БИЗНЕС навигатор

Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская компания «Бизнес Навигатор»
ООО «АК «БиН», ИНН/КПП 7710951733/772501001
Юр. адрес: 115419, г Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Донской, ул. Орджоникидзе, д.11, строение 11
e-mail: mail@bin-audit.one, телефон: +7(495)744 34 87

НАДЕЖНОСТЬ В АУДИТЕ И КОНСАЛТИНГЕ!

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

ООО «АК «БиН»

о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Общества с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания «Интерстрой»

за 2025 год

МОСКВА
2026

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

УЧАСТНИКАМ

Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Интерстрой»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Интерстрой» (ОГРН 1149204027554), состоящей из бухгалтерского баланса организации по состоянию на 31 декабря 2025 года, отчета о финансовых результатах организации за 2025 год, отчета об изменениях собственного капитала организации и отчета о потоках денежных средств организации за 2025 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах организации в форме примечаний к бухгалтерской (финансовой) отчетности организации, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность организации отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Интерстрой» по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения.

Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимыми к аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

КЛЮЧЕВЫЕ ВОПРОСЫ АУДИТА

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Мы определили указанные ниже вопросы как ключевые вопросы аудита, информацию о которых необходимо сообщить в нашем заключении.

Пункты 2–5 Примечания 3 Примечаний к бухгалтерской (финансовой) отчетности организации в части описания ретроспективных корректировок бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

Аудируемое лицо внесло существенные ретроспективные корректировки связанные с выделением части недвижимого имущества, представляющей собой инвестиционное имущество, учитываемое по справедливой (переоцененной) стоимости, признаваемой в составе прибыли или убытка. Поскольку внесение исправлений и ретроспективных корректировок первоначальной, переоценнной стоимости, сумм накопленных переоценок и амортизации, а также влияния отложенных налогов, требовал проведения сложных расчетов, существует риск существенного искажения расчетной величины ретроспективных корректировок, которые необходимо было внести в сопоставимые показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности организации.

Наши аудиторские процедуры включали: оценку обоснованности классификации инвестиционного имущества, включая соответствие определения доли в едином объекте недвижимости, относящегося как к инвестиционной недвижимости, так и к основному средству, используемому в административных целях. Мы провели проверку соответствия Учетной политике и требованиям Федеральных и Отраслевых стандартов бухгалтерского учета внесенных корректировок, включая правильность определения сумм ретроспективных корректировок относящихся к сопоставимым периодам 2023 года и 2024 года, представленных в бухгалтерской (финансовой) отчетности, а также к отчетным периодам, являющимся предыдущим по отношению к представленным сопоставимым периодам. Мы также оценили достаточность раскрытий, сделанных аудируемым лицом в Примечаниях к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год в части ретроспективных корректировок сопоставимых показателей, представленных в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности,

за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.
Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность организации не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации.
В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:
а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты

нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность организации лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Генеральный директор ООО «АК «БиН» **Елена Алексеевна Байкова**

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение независимого аудитора
(ОРНЗ 20606000207)

«02» апреля 2026 года

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская компания «Бизнес Навигатор»,
ОГРН 5137746086902,
115419, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Донской, улица Орджоникидзе, дом 11, строение 11,
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,
ОРНЗ 11606085696.

Отчетность некредитной финансовой организации

Код территории по ОКАТО	Код некредитной финансовой организации		
	по ОКПО	основной государственный регистрационный номер	регистрационный номер
67266000000	00261611	1149204027554	9201009320

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС ОРГАНИЗАЦИИ
на 31 декабря 2025 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ИНТЕРСТРОЙ»
(ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ " ИНТЕРСТРОЙ ")
(полное фирменное и сокращенное фирменное наименования)

Почтовый адрес 299055, Г.СЕВАСТОПОЛЬ, УЛ. ХРУСТАЛЕВА, Д. 84, ПОМЕЩ. 16

Код формы по ОКУД: 0420002
Годовая
(тыс. руб.)

