

**Пояснения к бухгалтерской отчетности и отчету о финансовых
результатах за 2025 год**
Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТЦЕНТР ПРОГРЕСС»

1. Общие сведения

- 1.1. Сокращенное наименование Общества - ООО «ИНВЕСТЦЕНТР ПРОГРЕСС».
- 1.2. Общество зарегистрировано 24 июня 1998 года в Московской регистрационной Палате за № 001.452.190.
- 1.3. Место нахождения Общества по Уставу: 140054, Московская область, г. Котельники, Дзержинское шоссе, д.5.
- 1.4. В соответствии со свидетельством от 17.12.2002 года серия 77 № 007212182 об Обществе внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц за номером ОГРН 1027700540515.
- 1.5. Общество состоит на налоговом учете по месту нахождения в Межрайонной ИФНС России № 17 по Московской области с ИНН 7706174227 и КПП 502701001 (свидетельство серия 50 № 012381601 от 08.12.2010г.).
- 1.6. Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2025г. (без внешних совместителей) составляет 10 человек.
- 1.7. Учредителями Общества являются физические лица, граждане РФ.
Состав участников Общества и их доля в уставном капитале.
- Зарицкий Б.П. – доля в уставном капитале – 35 %
- Мамиева Б.С. – доля в уставном капитале - 25%
- Прохорычева К.Ю. – доля в уставном капитале - 20%
- Тимошенкова Н.Ю. – доля в уставном капитале -20%
- 1.8. Уставный капитал оплачен в размере 10 000 рублей, что составляет 100%.
- 1.9. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.
- 1.10. Общество не имеет филиалов.
- 1.11. Единоличный исполнительный орган Общества утвержден решением Общего собрания участников (протокол № 58 от 09.09.2025г.).

Журавлева Елена Сергеевна	Генеральный директор АО «ИНВЕСТИЦИИ И ПАРТНЕРСТВО» - управляющей организации ООО «ИНВЕСТЦЕНТР ПРОГРЕСС»
---------------------------	--

Главный бухгалтер Общества – Шульгина Елена Алексеевна

- 1.12. Основной вид деятельности Общества – сдача в наем собственного нежилого недвижимого имущества (код по ОКВЭД-68.20).
- 1.13. Все стоимостные показатели приведены в тысячах рублей.
- 1.14. По состоянию на 31.12.2025 года проведена инвентаризация, в результате которых не выявлены излишки и недостачи, а также факты хищения и утраты имущества

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация
Материально-производственные запасы	31.12.2025г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	31.12.2025г.

Расчеты с покупателями и заказчиками	31.12.2025г.
--------------------------------------	--------------

- 1.15. Организация относится к субъектам малого предпринимательства.
- 1.16. Общество не является стороной договора доверительного управления имуществом.
- 1.17. Общество не является участником совместной деятельности.
- 1.18. Информация о лицензируемых видах деятельности и лицензиях (членстве в СРО):
№ СРО-7706174227-20251127-1751 от 27-11-2025

Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение Специализированных Организаций Профессиональные Строители», СРО Ассоциация «ОСОПС»

2.Основные элементы учетной политики.

2.1.Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

- 2.1.1.Бухгалтерский учет в отчетном периоде осуществлялся главным бухгалтером.
- 2.1.2. Срок полезного использования объекта основных средств в бухгалтерском учете устанавливается в месяцах как период, в течение которого использование объекта основных средств будет приносить экономические выгоды обществу.
- 2.1.3. Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по счету 01"Основные средства" по первоначальной стоимости. ОС, переданные в аренду, учитываются по счету 03 "Доходные вложения в материальные ценности". Амортизация по всем группам основных средств и нематериальным активам начисляется линейным способом.
- 2.1.4. Ежегодная переоценка основных средств не производится.
- 2.1.5. Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные п.4 ПБУ 6/01 «Учет основных средств» и стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете в составе материально-производственных запасов и списываются на расходы единовременно после ввода в эксплуатацию. Исключением являются объекты ОС, подлежащие государственному кадастровому учету.
- 2.1.6. Учет капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.
- Оборудование, требующее монтажа: учитывается по счёту 07 «Оборудование к установке», где отражается приобретённое организацией производственное, технологическое и энергетическое оборудование, нуждающееся в предварительном монтаже перед использованием*
- Капитальные вложения в приобретение внеоборотных активов: учитываются по счёту 08.04. «Вложения во внеоборотные активы» (08) для учёта приобретения объектов основных средств*
- Капитальное строительство объектов: учитывается по счёту 08.03 для учёта затрат на строительство объектов основных средств, ведется пообъектный учет.*
- По объектам недвижимости, по которым закончены капитальные вложения, амортизация начисляется в общем порядке с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету.
- 2.1.7. Доходы по операционной аренде ОС признаются равномерно, ежемесячно, в течение срока договора. Вид доходов определяется по каждому договору в зависимости от условий аренды и вида имущества.

Основание: п. 42 ФСБУ 25/2018, п. 4, абз. 5 п. 5, п. 12, 15 ПБУ 9/99, п. 7 ПБУ 1/2008.

2.1.8. В случае финансовой аренды ОС - на дату предоставления предмета аренды арендаторам, признается инвестиция в аренду в качестве актива (п. 32 ФСБУ 25/2018). Актив в размере чистой стоимости инвестиции в аренду отражается на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», путем открытия субсчета «Чистая инвестиция в аренду». Чистая стоимость инвестиции в аренду определяется путем дисконтирования ее валовой стоимости по определенной процентной ставке. Процентная ставка рассчитывается исходя из того, что:

Приведенная валовая стоимость инвестиции в аренду на дату предоставления предмета аренды = Сумма справедливой стоимости предмета аренды и понесенных затрат в связи с договором аренды.

2.1.9. Основные средства подразделяются на указанные ниже группы и амортизируются в следующем порядке:

Группа	Стоимость	Способ амортизации
Недвижимость, которая используется в хозяйственной или производственной деятельности	по первоначальной стоимости	линейный способ
Инвестиционная недвижимость	по первоначальной стоимости	линейный способ
Машины и оборудование	по первоначальной стоимости	линейный способ
Транспортные средства	по первоначальной стоимости	линейный способ
Производственный и хозяйственный инвентарь	по первоначальной стоимости	линейный способ
Прочие ОС	по первоначальной стоимости	линейный способ

2.1.10. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов (далее – НМА) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н.

