ПБУ 7/98), утвержденного приказом Минфина России от 25 ноября 1998 г. № 56н.

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который может оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

## 2.13. Информация о связанных сторонах

Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации о связанных сторонах производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), утвержденного приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. № 48н.

Юридическими и (или) физическими лицами, способными оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние (связанными сторонами), могут являться:

а) юридическое и (или) физическое лицо и организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, которые являются аффилированными лицами в соответствии с законодательством Российской Федерации (Закон РФ от 22 марта 1991 г. № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках»);

б) юридическое и (или) физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, и организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, которые участвуют в совместной деятельности;

в) организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, и негосударственный пенсионный фонд, который действует в интересах работников такой организации или иной организации, являющейся связанной стороной организации, составляющей бухгалтерскую отчетность.

## 3. Вступительные и сравнительные данные

### 3.1. Основные показатели деятельности

По состоянию на 31 декабря 2025 года структура баланса характеризуется следующими показателями

Таблица 2

#### Динамика итоговых показателей отчетности (тыс. руб.)

Наименование показателей	На начало отчетного года	На конец отчетного года	Изменение (3)-(2)
1	2	3	4
Валюта баланса	1 478	243 902	242 424
Уставный капитал	10	10	-
Чистые активы	84	599	515
Чистая нераспределенная прибыль	74	589	515

## 4. Пояснения по существенным статьям бухгалтерского баланса

### 4.1. Нематериальные активы

На балансе Общества нет нематериальных активов.

### 4.2. Основные средства

По состоянию на 31.12.2025 в бухгалтерском балансе Общества по стр. 1150 отражены основные средства на сумму 200 556 тыс. руб., в том числе:

- незавершенные капитальные вложения в сумме 193 905 тыс. руб. и
- права пользования активами (аренда земельного участка) в сумме 6 651 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2024г. и 31 декабря 2023г. основные средства отсутствуют

### 4.3. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

По состоянию на 31 декабря 2025г., 31 декабря 2024г. и на 31 декабря 2023г. на балансе Общества отражено не принятого к вычету НДС на сумму 114 тыс.руб.

### 4.4. Дебиторская задолженность

В составе дебиторской задолженности по строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса Общества отражена дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты. Величина дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2025г. составляет 1 058 тыс.руб.

На 31 декабря 2024г. и 31 декабря 2023г. величина дебиторской задолженности составила 1 018 тыс.руб. и 630 тыс.руб. соответственно.

Движение сумм дебиторской задолженности показано в Приложении № 1 к настоящим Пояснениям.

### 4.5. Денежные средства

Структура денежных средств, отраженных по строке 1250 «Денежные средства» бухгалтерского баланса Общества представлена в таблице 3

Таблица 3

#### Структура денежных средств (тыс.руб.)

Расчетный счет в банке:	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Денежные средства на расчетных счетах	65	34	77

Расчетный счет в банке:	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Депозит	41 554	-	-
<b>Итого:</b>	<b>41 619</b>	<b>34</b>	<b>77</b>

Информация о потоках денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств и представлена в бухгалтерском балансе Общества (строка 1250).

#### 4.6. Прочие оборотные активы

Строка 1260 «Прочие оборотные активы» - активы равномерно списываемые в течение срока действия договора, либо в течение срока предполагаемого использования, установленного организацией.

Величина прочих оборотных активов по состоянию на 31 декабря 2025г. –555 тыс. руб., 31 декабря 2024г. – 312 тыс.руб., на 31 декабря 2023г. – 4 тыс. руб.

#### 4.7. Уставный капитал

Уставный капитал Общества в соответствии с Уставом составляет 10 000 рублей.

По состоянию на 31 декабря 2025г., 31 декабря 2024г. и 31 декабря 2023г. уставный капитал Общества полностью оплачен.

#### 4.8. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Движение по статье «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» раскрыто в Отчете об изменениях капитала.

В 2025 году прибыль не распределялась. На 31 декабря 2025г. Общество имеет нераспределенную прибыль 589 тыс. руб.

Структура нераспределенной прибыли, отраженной по строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» представляет собой следующее:

Таблица 4

#### Структура нераспределенной прибыли (тыс. руб.)

Наименование	2025	2024	2023
Нераспределенная прибыль (убыток) на начало года	74	(616)	(123)
Прибыль (убыток) отчетного года	515	690	(493)
Нераспределенная прибыль (убыток) на конец года	589	74	(616)

#### 4.9. Заемные средства

По строке 1410 «Долгосрочные обязательства/Заемные средства» отражена задолженность по кредиту и договорам займа в сумме 227 260 тыс.руб., на 31 декабря 2024г., 31 декабря 2023г. величина задолженности составила соответственно 1 000 тыс.руб., 750 тыс.руб., в составе долгосрочной задолженности