Номер показателя	Наименование показателя	Примечания к строкам	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023г.
1	2	3	4	5	
	Раздел I. Активы				
1	Денежные средства	5	17675	16726	16480
2	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:		400	250	400
3	средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах	10			
4	дебиторская задолженность	12	400	250	400
5	Основные средства и капитальные вложения в них	19	8082	7571	6487
6	Инвестиционное имущество и капитальные вложения в него		7460	6988	5988
7	Прочие активы	20	281	124	55
8	Итого активов		33897	31659	29411
	Раздел II. Обязательства				
9	Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:				
10	кредиторская задолженность	26			
11	Обязательство по текущему налогу на прибыль	48	5	9	
12	Отложенные налоговые обязательства	48	1803	1483	847
13	Прочие обязательства	29	916	191	87
14	Итого обязательств		2725	1683	934
	Раздел III. Капитал				
15	Уставный капитал	30	27195	27195	27195
16	Резервный капитал	30	20	20	20
17	Резервы		2796	2166	1151
18	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)		1161	594	111
19	Итого капитала		31172	29976	28477
20	Итого капитала и обязательств		33897	31659	29411

Генеральный директор (должность руководителя) _____ (подпись) Шаховцова О.В. (инициалы, фамилия)

27.03.2026 г.

Отчетность некредитной финансовой организации

Код территории по ОКАТО	Код некредитной финансовой организации		
	по ОКПО	основной государственный регистрационный номер	регистрационный номер
67266000000	00261611	1149204027554	9201009320

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОРГАНИЗАЦИИ
За 2025 год

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ИНТЕРСТРОЙ»
(ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ " ИНТЕРСТРОЙ ")
(полное фирменное и сокращенное фирменное наименования)

Почтовый адрес 299055, Г.СЕВАСТОПОЛЬ, УЛ. ХРУСТАЛЕВА, Д. 84, ПОМЕЩ. 16

Код формы по ОКУД: 0420003
Годовая
(тыс. руб.)

Номер показателя	Наименование показателя	Примечания к строкам	2025 год	2024 год
1	2	3	4	5
	Раздел I. Операционные доходы и расходы			
1	Торговые и инвестиционные доходы, в том числе:		4326	4113
2	процентные доходы	34	2627	2063
3	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с инвестиционным имуществом и капитальными вложениями в него		1699	2050
4	Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы	40	4800	3150
5	Расходы на персонал	41	-6063	-4708
6	Общие и административные расходы	45	-2199	-1700
7	Прочие доходы	47		
8	Прочие расходы	47	-79	-47
9	Прибыль (убыток) до налогообложения		784	808
10	Доход (расход) по налогу на прибыль, в том числе:	48	-217	-324
11	доход (расход) по текущему налогу на прибыль	48	-107	-27
12	доход (расход) по отложенному налогу на прибыль		-111	-297
13	Прибыль (убыток) после налогообложения		567	484
	Раздел II. Прочий совокупный доход			
14	Прочий совокупный доход (расход), не подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, в том числе:		630	1015
15	чистое изменение резерва переоценки основных средств и нематериальных активов, в том числе:		630	1015
16	изменение резерва переоценки в результате переоценки, обесценения и амортизации основных средств и нематериальных активов	19	840	1354
17	налог на прибыль, связанный с изменением резерва переоценки основных средств и нематериальных активов	48	-210	-338
18	Итого прочий совокупный доход (расход) за отчетный период		630	1015
19	Итого совокупный доход (расход) за отчетный период		1197	1499

Генеральный директор — (должность руководителя)
(подпись)
Шаховцова О.В. — (инициалы, фамилия)

27.03.2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью * ИНН 9201009320 «Управляющая компания «Интерстрой» ОГРН 1149204027554 * Российская Федерация г. Севастополь *

Отчетность некредитной финансовой организации

Код территории по ОКАТО	Код некредитной финансовой организации		
	по ОКПО	основной государственный регистрационный номер	регистрационный номер
67266000000	00261611	1149204027554	9201009320

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА ОРГАНИЗАЦИИ
за 2025 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ИНТЕРСТРОЙ»
(ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ " ИНТЕРСТРОЙ ")

(полное фирменное и сокращенное фирменное наименования)

Почтовый адрес 299055, Г.СЕВАСТОПОЛЬ, УЛ. ХРУСТАЛЕВА, Д. 84, ПОМЕЩ. 16

Код формы по ОКУД: 0420004
Годовая
(тыс. руб.)