Квалификация объектов нематериальных активов

Оценка нематериальных активов: при признании в бухгалтерском учете объект НМА оценивается по первоначальной стоимости, которой считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта НМА в бухгалтерском учете. Активы, стоимостью не более 100 000,00 (ста тысяч) рублей отражаются в бухгалтерском учете в составе материально-производственных запасов и списываются на расходы единовременно после ввода в эксплуатацию.

Амортизация нематериальных активов: для каждого объекта НМА организация определяет срок полезного использования (СПИ), в течение которого использование объекта НМА будет приносить экономические выгоды (доход) организации. Срок полезного использования отдельных объектов НМА определяется исходя из количества продукции (объема работ (услуг) в натуральном выражении), которое организация ожидает получить от их использования. Стоимость НМА погашается посредством амортизации, начисляется линейным способом.

Выбытие нематериальных активов: Объект НМА подлежит списанию в том отчетном периоде, в котором он выбывает или становится неспособным приносить организации экономические выгоды в

будущем. При списании объекта НМА суммы накопленной амортизации и накопленного обесценения относятся в уменьшение его первоначальной стоимости. Разница между суммой балансовой стоимости списываемого объекта НМА и затрат на его выбытие с одной стороны и поступлениями от выбытия этого объекта с другой стороны признается доходом или расходом в составе прибыли (убытка) периода, в котором списывается объект НМА.

2.1.11. Учет МПЗ ведется с учетом видов и назначения запасов, единицей запаса признается номенклатурный номер.

Основание: п. 6 ФСБУ 5/2019

2.1.12. При необходимости создания резерва под обесценение запасов - создается по каждому наименованию запасов.

Основание: п. 28 ФСБУ 5/2019

2.1.13. Оценка материально-производственных запасов при списании их в эксплуатацию производится по средней себестоимости.

2.1.14. Учет доходов и расходов ведется методом начисления.

2.1.15. Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

а) организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;

б) сумма выручки может быть определена;

в) имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;

г) право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

д) расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Если в отношении денежных средств и иных активов, полученных организацией в оплату, не исполнено хотя бы одно из названных условий, то в бухгалтерском учете организации признается кредиторская задолженность, а не выручка.

2.1.16. Расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

✓ расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;

сумма расхода может быть определена;

✓ имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод

организации, имеется в случае, когда организация передала актив либо отсутствует неопределенность в отношении передачи актива.

- ✓ Если в отношении любых расходов, осуществленных организацией, не исполнено хотя бы одно из названных условий, то в бухгалтерском учете организации признается дебиторская задолженность.
- ✓ Амортизация признается в качестве расхода исходя из величины амортизационных отчислений, определяемой на основе стоимости амортизируемых активов, срока полезного использования и принятых организацией способов начисления амортизации.

2.1.17. Информация об общехозяйственных расходах формируется в разрезе статей и элементов затрат. Общехозяйственные расходы подлежат списанию в конце отчетного периода в дебет счета 90. Расходы на ремонт основных средств - признаются в периоде их фактического осуществления.

2.1.18. Учет расходов по займам и кредитам

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 06.10.2008 года № 107н.

Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательств по полученному займу и признаются прочими расходами в том отчетном периоде, к которому они относятся.

2.1.19. Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

2.1.20. Являясь субъектом малого предпринимательства, организация применяет ПБУ 18/02.

2.1.21. Общество не применяет ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам», ПБУ 13/2000 «Учет государственной помощи», ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности», ПБУ 20/03 «Информация об участии в совместной деятельности», ПБУ 24/2011 «Учет затрат на освоение природных ресурсов», ПБУ 2/2008 "Учет договоров строительного подряда"

2.1.22. Денежные средства и денежные эквиваленты (Отчет о движении денежных средств)

Составление отчета о движении денежных средств осуществляется в соответствии с положением по бухгалтерскому учету 23/2011 «Отчет о движении денежных средств», утвержденным Приказ Минфина России от 02.02.2011 N 11н.

Денежные средства включают денежные средства в кассе, на счетах в банке, и прочие денежные средства.

Высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, относятся к денежным эквивалентам. Для классификации в балансе в качестве денежных эквивалентов активы должны быть доступны Обществу для использования по его требованию в любой момент времени.

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее. В целях составления бухгалтерского баланса Общество включает эквиваленты денежных средств в раздел «Денежные средства и денежные эквиваленты».

Свернутое отражение денежных потоков

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам.

В частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки:

- косвенные налоги (НДС) в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;
- возвраты, связанные с расчетами с покупателями и заказчиками, поставщиками и подрядчиками;
- денежные потоки, связанные с расчетами с подотчетными лицами, расчетами по заработной плате и дивидендам, расчетами с внебюджетными фондами;
- обороты, связанные с уплатой в бюджет и возвратом из бюджета налогов и в связи с переплатой.

2.1.23. Учет финансовых вложений

Учет финансовых вложений ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 10.12.2002 года № 126н.

Квалификация финансовых вложений: в зависимости от характера финансовых вложения, порядка их приобретения и использования единицей финансовых вложений может быть серия, партия и т.п. однородная совокупность финансовых вложений (п. 5 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»)

Организация учета финансовых вложений: в первоначальную стоимость актива включаются все фактические затраты на приобретение финансовых вложений, учитывая правила определения, в зависимости от вида актива

Выбытие финансовых вложений: отражаются в зависимости от вида вложений. ФВ, не имеющие рыночных котировок, выбывают по первоначальной стоимости по времени приобретения (ФИФО). Финансовые вложения, имеющие рыночные котировки, выбывают по стоимости последней оценки.

2.1.24. Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте.

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 27.11.2006 года № 154н.

Стоимость активов и обязательств (денежных знаков в кассе, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, финансовых

вложений, средств в расчетах, включая по заемным обязательствам, с юридическими и физическими лицами, вложений во внеоборотные активы (основных средств, нематериальных активов и т.д.), материально-производственных запасов, а также других активов и обязательств Организации), выраженная в иностранной валюте, для отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности подлежит пересчету в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком РФ, в соответствии с требованиями ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте», утв. Приказом Минфина РФ от 27.11.2006 № 154н.

2.1.25. Учет расчетов по налогу на прибыль

Учет отложенных налогов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 19.11.2002 года № 114н.

При составлении бухгалтерской отчетности суммы отложенных налоговых активов и обязательств отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

2.1.26. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 13.12.2010 года № 167н.

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 13.12.2010 года № 167н.

Общество создает при наличии оснований следующие резервы:

Резервы по сомнительным долгам

Резервы под снижение стоимости материальных ценностей

Резервы под обесценение финансовых вложений

Резервы в виде оценочных обязательств

Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам.