Таблица 5

#### Долгосрочные обязательства/Заемные средства (тыс. руб.)

Договор	Сумма	Дата возникновения	Дата погашения
Договор №1363/МФ-НКЛ/25 от 05.05.2025	160 000	05.05.2025	04.05.2028
Договор займа № 2025-01-27 от 27.01.2025	3 960	30.01.2025	27.01.2030
Договор займа №20253004-СПИ от 30.04.2025	45 800	30.04.2025	30.04.2030
Договор займа № 20251029-СТИ от 29.10.2025	17 500	29.10.2025	29.10.2029
<b>ВСЕГО по строке 1410</b>	<b>227 260</b>		

По строке 1510 «Краткосрочные обязательства/Заемные средства» отражена задолженность по процентам к уплате по договорам кредита и займа в размере 9 319 тыс. руб., на 31 декабря 2024г., 31 декабря 2023г. величина задолженности составила соответственно: 103 тыс.руб., 15 тыс.руб.

Таблица 6

#### Краткосрочные обязательства/Заемные средства (тыс. руб.)

Договор	Сумма	Дата возникновения	Дата погашения
Договор №1363/МФ-НКЛ/25 от 05.05.2025	2 997	05.05.2025	04.05.2028
Договор займа №20253004-СПИ от 30.04.2025	5 775	30.04.2025	30.04.2030
Договор займа № 20251029-СТИ от 29.10.2025	547	29.10.2025	29.10.2029
<b>ВСЕГО по строке 1410</b>	<b>9 319</b>		

#### 4.10. Прочие обязательства

В Прочие обязательства включена задолженность по финансовой аренде земли, прочие обязательства со сроком погашения более года.

Таблица 7

#### Прочие обязательства (тыс.руб.)

Вид обязательства	Сумма	Срок погашения
Финансовая аренда земельных участков, обязательство со сроком погашения более года	6 653	16.03.2072

Вид обязательства	Сумма	Срок погашения
<b>Всего по строке 1450</b>	<b>6 653</b>	

#### 4.11. Кредиторская задолженность

На 31 декабря 2025г. обязательства по строке «Кредиторская задолженность» (стр.1520) составляют 71 тыс.руб., на 31 декабря 2024г. и 31 декабря 2023г. кредиторская задолженность составила 291 тыс. руб. и 666 тыс. руб. соответственно.

Движение сумм кредиторской задолженности показано в Приложении № 2 к настоящим Пояснениям.

По состоянию на 31 декабря 2025 г., 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. у Общества отсутствует просроченная кредиторская задолженность.

#### 4.12. Арендованные основные средства

На 31 декабря 2025 г Общество арендует помещение общей площадью 8,5 кв.м по адресу Москва, ул. Лесная, д. 43, в соответствии с договором аренды 1877А/24 от 10.12.2024 сроком на 11 месяцев. Арендодатель - ООО «ОРМ» (ИНН 7707750995)

#### 4.13. Обеспечения выданные, гарантии и поручительства

В обеспечение исполнения обязательств Общества по Кредитному договору № 1363/МФ-НКЛ/25, от "05" мая 2025 г Компанией предоставлены в залог кредитору объекты недвижимости(ипотека) и право требования залоговой стоимостью 180 340 тыс. руб.

### 5. Пояснения к Отчету о финансовых результатах

#### 5.1. Доходы по обычным видам деятельности

Доходы по основному виду деятельности Общества по состоянию на 31.12.2025 отсутствует, в связи с подготовкой приобретенного по ипотечному кредитованию здания в пригодное для основной деятельности состояние.

#### 5.2. Расходы по обычным видам деятельности

##### 5.2.1. Себестоимость продаж

По строке 2120 – указана величина себестоимости продаж 864 тыс. руб.

Таблица 8

#### Себестоимость продаж (тыс. руб.)

Наименование показателя	2025		2024	
	Сумма	В % от общей величины расходов	Сумма	В % от общей величины расходов
Эксплуатационные расходы/Охрана имущества	475	54,98	-	-
Коммунальные расходы/Затраты на электроэнергию	184	21,3	-	-
Эксплуатационные расходы/ТО АПС	107	12,38	-	-
Амортизация ППА	84	9,72	-	-
Коммунальные расходы/Затраты на воду	10	1,16	-	-
Коммунальные расходы/Затраты на выбросы и загрязнение окружающей среды	3	0,34	-	-
Эксплуатационные расходы/ТО системы учета электроэнергии	1	0,12	-	-
Расходы на оплату консультационных услуг (подрядчики)	-	-	610	100
<b>Итого</b>	<b>864</b>	<b>100</b>	<b>610</b>	<b>100</b>

#### 5.2.2. Управленческие расходы

В 2025 году Управленческие расходы составили 672 тыс. руб. Состав расходов, отражаемой по строке 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах, представлен в таблице 9.