Номер показателя	Наименование показателя	Примечания к строкам	Уставный капитал	Резервный капитал	Резерв переоценки основных средств и нематериальных активов	Итого резервы	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Остаток на 01 января 2024 г.	30	27195	20	1972	1972	-861	28327
2	Изменения вследствие ретроспективного исправления выявленных ошибок				-822	-822	972	150
3	Остаток на 01 января 2024 г., пересмотренный	30	27195	20	1151	1151	111	28477
4	Остаток на 01 января 2024 г.	30	27195	20	1151	1151	111	28477
5	Прибыль (убыток) после налогообложения	30					484	484
6	Прочий совокупный доход (расход) за отчетный период, в том числе:	30			1015	1015		1015
7	прочий совокупный доход (расход), не подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах	30			1015	1015		1015
8	Остаток на 31 декабря 2024 г.	30	27195	20	2166	2166	594	29976
9	Остаток на 01 января 2025 г.	30	27195	20	3309	3309	-1290	29234
10	Изменения вследствие ретроспективного исправления выявленных ошибок				-1143	-1143	1885	741
11	Остаток на 01 января 2025 г., пересмотренный	30	27195	20	2166	2166	594	29976
12	Остаток на 01 января 2025 г.	30	27195	20	2166	2166	594	29976
13	Прибыль (убыток) после налогообложения	30					567	567
14	Прочий совокупный доход (расход) за отчетный период, в том числе:				630	630		630
15	прочий совокупный доход (расход), не подлежащий реклассификации в состав прибыли или убытка				630	630		630
16	Остаток на 31 декабря 2025 г	30	27195	20	2796	2796	1161	31172

Генеральный директор
(должность руководителя)

(подпись)

Шаховцова О.В.
(инициалы, фамилия)

27.03.2026 г.

Отчетность некредитной финансовой организации

Код территории по ОКАТО	Код некредитной финансовой организации		
	по ОКПО	основной государственный регистрационный номер	регистрационный номер
67266000000	00261611	1149204027554	9201009320

ОТЧЕТ О ПОТОКАХ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОРГАНИЗАЦИИ
2025 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ИНТЕРСТРОЙ»
(ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ " ИНТЕРСТРОЙ ")

(полное фирменное и сокращенное фирменное наименования)

Почтовый адрес 299055, Г.СЕВАСТОПОЛЬ, УЛ. ХРУСТАЛЕВА, Д. 84, ПОМЕЩ. 16

Код формы по ОКУД: 0420005
Годовая
(тыс. руб.)

Номер показателя	Наименование показателя	Примечания к строкам	2025 г.	2024 г.
1	2	3	4	5
	Раздел I. Денежные потоки от операционной деятельности			
1	Денежные поступления от предоставления услуг и полученные комиссии		6123	4350
2	Денежные выплаты поставщикам за товары и услуги		-1111	-1142
3	Проценты полученные		2627	2063
4	Выплаты работникам и от имени работников, страховые взносы с сумм выплат вознаграждений работникам		-5450	-4708
5	Оплата прочих административных и операционных расходов		-457	-32
6	Уплаченный налог на прибыль		-111	-18
7	Прочие денежные потоки от операционной деятельности		-671	-268
8	Сальдо денежных потоков от операционной деятельности		949	246
	Раздел III. Денежные потоки от финансовой деятельности			
9	Сальдо денежных потоков за отчетный период		949	246
10	Остаток денежных средств и их эквивалентов на начало отчетного периода	5	16726	16480
11	Остаток денежных средств и их эквивалентов на конец отчетного периода	5	17675	16726

Генеральный директор — (должность руководителя)
(подпись)
Шаховцова О.В. — (инициалы, фамилия)

27.03.2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Интерстрой» ИНН 9201009320 ОГРН 1149204027554 Российская Федерация г. Севастополь

Примечание 1. Основная деятельность некредитной финансовой организации

Номер показа теля	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
1	Номер лицензии, дата выдачи лицензии (номер в реестре, дата включения в реестр)	№21-000-1-00984 дата выдачи 11.12.2014г.
2	Деятельность, осуществляемая организацией	деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами.
3	Организационно-правовая форма организации	Общество с ограниченной ответственностью
4	Место нахождения организации	299055, г.СЕВАСТОПОЛЬ, ул. ХРУСТАЛЕВА, Д. 84, ПОМЕЩ. 16
5	Наименование и место нахождения материнской организации. Информация о бенефициарном владельце организации	Материнской организации нет. По состоянию на отчетную дату конечным владельцем (бенефициаром) Общества являются: Кабатчикова Анна Игоревна, Кабанова Надежда Сергеевна
6	Количество и места нахождения филиалов организации, открытых на территории Российской Федерации и на территории иностранных государств	нет
7	Фактическая численность работников организации на начало и конец отчетного периода	4