Информация об условных обязательствах и условных активах раскрывается в бухгалтерской отчетности в соответствии с п. п. 25 - 28 ПБУ 8/2010.

Неопределённость оценочных значений — это влияние на оценочное значение и связанную с ним раскрываемую информацию недостаточной точности расчёта.

Степень неопределённости может быть обусловлена различными факторами, например:

- степень зависимости оценочного значения от суждения;
- чувствительность оценочного значения к изменениям в допущениях;
- наличие признанных методов оценки, которые могут снижать неопределённость оценки;
- продолжительность периода прогнозирования и возможность использования данных о событиях предыдущего периода для прогнозирования событий будущего периода;
- возможность получения надёжных данных из внешних источников;

- объём, в каком оценочное значение основывается на наблюдаемых или ненаблюдаемых исходных параметрах.

Признание и раскрытие в бухгалтерской отчетности информации об изменениях оценочных значений осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Изменения оценочных значений» ПБУ 21/2008, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 06.10.2008 года № 106н.

Изменением оценочного значения признается корректировка стоимости актива (обязательства) или величины, отражающей погашение стоимости актива, обусловленная появлением новой информации, которая производится исходя из оценки существующего положения дел в организации, ожидаемых будущих выгод и обязательств и не является исправлением ошибки в бухгалтерской отчетности.

Оценочным значением является величина резерва по сомнительным долгам, резерва под снижение стоимости материально-производственных запасов, других оценочных резервов, сроки полезного использования основных средств, нематериальных активов и иных амортизируемых активов, оценка ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования амортизируемых активов и др.

2.1.27. События после отчетной даты

Отражение в бухгалтерской отчетности информации событий после отчетной даты осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 25.11.1998 года № 56н.

События после отчетной даты делятся на две категории (п. 5 ПБУ 7/98):

- события, подтверждающие существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых организация вела свою деятельность;
- события, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность.

2.1.28. Информация о связанных сторонах

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Министерства финансов РФ от 29.04.2008 года № 48н.

Перечень связанных сторон, информация о которых раскрывается в бухгалтерской отчетности, организация должна установить самостоятельно с учетом требования приоритета содержания перед формой (п. 9 ПБУ 11/2008).

Построение аналитического бухгалтерского учета должно обеспечивать формирование информации о связанных сторонах, раскрываемой в бухгалтерской отчетности (п. 15 ПБУ 11/2008).

2.1.29. Информация по сегментам

Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» ПБУ 12/2010, утвержденное Приказом Министерства финансов РФ от 08.11.2010 года № 143н. Обществом не применяется.

2.1.30. Учет государственной помощи

Положение по бухгалтерскому учету «Учет государственной помощи» ПБУ 13/2000, утвержденное Приказом Министерства финансов РФ от 16.10.2000 года № 92н. Обществом не применяется.

2.1.31. Информация по прекращаемой деятельности

Положение по бухгалтерскому учету «Информация по прекращаемой деятельности» ПБУ 16/02, утвержденное Приказом Министерства финансов РФ от 02.07.2022 года № 66н. Обществом не применяется.

Под информацией по прекращаемой деятельности понимается:

- информация, раскрывающая часть деятельности организации (такую, как сегмент, его часть либо совокупность сегментов) по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей бухгалтерской отчетности и которая в соответствии с принятым организацией решением подлежит прекращению;
- информация о прекращении использования отдельных активов, которые считаются долгосрочными активами к продаже. К ним относятся основные средства и иные внеоборотные активы, использование которых прекращено в связи с решением об их продаже и по которым имеется подтверждение того, что возобновлять их использование не предполагается. Долгосрочными активами к продаже считаются также материальные ценности, остающиеся от выбытия внеоборотных активов или извлекаемые в процессе их содержания, ремонта, модернизации, реконструкции, если организация не классифицирует такие ценности как запасы (п. п. 4, 10.1 ПБУ 16/02).

2.1.32. Забалансовый учет

Организован с использованием счетов:

001 Арендованные основные средства

007 Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов

008 Обеспечения обязательств и платежей полученные

009 Обеспечения обязательств и платежей выданные

011 Основные средства, сданные в аренду

015 Спецодежда и спецоснастка в эксплуатации

МЦ Материальные ценности в эксплуатации

2.1.33. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» ПБУ 22/2010, утвержденным приказом Министерства финансов РФ от 28.06.2010 года № 63н.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

Для целей обособленного раскрытия в бухгалтерской отчетности к количественной существенной относится информация о показателях отчетности:

- десять и более процентов от величины раздела бухгалтерского баланса для группы статей и статей бухгалтерского баланса.

- пять и более процентов от общей суммы доходов организации за отчетный период, по выручке и прочим доходам (выручка от продажи продукции (товаров), выручка от выполнения работ (оказания услуг) и т.п.).

Качественный критерий: Независимо от количественной оценки, информация признается существенной, если она связана с операциями, способными изменить восприятие пользователями финансового положения компании.

2.1.34. Учет затрат на освоение природных ресурсов

Положение по бухгалтерскому учету «Учет затрат на освоение природных ресурсов» ПБУ 24/2011, утвержденное Приказом Министерства финансов РФ от 06.10.2011 года № 125н. Обществом не применяется.

2.1.35. Учет договоров строительного подряда

Положение по бухгалтерскому учету «Учет договоров строительного подряда» ПБУ 2/2008, утвержденным приказом Министерства финансов РФ от 24.10.2008 года № 116н. Обществом не применяется.

2.1.36. Учетная политика для целей бухгалтерского учета на 2025 год утверждена приказом № УП/2024 от 27.12.2024г.

2.1.37. Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами учета. В связи с вступлением в силу с 1 января 2025 г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», организация внесла изменения в Учетную политику на 2025 год.

Были внесены изменения в части:

- ✓ представления бухгалтерской отчетности;
 - ✓ изменения представления следующих статей в бухгалтерской отчетности:
 - ✓ показатели прочих доходов и прочих расходов, связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни (курсовые разницы, результат обесценения внеоборотных активов и восстановления обесценения) зачитываются в отчете о финансовых результатах (ранее представлялись развернуто);
- 2.1.38. Организация квалифицирует отсутствие технической возможности удалить из форм бухгалтерской отчетности строки с отсутствующими показателями как обстоятельство, предусмотренной п.66 (б) ФСБУ 4/2023 как исключение из общего правила о неуказании в отчетности отсутствующей информации. Организация приводит в бухгалтерской отчетности строки с нулевыми значениями, проставляя по отсутствующим показателям прочерки, если эти строки приводятся в формате ГИРБО.

3. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность

Общество осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Общества оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные трудности для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в

отношении ряда российских граждан и юридических лиц. С февраля 2022 года, после признания самопровозглашенных Донецкой и Луганской народных республик и начала специальной военной операции на Украине Российской Федерацией, вышеуказанные страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России. Кроме того, были введены ограничения на поставку различных товаров и услуг российским предприятиям. Также в контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами. Более того, существует риск введения дальнейших санкций и аналогичных форм давления. В ответ на санкционное давление Правительством Российской Федерации введен комплекс мер, представляющих собой контрсанкции, меры валютного контроля, ряд решений по ключевой ставке и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики.

В сентябре 2022 года в Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация. В Донецкой и Луганской Народных Республиках, а также в Запорожской и Херсонской областях Украины были проведены референдумы, по итогам которых данные республики и области включены в состав Российской Федерации.

Введение и последующее усиление санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования.

Помимо этого, российские компании практически лишены доступа к международному фондовому рынку, рынку заемного капитала и иным возможностям развития, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

Введение и последующее усиление санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования.

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, однако санкции могут иметь существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

Представленная бухгалтерская отчетность Общества отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Общества. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

4. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Деятельность Общества объективно не связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Но, анализ и управление потенциальными рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации возможных негативных последствий наиболее существенных рисков.

Факторы, которые могут повлиять на достижение стратегических целей, могут быть классифицированы следующим образом:

Внешние риски

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что большая часть бизнеса Общества связана с деятельностью на территории Российской Федерации.

Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, падением цен на нефть, санкциями западных стран и ответными мерами РФ.

Политические и социальные риски Общества связаны с:

- ✓ геополитической напряженностью из-за ситуации вокруг Украины,
- ✓ оттоком капитала, останавливающим инвестиционную активность,
- ✓ общим ослаблением экономики, дефицитом бюджета,
- ✓ ростом цен, падением спроса, снижением доходов населения,
- ✓ организованной преступностью, коррупцией и социальной нестабильностью, что может создать неопределенность и привести к удорожанию ведения бизнеса.

Будущее экономическое развитие Российской Федерации в значительной мере зависит от эффективности решений, принимаемых Правительством РФ.

Руководство Общества не в состоянии предвидеть все возможные изменения, которые могут оказать влияние на российскую экономику, и, соответственно, эффект такого влияния на будущее финансовое положение Общества.

Юридические риски и неопределенность

Риски, связанные с российской законодательной системой включают, в различной степени, следующее:

- ✓ пробелы в нормативно-правовой базе, вызванные задержками в принятии новых законов;
- ✓ ужесточение госрегулирования и повышение налоговой нагрузки;
- ✓ непоследовательная судебная практика в отношении обеспечительных мер, которая может нарушить ведение нормальной деятельности;
- ✓ недостатки необходимой законодательной базы в сфере корпоративного права, рынка ценных бумаг в Российской Федерации могут ограничить возможности для привлечения капитала в будущем;

- ✓ ответственность акционера в соответствии с корпоративным правом Российской Федерации может привести к тому, что Общество будет нести финансовую ответственность за обязательства своих дочерних предприятий.

В условиях роста общей неуверенности и снижения экономической активности может продолжиться дальнейшее сокращение инвестиций в основной капитал.

Функция управления рисками Общества осуществляется в отношении финансовых, операционных и юридических рисков. Финансовый риск включает рыночный риск (риск изменения процентной ставки, валютный риск и прочий ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности. Главной целью управления финансовыми рисками является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов.

Управление операционным и юридическим рисками должно обеспечивать надлежащее функционирование внутренней политики и процедур Общества в целях минимизации данных рисков.

Отраслевые риски:

- Ужесточение ценовой конкуренции.
- Сложная и сезонно ограниченная логистика при доставке основных материалов может привести к срыву и без того сжатых графиков работ.

Вышеперечисленные факторы могут привести к снижению доли организации на рынке, способствовать снижению выручки и прибыли, привести к необходимости финансирования работ за счет собственных или заемных средств, и таким образом увеличить расходы по выплате процентов по кредитам.

Предполагаемыми действиями по снижению рисков со стороны общества являются:

- повышение конкурентоспособности предприятия путем снижения себестоимости и повышения производительности труда;
- усиление позиции в сегменте;
- тщательный и регулярный сбор и анализ информации о состоянии и динамике рынка.
- наличие альтернативных вариантов поставок расходных материалов и запасных частей.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения финансового убытка, вызванного неисполнением контрагентом своих договорных обязательств по финансовому инструменту. Этот риск связан, в основном, с имеющейся у общества дебиторской задолженностью, а также займами выданными.

Подверженность общества кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого заказчика. Руководство оценивает риск существенных переносов сроков оплаты дебиторской задолженности по текущим договорам как не высокий.

Денежные операции Общества осуществляет посредством финансовых институтов с высоким кредитным рейтингом в Российской Федерации. Денежные средства Общества размещены на счету финансового института, зарекомендовавшим себя, как минимально подверженный риску дефолта.

Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что у предприятия возникнут сложности по исполнению финансовых обязательств, расчёты по которым осуществляются путём передачи денежных средств или другого финансового актива.

Целью Общества является поддержание баланса между непрерывностью финансирования и эффективностью управления денежными ресурсами путем использования банковских овердрафтов, кредитов и займов.

Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения. В настоящее время Общество полагает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

Сроки наступления исполнения финансовых обязательств и возврата финансовых вложений, а также дополнительные источники финансирования, которые возможно привлечь, раскрыты далее.

Процентный риск

В связи с тем, что Общество имеет долговые обязательства, процентная ставка по которым не может меняться в результате изменения рыночных процентных ставок, изменение процентных ставок не может существенно повлиять на текущую деятельность Общества.

Однако это повлияет на получение Обществом кредитов и исполнения обязательств по ним в дальнейшем. В частности, в случае заимствования средств в виде банковских кредитов с «плавающей» процентной ставкой, повышение общего уровня процентных ставок на российском рынке приведет к увеличению суммы средств, подлежащей уплате по процентам, что отрицательно повлияет на финансовое состояние Общества.

Кризис банковской системы в Российской Федерации, банкротство любого из банков, в котором у Общества имеются денежные средства, может привести к потере части средств Общества и повлечь частичное ограничение осуществления Обществом банковских операций на территории Российской Федерации, это может оказать негативное влияние на финансово-экономическую деятельность Общества. Вероятность наступления указанного риска средняя.