Таблица 9

#### Управленческие расходы (тыс. руб.)

Наименование показателя	2025		2024	
	Сумма	В % от общей величины расходов	Сумма	В % от общей величины расходов
Услуги связи/Интернет	105	15,62	-	-
Услуги юридические, нотариальные, регистрационные	64	9,52	-	-
ПО, обслуживание оргтехники	5	0,75	-	-
Аренда офиса	360	53,57	-	-
Прочие услуги	138	20,54	-	-
<b>Итого</b>	<b>672</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 5.3. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и расходы общества имеют следующие составляющие:

Таблица 10

#### Прочие доходы и расходы (тыс.руб.)

Наименование показателя	Строка	За 2025	За 2024
<b>Проценты к получению, в том числе</b>	<b>2320</b>	<b>4 275</b>	-
Проценты по депозитам		4 275	-
<b>Проценты к уплате, в том числе</b>	<b>2330</b>	<b>(1 674)</b>	-
Процентные расходы по финансовой аренде земельных участков		(1 030)	-
Проценты по займу		(644)	-
<b>Прочие доходы, в том числе</b>	<b>2340</b>	<b>10</b>	-
Прочие внереализационные доходы		10	-
<b>Прочие расходы, в том числе:</b>	<b>2350</b>	<b>(387)</b>	<b>(1)</b>
Расходы на услуги банков		(318)	(1)
Госпошлины		(28)	-
Прочие внереализационные расходы		(41)	-
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>688</b>	<b>(1)</b>

### 5.4. Налог при упрощенной системе налогообложения

По данным налогового учета Общества за 2025 год получена прибыль до налогообложения в размере 688 тыс. руб. Налог при упрощенной системе налогообложения (строка 2410) составил – (173) тыс. руб. Совокупный финансовый результат (строка 2500) составил 515 тыс. руб.

## 6. Прочие пояснения

### 6.1. Информация по прекращаемой деятельности

В 2025 году прекращаемой деятельности у Общества нет. В 2026 году Общество не планирует прекращать деятельность.

### 6.2. События после отчетной даты

Другие события после отчетной даты, которые существенно могли бы оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности организации, отсутствуют.

### 6.3. Сведения о дочерних и зависимых обществах

Общество» не имеет дочерних обществ и зависимых обществ.

### 6.4. Налоговое законодательство

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества данного законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению Руководства по состоянию на 31 декабря 2025 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения финансового положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

### 6.5. Риски

В процессе хозяйственной деятельности организация подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

В целях минимизации возможного негативного эффекта организацией предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

Основные риски для деятельности могут быть объединены в следующие укрупненные группы: риск непрерывности деятельности, финансовые риски, правовые риски; репутационные риски, страновые и региональные риски.

Руководство общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности.

#### **Финансовые риски.**

Общество подвержено риску ликвидности.

#### **Риск ликвидности.**

Риск ликвидности связан с возможностями своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей).

Организация осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения.

***Правовые риски.***

Правовые риски представлены главным образом рисками, связанными с изменением налогового законодательства. Общество внимательно следит за текущими изменениями законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

***Репутационные риски.***

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей в следствие негативного представления о качестве оказываемой услуги Обществом, соблюдением сроков. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

***Мировые, страновые и региональные риски.***

Общество осуществляет основную деятельность на территории Москвы, для которого характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

**6.6. Основные бухгалтерские суждения и оценки**

Руководство общества прекращение деятельности не планирует. Общество не собирается и не нуждается в ликвидации или существенном сокращении масштабов своей деятельности.

В связи со всеми факторами, Общество не имеет сомнения в непрерывности деятельности компании и предполагает, что компания будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и не имеет ни намерения, ни необходимости в ликвидации либо прекращении деятельности.

«31» марта 2026 г.

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Седунов Петр Алексеевич

## 7. Приложения

Приложение № 1

к Пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год  
Общества с ограниченной ответственностью " СТАБИЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»

## 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.	1 018	-	1 392	-	(1 352)	-	-	-	1 058	-
	3а 2024 г.	630	-	998	-	(610)	-	-	-	1 018	-
Итого	3а 2025 г.	1 018	-	1 392	-	(1 352)	-	-	X	1 058	-
	3а 2024 г.	630	-	998	-	(610)	-	-	X	1 018	-

### 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		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 000	232 913	-	-	-	-	233 913
	За 2024 г.	750	250	-	-	-	-	1 000
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	394	9 287	-	(291)	-	-	9 390
	За 2024 г.	680	109	-	(395)	-	-	394
Итого	За 2025 г.	1 394	242 200	-	(291)	-	X	243 303
	За 2024 г.	1 430	359	-	(395)	-	X	1 394

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Седунов Петр Алексеевич

«31» марта 2026 г.