Примечание 2. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность

Номер строки	Требования к раскрытию информации	Описание
1	2	3
1	Основные факторы и влияния, определяющие финансовые результаты. Изменения внешней среды, в которой функционирует некредитная финансовая организация, реакция на эти изменения	ООО "Управляющая компания "Интерстрой" осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, а именно в Республике Крым.Вследствие этого Общество подвержено экономическим и финансовым рискам на рынках Российской Федерации, которые проявляют характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Нормативная правовая база и налоговое законодательство продолжают совершенствоваться, но допускают возможность разных толкований и подвержены часто вносимым изменениям, которые в совокупности с другими недостатками правовой и фискальной систем создают дополнительные трудности для предприятий, осуществляющих свою деятельность в Российской Федерации.Конфликт на Украине и связанные с ним события привели к пересмотру оценок рисков ведения бизнеса в Российской Федерации в сторону увеличения. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады, Австралии и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенному снижению доступности источников долгового финансирования. Оценить последствия введенных санкций и угрозы введения новых санкций в будущем в долгосрочной перспективе представляется затруднительным. На текущий момент трудно оценить влияние этих событий на деятельность и финансовое положение Общества. Несмотр на действующие санкции и ограничения, руководство полагает, что Общество располагает всеми необходимыми ресурсами для обеспечения устойчивой деятельности, а также предпринимает все необходимые меры для адаптации бизнеса к изменениям в операционной среде.
2	Изменения внешних условий, в которых организация осуществляет свою деятельность, действия организации в отношении указанных изменений и их результат	12 июля 2024 года был принят Федеральный закон № 176-ФЗ "О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации", которым предусмотрено увеличение налоговой ставки по налогу на прибыль с 20% до 25%, что учтено Обществом в расчетах налога по итогам 2025.

Примечание 3. Основы составления бухгалтерской отчетности

Номер строки	Требования к раскрытию информации	Описание
1	3	4
1	Основы подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности	Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета (ФСБУ) и Отраслевыми стандартами бухгалтерского учета (далее ОСБУ), утвержденными Банком России. При применении ОСБУ НФО руководствовалось соответствующими стандартами и разъяснениями МСФО, введенными в действие на территории РФ
2	Причины реклассификации сравнительных сумм	В составе основных средств учитывалось инвестиционное имущество переданное в аренду (нежилое помещение). Начиная с 31.12.2023г. инвестиционное имущество составило 48 % от признанной стоимости основных средств
3	Описание реклассификации сравнительных сумм (включая информацию по состоянию на начало предыдущего отчетного года)	В результате реклассификации из состава Основных средств выделено инвестиционное имущество на 31.12.23 и 31.12.24. Инвестиционное имущество отражается по справедливой стоимости.
4	Сумма каждого показателя, который является предметом реклассификации	На 31 декабря 2023 года: - Основные средства (строка 5): уменьшены на 5485тыс. руб. (было 11972 тыс. руб., стало 6 487 тыс. руб.) - Инвестиционное имущество (строка 6): увеличены на 5 988 тыс. руб. (было 0 тыс. руб., стало 5 988 тыс. руб.) На 31 декабря 2023 года: - Резерв переоценки основных средств и нематериальных активов: уменьшен на 821 тыс. руб. (было 1 972 тыс. руб., стало 1 151 тыс. руб.) - Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): увеличена на 972 тыс. руб. (было -861 тыс. руб., стало 111 тыс. руб.) - Итого капитала: увеличен на 150 тыс. руб. (было 28 327 тыс. руб., стало 28 477 тыс. руб.) На 31 декабря 2024 года: - Основные средства (строка 5): уменьшены на 5914 тыс. руб. (было 13485 тыс. руб., стало 7 571 тыс. руб.) - Инвестиционное имущество (строка 6): увеличены на 6 988 тыс. руб. (было 0 тыс. руб., стало 6 988 тыс. руб.) На 31 декабря 2024 года: - Резерв переоценки основных средств и нематериальных активов: уменьшен на 1 143 тыс. руб. (было 3 309 тыс. руб., стало 2 166 тыс. руб.) - Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): увеличена на 1 885 тыс. руб. (было -1 290 тыс. руб., стало 594 тыс. руб.) - Итого капитала: увеличен на 741 тыс. руб. (было 29 234 тыс. руб., стало 29 976 тыс. руб.) В результате операции резерв переоценки основных средств уменьшен на 821 тыс. руб. на 31.12.2023 и 1 143 тыс. руб. на 31.12.2024, нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) увеличена на 972 тыс. руб. и 1 885 тыс. руб. соответственно, с учетом влияния в результате отложенного налогового обязательства
5	Существенное влияние ретроспективного применения учетной политики на сравнительную информацию на начало предыдущего отчетного года, существенное влияние ретроспективного пересчета или реклассификации остатков на начало предыдущего отчетного года в связи с исправлением ошибок	Реклассификация проведена ретроспективно. Влияние на показатели отчетности раскрыто в строке 4. Корректировка затронула: - Показатели Бухгалтерского баланса на 31.12.2023 и 31.12.2024 (уменьшение основных средств, увеличение инвестиционного имущества) - Показатели Отчета о финансовых результатах за 2024 год (доходы от переоценки инвестиционного имущества) - Показатели Отчета об изменениях собственного капитала (резерв переоценки, нераспределенная прибыль, итого капитала)