Общество подвержено риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на его финансовое положение и денежные потоки. Общество в процессе хозяйственной деятельности осуществляет выдачу долгосрочных займов с фиксированной процентной ставкой. Колебания рыночных процентных ставок оказывают незначительное влияние на финансовое положение и денежные потоки Общества. В настоящее время Общество не имеет конкретной программы мероприятий, основное внимание в рамках которой уделялось бы непредсказуемости финансовых рынков или которая была бы направлена на минимизацию возможных негативных последствий для финансовых результатов Общества, так как руководство считает, что этот риск является незначительным для деятельности Общества ввиду того, что внешнее финансирование не привлекается.

Налоговые риски

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, временами нечетко изложенных и противоречивых, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами.

Налоговые органы имеют право налагать крупные штрафы и начислять пени по налогам, просроченным к уплате. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в общем случае в течение трех последующих календарных лет. В настоящий момент налоговые органы занимают более жесткую и аргументированную позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

Существует возможная, но не высокая вероятность оттока денежных средств в отношении условного обязательства, возникшего вследствие неоднозначной интерпретации налогового законодательства. Резерв под это условное обязательство не был признан в данной финансовой отчетности, поскольку возможность наступления такого события не оценивается как высокая.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2025 года, все соответствующие положения законодательства, включая налогообложение, были интерпретированы корректно. Таким образом, наиболее вероятно, что налоговые и подобные им обязательства организации не будут подвержены изменениям.

Инфляционный риск

Расчетная ставка инфляции в 2025 году в России составляет не менее 5,6%.

Общество испытывает инфляционный рост стоимости сырья и материалов, затрат на транспортировку, электроэнергию, оплату труда.

При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов.

В случае, если значение инфляции превысит критические значения, Общество планирует провести мероприятия по сокращению внутренних издержек. Однако Общество может быть не в состоянии соответствующим образом увеличивать цены на свою продукцию для сохранения показателей рентабельности.

Валютный риск

Падение курса и покупательной способности национальной валюты, повышенная волатильность на валютном рынке влияют, прежде всего, на экономику России в целом, а значит и на деятельность Общества. Учитывая большую взаимосвязь Общества с различными структурами российской экономики, можно ожидать, что резкое снижение курса рубля по отношению к доллару США и другим мировым валютам существенно отразится на положении Общества.

Курс рубля подвержен волатильности. Обязательства Общества в настоящее время номинированы в рублях, и обесценение рубля по отношению к евро в будущем не приведет к убыткам от курсовых разниц. Укрепление евро по отношению к рублю в будущем не отразится на чистой прибыли Общества.

Правовой риск

Правовой риск состоит в возникновении убытков из-за изменения законодательства, в результате которого возникает несоответствие деятельности требованиям регуляторов, внутренним нормам, договорным обязательствам. Общество не

может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

В качестве мер по снижению данного риска осуществляется регулярный мониторинг законодательства.

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин

Общество не является участником внешнеэкономических отношений, вследствие чего не подвержена рискам, связанным с изменением законодательства в области государственного регулирования внешнеторговой деятельности, а также таможенного законодательства, регулирующего отношения по установлению порядка перемещения товаров через таможенную границу Российской Федерации, установлению и применению таможенных режимов, установлению, введению и взиманию таможенных платежей.

Экологические риски

Деятельность Общества не сопряжена с потенциальным риском нанесения ущерба окружающей среде или ее загрязнения, что, как следствие, может привести к возникновению гражданской ответственности и необходимости проведения работ по устранению такого ущерба.

5. Основные подходы к составлению финансовой отчетности

При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении бухгалтерской отчетности, ООО "ИНВЕСТЦЕНТР ПРОГРЕСС" руководствовалось Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету. Существенных отступлений от правил ФСБУ 4/2023, при формировании бухгалтерской отчетности допущено не было.

Общество не планирует прекращение деятельности.

Бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Организация квалифицирует отсутствие технической возможности удалить из форм бухгалтерской отчетности строки с отсутствующими показателями как обстоятельства, предусмотренной п.66 (б) ФСБУ 4/2023 как исключение из общего правила о неуказании в отчетности отсутствующей информации. Организация приводит в бухгалтерской отчетности строки с нулевыми значениями, проставляя по отсутствующим показателям прочерки, если эти строки приводятся в формате ГИРБО.

Договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами в 2025 году не заключалось

Суммы денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией – отсутствуют.

Организация в ближайшее время не планирует привлекать дополнительные денежные средства (кредиты и займы).

Авансовые платежи, не погашенные на отчетную дату (выданные и полученные), формируют показатели отчета о движении денежных средства в составе потоков от текущих операций

Прочие доходы организации за отчетный период, которые в соответствии с правилами бухгалтерского учета не зачисляются на счет прибылей и убытков в 2025 году у Общества отсутствовали.

Прочие расходы организации за отчетный год, которые в соответствии с правилами бухгалтерского учета не зачисляются в отчетном году на счет прибылей и убытков в 2025 году у Общества отсутствовали.

Цены по сделкам со связанными сторонами не отличаются от среднерыночных. Условия установления цен по договорам со связанными сторонами формируются на основании обычаев делового оборота и рыночных механизмов.

За период 2023-2024г были пересчитаны строки 1150,1160,1190,1210. К инвестиционной недвижимости отнесены ОС - строго группы недвижимости, здания и сооружения. Группа ОС в аренде (оборудование), не относящаяся к этой группе, перенесена в строку 1150 «Основные средства, пригодные к использованию».

Строка 1210 «Запасы» за 2023- 2024г пересчитана и отнесена в строку 1190 «Сырье и материалы для создания объектов внеоборотных активов».

Существенность:

Компания определяет существенность информации исходя из принципа, что информация является существенной, если ее пропуск, искажение или недостаточное раскрытие могут повлиять на экономические решения пользователей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Количественный критерий: Общим уровнем существенности признается величина, составляющая 5% от прибыли до налогообложения. Если прибыль является нестабильной или отрицательной, в качестве базового показателя применяется 1% от выручки.

Качественный критерий: Независимо от количественной оценки, информация признается существенной, если она связана с операциями, способными изменить восприятие пользователями финансового положения компании. К таким обстоятельствам относятся, но не ограничиваются: исправление ошибок, связанных с переоценкой запасов, операции со связанными сторонами, судебные разбирательства, нестандартные операции и случаи, когда раскрытие информации необходимо для предотвращения вводящего в заблуждение представления о деятельности компании.

6. Основные показатели деятельности компании в 2025г

В 2025 году, ООО «ИНВЕСТЦЕНТР ПРОГРЕСС» занималось основным видом деятельности - сдача в наем собственного нежилого недвижимого имущества.

Основными элементами затрат в 2025г, как и в предыдущие годы, являются:

- заработная плата работников организации и связанные с ней начисления во внебюджетные фонды (увеличение на 6%);
- амортизационные отчисления по основным средствам предприятия;

- услуги производственного характера, оказываемые сторонними организациями (энергетика, водоснабжение, связь, техническое обслуживание зданий, сооружений и т.д.)

Заработная плата сотрудников организации за 2025 г составила 19200,28 тысяч рублей, средняя заработная плата на 1 человека в месяц – 160,00 тыс. рублей.

Сумма начисленной амортизации за 2025 год составила 29701,1 тысяч рублей, что составляет 22,6% от валового дохода организации.

Организация в процессе своей деятельности потребляют энергоресурсы, затраты на которые составляют значительную долю расходов (8,7%):

Затраты на электроэнергию и теплоэнергию за 2025г:

месяц	электроэнергия, тыс руб	теплоэнергия, тыс руб
январь	537,37	595,66
февраль	1 084,25	659,41
март	592,54	498
апрель	563,18	326,59
май	444,82	154
июнь	544,00	49,72
июль	701,07	37,87
август	640,25	55,6
сентябрь	688,85	66,17
октябрь	716,05	432,46
ноябрь	456,88	517,05
декабрь	949,41	720,44
Итого	7 918,69	4 112,77

По сравнению с 2024 годом, существенно выросли расходы по оплате электроэнергии, более чем на 28%, в связи с ростом тарифов и увеличением потребления электроэнергии в новых зданиях в п. РАОС.

Сумма налогов, начисленных к уплате в бюджет, за 2025 год приведена в таблице:

Налоги (сборы)	Начислено в 2025г. (тыс руб)
ПФ РФ	3 440,62
Земельный налог	1 760,47
ФСС НС	115,2
НДС	33 570,35
НДФЛ	2 534,69
Налог на имущество	5 721,22

Налог на прибыль	4 380,74
ИТОГО	51 523,29

Налоговая нагрузка в 2025 году изменилась существенно (более 200%), что связано со значительным увеличением сумм начисленного налога на прибыль и НДС. Руководством компании принято решение с 2026 года увеличить арендные доходы для покрытия растущих текущих расходов и увеличением ставок НДС и страховых взносов.

Увеличение НДС в 2025 обусловлен получением авансовых платежей по арендным платежам.

Следует отметить, что организация своевременно осуществляет расчеты по налогам и сборам и не имеет просроченной кредиторской задолженности по платежам в бюджет.

Отсутствует налогообложение по следующим налогам и сборам:

Акцизы на подакцизные товары;

Налог на добычу полезных ископаемых;

Налог на игорный бизнес;

Водный налог;

Сбор за пользования объектами животного мира;

Единый налог на вмененный доход для отдельных видов деятельности.

В 2025 году в принадлежащем ООО «ИНВЕСТЦЕНТР ПРОГРЕСС» ПСК в п. РАОС продолжаются работы по строительству 5,6,7,8 корпусов первой-третьей очереди.

Корпуса 5 и 6 закончены и введены в эксплуатацию в январе 2026г. По участку 50:23:0040322:972 закончены работы по изменению категории и ВРИ, который в течение 2025г был объединен с участком 50:23:0040322:603, с целью увеличения пятна застройки ПСК. Был образован участок 50:23:0040322:987 с общей площадью 32962 м2. Участку присвоены категория «Земли населенных пунктов» и ВРИ «Пищевое производство».

Земельный участок 50:23:0040322:576 перераспределен на два участка, один из которых планируется перевести в земли населенных пунктов с ВРИ «земли промышленности», для дальнейшего расширения строительства на данном участке. На нем находятся несколько (6) зданий, четыре из которых признаны негодными к эксплуатации и проведены экспертные исследовательские работы по возможности и определению объема работ по реконструкции зданий. Получено разрешение на снос четырех зданий и строительство очистных сооружений и здания вспомогательного технологического назначения. Проектные работы закончены в марте 2025г, ведется строительство. Прорабатываются несколько вариантов по использованию земельного участка и эксплуатации в среднесрочной перспективе.

На двух введенных в эксплуатацию зданиях продолжаются работы по монтажу современной технологической вентиляции, достроены системы кондиционирования, АПС, СКУД, сетей электроснабжения ПСК и проводится благоустройство территории.

В ПСК г. Котельники проведена модернизация сетей электроснабжения, АПС, установлена система «Стрелец-Мониторинг».

По результатам финансово-хозяйственной деятельности за 2025 год получена чистая прибыль 17 063,00 тыс руб.

Доход от основного вида деятельности за период составил 139 484,00 тысяч рублей.

Все материально-производственные запасы (МПЗ) организации по состоянию на отчетную дату, не утратили своих потребительских свойств. Оснований для создания резерва под обесценения МПЗ – нет.

На основании протокола заседания комиссии по проведению процедуры на выявление признаков обесценения основных средств от 27 декабря 2025 году, в связи с отсутствием внешних и внутренних признаков обесценения, было принято решение не производить процедуру обесценения основных средств.

Информация об оценочных обязательствах:

Оценочное обязательство в размере 4336,60 тыс. руб. связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов на обязательное социальное страхование. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника. При этом среднедневной заработок сотрудника определяется в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных. Ожидаемый срок исполнения обязательства – 2026 год

6. Информация о связанных сторонах

6.1. Конечными бенефициарами компании, с долей более 25%, являются граждане РФ:

Зарицкий Богдан Петрович

Мамиева Бэла Сергеевна

Бенефициары с долей менее 25%, являются граждане РФ:

Тимошенкова Наталья Юрьевна- 20%

Прохорычева Клара Юрьевна- 20%

Выплата дивидендов участникам организации за отчетный период не производилась.

6.2. Основной управленческий персонал: генеральный директор. Краткосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу выплаченные в рамках трудовых договоров в 2025году составили:

Общая сумма заработной платы Мамиевой Б.С. за 2025 год –1271,45 тысяч рублей. Начислены взносы -209,99 тыс. рублей, НДФЛ – 165,29 тыс. рублей. Других операций, кроме выплаты заработной платы, указанному сотруднику не производилось. Вознаграждение, планируемое к начислению и выплате в 2026 году - не запланировано, в связи со сменой руководителя в сентябре 2025г. Долгосрочные вознаграждения не предусмотрены.