Примечание 4. Принципы учетной политики, важные бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики

Краткое изложение принципов учетной политики, важные оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики

Таблица 4.1

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
Раздел I. Влияние бухгалтерских оценок и допущений		
1	Суждения (помимо тех, которые связаны с бухгалтерскими оценками), которые были выработаны руководством организации в процессе применения учетной политики и которые оказывают существенное влияние на суммы, отраженные в бухгалтерской (финансовой) отчетности	В процессе применения учетной политики ООО «Управляющая компания «Интерстрой» (далее –Общество) руководство использует профессиональные суждения и оценки. Профессиональные суждения, которые оказывают наиболее существенное воздействие на суммы, отражаемые в финансовой отчетности, включают: Суждения, применяемые в области налогового законодательства; Суждения, применяемые в справедливой оценке финансовых инструментов; Суждения, применяемые в оценке соответствия процентной ставки рыночному значению
2	Влияние бухгалтерских оценок и допущений на признанные активы и обязательства, показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности, на суммы которых бухгалтерские оценки и допущения оказывают существенное влияние	ОБЩЕСТВО производит расчетные оценки и допущения, которые влияют на отражаемые в финансовой отчетности суммы и на балансовую стоимость активов и обязательств в следующем финансовом году. Расчетные оценки и суждения постоянно анализируются на основе опыта руководства и других факторов, включая ожидания в отношении будущих событий, которые, по мнению руководства, являются обоснованными в свете текущих обстоятельств. Допущения и оценочные значения основаны на исходных данных, которыми она располагала на момент подготовки финансовой отчетности. Однако, текущие обстоятельства и допущения относительно будущего могут изменяться ввиду рыночных изменений или неподконтрольных ОБЩЕСТВУ обстоятельств. Такие изменения отражаются в допущениях по мере того, как они происходят. Основные допущения о будущем и прочие основные источники неопределенности в оценках на отчетную дату, которые могут послужить причиной существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, рассматриваются ниже. Ниже приведены статьи отчетности, на суммы которых профессиональные оценки и допущения оказывают наиболее существенное воздействие: - прочие размещенные средства; - средства в кредитных организациях. – налоги. В отношении интерпретации сложного налогового законодательства, изменений в налоговом законодательстве, а также сумм и сроков получения будущего налогооблагаемого дохода или расхода существует неопределенность. С учетом долгосрочного характера и сложности имеющихся договорных отношений, разница, возникающая между фактическими результатами и принятыми допущениями, или будущие изменения таких допущений могут повлечь за собой будущие корректировки уже отраженных в финансовой отчетности сумм расходов или доходов по налогу на прибыль.
3	Подходы к оценке финансовых инструментов	Финансовые инструменты отражаются по справедливой стоимости или амортизированной стоимости в зависимости от их классификации. Насколько это возможно, ОБЩЕСТВО оценивает справедливую стоимость инструмента с использованием котировок данного инструмента на активном рынке. При отсутствии текущих котировок на активном рынке применяются методы оценки, которые максимально используют общедоступные рыночные данные и минимально используют исходные данные, недоступные широкому кругу пользователей. Лучшим свидетельством справедливой стоимости финансового инструмента при первоначальном признании обычно является цена сделки