09.09.2025г. на основании протокола № 58, полномочия генерального директора Общества прекращены досрочно, и переданы полномочия единоличного исполнительного органа управляющей компании - АО «ИНВЕСТИЦИИ И ПАРТНЕРСТВО», в лице генерального директора Журавлевой Елене Сергеевне. Общая сумма начисленного вознаграждения на основании договора по управлению юридическим лицом от 10.09.2025г за 2025г составила 1156,25 тыс. рублей.

6.3. Учрежденные юридические лица бенефициаров ООО «ИНВЕСТЦЕНТР ПРОГРЕСС»:

6.3.1. Зарицкий Богдан Петрович:

ООО "ЛЕРМОНТС" (ИНН 7702277687)

ООО "Торговый дом "КИТ" (ИНН 7717140212)

ИП Зарицкий Богдан Петрович (ИНН 770803275503)

В отчетном периоде операций с данными контрагентами не проводилось.

6.3.2. Мамиева Бэла Сергеевна:

ООО "ВМ ПРО" (ИНН 5040151830). С данной компанией проводились операции по договорам процентного займа, договорам аренды нежилых помещений. Сумма займа по договорам на конец периода: 216 000,00 тыс. руб. Возвращена сумма основного займа 117 500,00 тыс. руб. Оборот по договорам: 526 056,08 тыс. рублей. Сумма выплаченных процентов за 2025 г - 19 802,21 тыс. руб. Остаток аванса покупателя по договорам аренды на 31.12.2025г – 225 349,89 тыс. руб. Цены договоров соответствуют среднерыночным, не денежные формы расчетов не применялись.

ООО "ЭйСи Хоум" (ИНН 7709689513). С данной компанией операций не проводилось.

ООО "РУСТИК" (ИНН 5027070090). Оборот по договору продажи прочего имущества - 515,05 тыс. рублей.

Некоммерческое партнерство содействие развитию в области исследований флейвористики и парфюмерии "Международная конфедерация парфюмеров и флейвористов" (ИНН 7709444672). С данной компанией операций не проводилось.

6.3.3. Тимошенкова Наталья Юрьевна:

ООО "ВМ Ингредиентс" (ИНН 5027086981). Существует договор аренды нежилого помещения, оборот по договору аренды: 5 973,2 тыс. рублей. Цены договора соответствуют среднерыночным, не денежные формы расчетов не применялись.

ООО "ЭйСи Хоум" (ИНН 7709689513). С данной компанией операций не проводилось.

ООО "Арома Премиум" (ИНН 7709893639). Существует договор аренды нежилого помещения, оборот по договору аренды: 4 880,16 тыс. рублей. Цены договора соответствуют среднерыночным, не денежные формы расчетов не применялись.

Некоммерческое партнерство содействие развитию в области исследований флейвористики и парфюмерии "Международная конфедерация парфюмеров и флейвористов" (ИНН 7709444672). С данной компанией операций не проводилось.

6.3.4. Прохорычева Клара Юрьевна:

ООО "ВМ ПРО" (ИНН 5040151830). С данной компанией проводились операции по договору процентного займа, договорам аренды нежилых помещений.

ООО "ЭйСи Хоум" (ИНН 7709689513). С данной компанией операций не проводилось.

ООО "РУСТИК" (ИНН 5027070090). Оборот по договорам 515,05 тыс. рублей..

По связанным сторонам отсутствует просроченная дебиторская и кредиторская задолженность. Резервы не создавались, списания дебиторской и кредиторской задолженности не было, операций, предусматривающих неденежную форму расчетов, не было. Цены по сделкам со связанными сторонами не отличаются от среднерыночных. Условия установления цен по договорам со связанными сторонами формируются на основании обычаев делового оборота и рыночных механизмов.

7 . Пояснения к отчетности

7.1. Пояснения к Бухгалтерскому балансу (форма №1), касающиеся существенных показателей:

Актив баланса

7.1.1. К строке 1150 «Основные средства», тыс. руб.

Строка	Остаток по состоянию на 31.12.2025 года	Остаток по состоянию на 31.12.2024 года	Комментарий
1150 (Основные средства организации)	162 000,00	147 996,63	В отчетности за 2025г, стоимость инвестиционной недвижимости и расходы на строительство данной недвижимости отнесены на строку 1160.

На отчетную дату балансовая стоимость основных средств, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав (стоимость основных средств, находящихся в аренде) равна 234 901,00 тыс. рублей.

На балансе предприятия по состоянию на отчетную дату числятся объекты основных средств, стоимость которых не погашается:

1	Земельный участок 11053 кв.м	50:23:0040322:976
2	Земельный участок 11985 м2	50:23:0040322:972
3	Земельный участок 1498 кв.м	50:23:0040322:602
4	Земельный участок 36225 кв.м	50:23:0040322:977
5	Земельный участок Раменское 32 962 м2	50:23:0040322:987
6	Земельный участок Котельники 6473 м2	50:22:0050203:975

К строке 1180 «Отложенные налоговые активы»: отражены ОНА на сумму **18 991,51** тыс. руб:

ОНА	Сумма, тыс руб
Доходные вложения в материальные ценности	12 790,44
Основные средства	3 315,13
Оценочные обязательства и резервы	1 084,15
Резервы сомнительных долгов	405,22
Убытки прошлых лет	1 396,57

Итого	18 991,51
--------------	------------------

7.1.2. К строке 1230 «Дебиторская задолженность»

Наименование должника	Вид обязательства	В т.ч. связанные стороны	Сумма задолженности, тыс руб	Срок погашения по условиям договоров
ООО "ВМ ПРО"	Аванс	-	2238,49	15.02.2026

Денежные средства, которые числятся на ЕНС в качестве положительного сальдо, формируют дебиторскую задолженность.

У Общества отсутствует просроченная задолженность перед бюджетом, все обязательства являются текущими.

Из состава показателя строки 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса исключена сумма авансов, выданных подрядчикам на создание объектов инвестиционной недвижимости и составляет 4 476,00 тыс. руб. Авансы на инвестиционное строительство и стоимость материалов, приобретенных на создание инвестиционных ОС на конец периода - отражены в составе строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» в размере 1 304,00 и стоимость материалов для строительства инвестиционной недвижимости - 2 685,00 тыс. рублей.

В пояснениях (таблица 6.1.) «Запасы» представлена информация об остатках на конец периода МПЗ для создания внеоборотных активов и материалов для текущей деятельности.

7.1.3. Денежные средства (статья 1250 Баланса):

Денежные средства за отчетный период составили 403,00 тыс.руб., в том числе:

- расчетный счет 403,00 тыс.руб.;

Пассив баланса

7.1.4. К строке 1410 «Долгосрочные займы»

Вид обязательства	Сумма задолженности, тысяч рублей	Срок погашения
Займы учредителей	125 950,00	15.03.2030г.
Процентный займ с ООО «ВМ ПРО»	216 000,00	01.01.2030г

В 2025г были погашены займы на сумму 117 500,00 тыс. рублей перед ООО «ВМ ПРО».

7.1.5. К строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства, отражены ОНО на сумму 17 106,49 тыс руб:

ОНО	Сумма, тыс руб
Внеоборотные активы	13 668,09

Доходные вложения в материальные ценности	2 670,24
Основные средства	749,64
Резервы сомнительных долгов	18,51
Итого	17 106,49

7.1.6. К строке 1520 «Кредиторская задолженность»

Наименование кредитора	Вид обязательства	В т.ч. связанные стороны	Сумма задолженности, тыс. руб.	Срок погашения по условиям договора
ООО "МТ"	Долг по договору подряда, подрядчик	-	4 717,64	15.06.2026г.
АО "РАМЕНСКАЯ ТЕПЛОСЕТЬ"	Долг по договору оказания услуг, поставщик		538,14	15.01.2026г.
ТСК МОСЭНЕРГО ООО ОП Предприятие № 7	Долг по договору оказания услуг, поставщик		326,4	15.01.2026г.
ООО «АРСЕЙ»	Долг по договору строительного подряда, подрядчик		2 671,13	25.01.2026

7.2. Пояснения к Отчету о финансовых результатах (форма № 2), касающиеся существенных показателей:

7.2.1. Динамика основных финансовых показателей на конец 2025 года, тыс. руб.

Строка	2025 год	2024 год	Комментарий
Стр. 2110 «Выручка»	139484	102420	В связи с введением новых арендных площадей и увеличением стоимости аренды – выручка по сравнению с предыдущим периодом увеличилась на 36 %
Стр. 2200 «Прибыль (убыток) от»	51442	21047	Увеличение прибыли от продаж за счет роста выручки.

продаж»			
Стр.2350 «Прочие расходы»	-5012	-1008	Увеличение прочих расходов за счет расходов, не принимаемых для целей налогообложения
Стр.2410 «Налог на прибыль»	-26557	1738	ОНО за 2025г существенно увеличен. Текущий налог на прибыль за 2025г составил 4381,00 тыс. руб., что существенно выше предыдущего периода
Стр.2500 «Чистая прибыль»	17063	16252	Увеличение чистой прибыли по итогам 2025г

Структура прочих расходов

Строка	2025 год	2024 год	Комментарий
Стр. 2350 «Прочие расходы»	5012	1008	Увеличены за счет расходов, не принимаемые для целей налогообложения
в т.ч.			
Услуги на расходы банков	72,26	50,75	
Прочие внереализационные расходы	100,00	28,27	Расходы на вступление в СРО
Прочие расходы, не принимаемые для целей налогообложения	3982,00	763,12	Услуг по сбросу загрязняющих веществ в систему центральной канализации
Оценочные резервы по сомнительным долгам	352,46	166,03	Созданы резервы по просроченной дебиторской задолженности.
Прочие внереализационные расходы	74,5		Списана дебиторская задолженность поставщиков

7.3. Пояснения к Отчету о движении денежных средств:

7.3.1. Денежные потоки, не указанных в п. п. 9 - 11 ПБУ 23/2011 отсутствуют.

7.3.2. Авансовые платежи, не погашенные на отчетную дату (выданные и полученные), формируют показатели отчета о движении денежных средства в составе потоков от текущих операций, за исключением суммы авансовых платежей на внеоборотные активы в сумме 128 905 тыс. руб., которая отражена в составе показателя строки 4221 ОДДС.

В составе строки 4129 - в том числе отражены операции по уплате налоговых платежей:

Земельный налог	1 640,76
-----------------	----------

Налог на имущество	5 776,00
НДС	23 860,38
итого	31 277,14

Забалансовый учет.

На забалансовом учете организации учтены:

1. Материальные ценности в эксплуатации, на сумму 4 712,64 тыс. руб. (инвентарь, оборудование, спецодежда)

8. Займы и кредиты.

Привлеченные организацией заемные средства используются в инвестиционной деятельности.

Сроки привлечения – до 15.03.2030г., и до 01.01.2030г.

За период 2025г сумма заемных средств по сравнению с итогами 2024г - уменьшилась на 117 500,00 тысяч рублей и составляет 341 950,00 тысяч рублей, из которых 125 950,00 тысяч рублей составляют долгосрочные займы учредителей Общества.

Источник погашения заемных средств - доходы от основной деятельности (сдачи в аренду собственного нежилого недвижимого имущества).

За период 2025г начислены проценты за использование займов в размере 19 802,20 тыс рублей. Из них – 16 509,56 тыс рублей включены в стоимость создаваемых активов. Проценты за использование займов выплачивались ежемесячно, в последний рабочий день календарного месяца.

9. Экологическая деятельность

Деятельность Общества не оказывает существенного воздействия на все компоненты окружающей среды.

10. События после отчетной даты

Существенные события после отчетной даты (31.12.2025 г. до даты утверждения отчетности) отсутствуют.

Общество не имеет информации о событиях, которые могли повлиять на содержание отчетной информации, на оценку финансового состояния организации, движение ее денежных средств, финансовые результаты деятельности по состоянию на 31.12.2025 г.

У Общества отсутствуют события и условия, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности и неопределенность в отношении их.

11. Условные факты хозяйственной деятельности

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных

событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

В 2025 году резерв под условные обязательства хозяйственной деятельности не создавался.

У общества отсутствуют какие-либо просроченные задолженности перед поставщиками и подрядчиками, расчеты по поставленным услугам и материалам производятся своевременно и в полном объеме.

В результате регулярного анализа ФХД и мониторинга деятельности организации, руководство и участники Общества считают компанию способной к непрерывной деятельности в течение продолжительного времени.

Событий или условий, которые в отдельности и совокупности могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность не существует. Общество не планирует прекращение деятельности в ближайшее время.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

Настоящая отчетность от 28.04.2026г. является корректировочной по отношению к отчетности, предоставленной в налоговые органы 31 марта 2026г, в связи с внесением дополнений в текстовую часть пояснений.

Генеральный директор

Журавлева Е.С.

28 апреля 2026г