4	Переоценка активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте	Функциональной валютой Организации и валютой представления отчетности является национальная валюта Российской Федерации, российский рубль. Ввиду отсутствия активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, переоценка не производилась.
5	Допущение о непрерывности деятельности организации	Учетная политика Компании сформирована исходя из следующих допущений: 1) имущество Компании существует обособленно от имущества и обязательств собственников Компании и других лиц; 2) деятельность Компании будет продолжаться в обозримом будущем и у Компании отсутствуют намерения ликвидации или существенного сокращения объемов проводимых операций. Это означает допущение о том, что Компания не имеет намерения или необходимости ликвидироваться или существенно сократить свои операции. Понятие "обозримое будущее" трактуется как период не меньше 12 месяцев а после отчетной даты; 3) обязательства будут погашаться Компанией в установленном порядке; 4) правила бухгалтерского учета и учетная политика применяются последовательно от одного учетного года к другому. Изменения в учетной политике Компании возможны при его реорганизации, смене собственников, изменений в законодательстве Российской Федерации или в системе нормативного регулирования бухгалтерского учета в Российской Федерации, а также в случае разработки Компанией новых способов ведения бухгалтерского учета или существенного изменения условий ее деятельности; 5) приоритет содержания над формой при отражении операций (в соответствии с их экономической сущностью, а не с их юридической формой); 6) отражение операций в учете осуществляется в день их совершения (поступления документов), если иное не предусмотрено нормативными актами Банка России; 7) отражение доходов и расходов в учете осуществляется по методу "начисления". Таким образом, бухгалтерская (финансовая) отчетность составляется на основе вышеуказанных допущений.
6	Информация в отношении пересчета показателей с учетом изменений общей покупательной способности рубля	Пересчет показателей предыдущих периодов с учетом изменений общей покупательной способности рубля в 2024 не производился

Раздел II. Изменения в учетной политике

7	Описание изменений учетной политики, их причин и характера	В 2024 году Обществом была подготовлена новая редакция Учетной политики, которая подлежит применению с 1 января 2025 года. Изменения обусловлены масштабным обновлением регулирования бухгалтерского учета некредитных финансовых организаций со стороны Банка России. Большинство изменений носят обязательный характер в связи с утратой силы действующих нормативных актов и введением новых. **Ключевые изменения учетной политики и нормативные акты, их обусловившие:** **1. Основополагающие изменения** **План счетов и отчет о финансовых результатах:** С 1 января 2025 года подлежит применению Положение Банка России от 01.08.2022 № 803-П «О Плане счетов бухгалтерского учета для некредитных финансовых организаций, бюро кредитных историй, кредитных рейтинговых агентств и порядке его применения». В связи с этим утрачивают силу Положение Банка России от 02.09.2015 № 486-П и Положение Банка России от 02.09.2015 № 487-П «Отраслевой стандарт бухгалтерского учета доходов, расходов и прочего совокупного дохода некредитных финансовых организаций». Символы доходов и расходов в отчете о финансовых результатах формируются на основании Положения № 803-П. **2. Учет резервов, событий после отчетной даты и исправления ошибок** С 1 января 2025 года утрачивают силу Положение Банка России от 03.12.2015 № 508-П, Положение Банка России от 16.12.2015 № 520-П и Положение Банка России от 28.12.2015 № 523-П. В новой Учетной политике порядок учета данных операций установлен в соответствии с: Указанием Банка России от 02.10.2024 № 6889-У «О порядке отражения на счетах бухгалтерского учета резервов - оценочных обязательств и условных обязательств некредитными финансовыми организациями, бюро кредитных историй и кредитными рейтинговыми агентствами»; Указанием Банка России от 02.10.2024 № 6890-У «О порядке отражения на счетах бухгалтерского учета событий после отчетного года некредитными

финансовыми организациями, бюро кредитных историй, кредитными рейтинговыми агентствами»;
Указанием Банка России от 02.10.2024 № 6891-У «О порядке отражения на счетах бухгалтерского учета исправлений ошибок некредитными финансовыми организациями, бюро кредитных историй, кредитными рейтинговыми агентствами».

3. Составление бухгалтерекой (финансовой) отчетности

С 1 января 2025 года утрачивает силу Положение Банка России от 03.02.2016 № 532-П.

Формы и порядок составления отчетности определяются Положением Банка России от 02.10.2024 № 843-П «О формах раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности отдельных некредитных финансовых организаций, бюро кредитных историй, кредитных рейтинговых агентств и порядке группировки счетов бухгалтерского учета в соответствии с показателями бухгалтерекой (финансовой) отчетности».

4. Актуализация действующих отраслевых стандартов бухгалтерского учета (ОСБУ)

В Учетную политику включены изменения, вытекающие из актуальных редакций следующих ОСБУ, применяемых с 01.01.2025:

Положение Банка России от 04.09.2015 № 489-П «Отраслевой стандарт бухгалтерского учета вознаграждений работникам некредитными финансовыми организациями» (в редакции Указания Банка России от 06.06.2023 № 6437-У);
Положение Банка России от 22.09.2015 № 492-П «Отраслевой стандарт бухгалтерского учета основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества...» (в редакции Указания Банка России от 19.06.2023 № 6438-У);
Положение Банка России от 01.10.2015 № 493-П «Отраслевой стандарт бухгалтерского учета некредитными финансовыми организациями операций по выдаче (размещению) денежных средств по договорам займа и договорам банковского вклада» (в редакции Указания Банка России от 26.09.2022 № 6257-У);
Положение Банка России от 01.10.2015 № 494-П «Отраслевой стандарт бухгалтерского учета операций с ценными бумагами в некредитных финансовых организациях» (в редакции Указания Банка России от 26.09.2022 № 6257-У);
Положение Банка России от 05.11.2015 № 501-П «Отраслевой стандарт бухгалтерского учета некредитными финансовыми организациями операций по привлечению денежных средств по договорам займа и кредитным договорам, операций по выпуску и погашению (оплате) облигаций и векселей» (в редакции Указания Банка России от 16.08.2022 № 6114-У).

5. Иные применяемые стандарты

Без существенных изменений сохраняется порядок учета, установленный:

Положением Банка России от 04.09.2015 № 490-П «Отраслевой стандарт бухгалтерского учета отложенных налоговых обязательств и отложенных налоговых активов некредитными финансовыми организациями».
Положением Банка России от 22.03.2018 № 635-П «О порядке отражения на счетах бухгалтерского учета договоров аренды некредитными финансовыми организациями» (применяется с учетом МСФО (IAS) 17).

8	Причины и характер предстоящих изменений в учетной политике, предполагаемое влияние на бухгалтерскую (финансовую) отчетность или указание на то, что такое влияние не может быть обоснованно оценено	Обществом отслеживаются вступившие в силу нормативные акты с отложенным сроком применения, которые повлекут изменения в Учетной политике с 2026 года, в частности : 1. Указание Банка России от 31.03.2025 N 7026-У "О порядке отражения на счетах бухгалтерского учета хеджирования некредитными финансовыми организациями, бюро кредитных историй, кредитными рейтинговыми агентствами" (Зарегистрировано в Минюсте России 06.05.2025 N 82066) 2. Указание Банка России от 30.06.2025 N 7115-У "О порядке отражения на счетах бухгалтерского учета некредитными финансовыми организациями, бюро кредитных историй, кредитными рейтинговыми агентствами отдельных объектов бухгалтерского учета, связанных с привлечением ими денежных средств по договорам займа, кредитным договорам, выпущенным облигациям и выданным векселям" (Зарегистрировано в Минюсте России 08.08.2025 N 83160) 3. Указание Банка России от 30.06.2025 N 7118-У "О порядке отражения на счетах бухгалтерского учета договоров аренды некредитными финансовыми организациями, бюро кредитных историй, кредитными рейтинговыми агентствами". 4. Указание Банка России от 31.03.2025 N 7025-У "О порядке отражения на счетах бухгалтерского учета вознаграждений работникам

		некредитными финансовыми организациями, бюро кредитных историй, кредитными рейтинговыми агентствами" (вместе с "Типовыми бухгалтерскими записями для отражения на счетах бухгалтерского учета вознаграждений работникам некредитными финансовыми организациями, бюро кредитных историй, кредитными рейтинговыми агентствами") . 5. Поправки к МСФО (IFRS) 7 и МСФО (IFRS) 9 - "Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов". 6. Ежегодные усовершенствования стандартов финансовой отчетности МСФО -: - поправки к МСФО (IAS) 7 - "Учет по первоначальной стоимости"; - поправки к МСФО (IFRS) 9 - "Прекращение признания обязательств по аренде"; - поправки к МСФО (IFRS) 10 - "Определение "агента де-факто"; - поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 - "Раскрытие информации об отложенной разнице между справедливой стоимостью и ценой сделки"; - поправки к МСФО (IFRS) 7 - "Прибыль или убыток при прекращении признания"; - поправки к МСФО (IFRS) 1 - "Учет хеджирования организацией, впервые применяющей МСФО"; - поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 - "Введение"; - поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 - "Раскрытие информации о кредитном риске"; ОБЩЕСТВО не ожидает, что применение поправок в ОСБУ и МСФО с 2026 года окажет существенное влияние на финансовую отчетность, т.е изменения в МСФО не могут быть обоснованно оценены.
Раздел III. Принципы учетной политики. Критерии признания и база оценки финансовых инструментов		
9	Критерии признания и база оценки денежных средств. Компоненты денежных средств и их эквивалентов	В категорию денежных средств и их эквивалентов относятся следующие активы: - денежные средства на расчетных и специальных (брокерских) счетах, открытых в кредитных организациях. Денежные средства и их эквиваленты являются активами, которые легко могут быть конвертированы в определенную сумму денежной наличности и подвержены незначительному риску изменения стоимости. Денежные средства и их эквиваленты отражаются по амортизированной стоимости. Суммы, в отношении которых имеются какие-либо ограничения на использование исключаются из состава денежных средств и их эквивалентов. В категорию денежных средства и их эквиваленты относятся следующие активы: денежные средства на расчетных счетах, открытых в кредитных организациях
10	Критерии признания и база оценки средств, размещенных в кредитных организациях и банках-нерезидентах	В состав статьи "Средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах» включаются прочие банковские депозиты с первоначальным сроком размещения до 90 дней включительно, по которым отсутствуют признаки обесценения / по которым рейтинг банка находится на уровне не ниже верхней границы уровня, установленного Советом директоров Банка России по классификации рейтинговых агентств, включенных в установленный Советом директоров Банка России перечень рейтинговых агентств. К договорам банковского вклада, срок действия которых менее одного года при их первоначальном признании, дисконтирование (метод ЭСП) не применяется. Метод ЭСП также не применяется к депозитам, классифицированным в состав статьи "Денежные средства и их эквиваленты". При первоначальном признании договора банковского вклада на основании профессионального суждения определяется, является ли процентная ставка по договору ставкой, соответствующей рыночным условиям. Компания исходит из понимания рыночных условий, соответствующих данным договорам, сопоставляет процентную ставку по д оговору с условиями по аналогичным договорам займа или договорам банковского вклада, действующим в самой Компании и на рынке, оценивает риски, присущие данному контрагенту, которые могли повлиять на основные условия договора в отношении процентной ставки. Компания может определять диапазон значений рыночных ставок в зависимости от типа д оговора займа или договора банковского вклада.
11	Порядок признания и последующего учета финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, как объект учета в 2025 отсутствуют.
12	Порядок признания и последующего учета финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход как объект учета в 2025 отсутствуют.
13	Порядок признания и последующего учета финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости	При отражении финансовых активов, оцениваемых по амортизируемой стоимости, Общество руководствуется требованиями Положения Банка России от 01.08.2022 № 803-П «О Плане счетов бухгалтерского учета для некредитных финансовых организаций, бюро кредитных историй, кредитных рейтинговых агентств и порядке его применения», Положения Банка России от 05.11.2015 N 501-П (ред. от 16.08.2022) "Отраслевой стандарт бухгалтерского учета некредитными финансовыми организациями операций по привлечению денежных средств по договорам займа и кредитным договорам, операций по выпуску и погашению (оплате)

		облигаций и векселей" с изменениями и дополнениями , вступившими в силу с 01.01.2025. и Положения Банка России № 494-П «Отраслевой стандарт бухгалтерского учета операций с ценными бумагами в некредитных финансовых организациях» от 01.10.2015 г. Общество классифицирует финансовые активы по амортизированной стоимости, если выполняются оба следующих условия: - финансовый актив удерживается в рамках бизнес - модели, целью которой является удержание финансовых активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, и - договорные условия финансового актива обуславливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга. Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, на отчетную дату состоят из средств в кредитных организациях и банках-нерезидентах, прочей дебиторской задолженности. Порядок учета средств в кредитных организациях и банках-нерезидентах описан в п. 10 настоящего Примечания.
14	Порядок признания и последующего учета инвестиций в дочерние и ассоциированные организации, совместные предприятия	Объект учета отсутствует.
15	Порядок признания и последующего учета прочих финансовых активов	При отражении прочих активов Общество руководствуется требованиями Положения Банка России от 01.08.2022 № 803-П «О Плане счетов бухгалтерского учета для некредитных финансовых организаций, бюро кредитных историй, кредитных рейтинговых агентств и порядке его применения». Прочие активы представляют собой требования Общества, которые не были классифицированы в качестве финансовых активов по справедливой или амортизационной стоимости. Прочие активы учитываются по первоначальной стоимости за вычетом резервов. В составе "Прочих активов" Общества отражаются расчеты по налогам и сборам, расчеты по социальному страхованию, расчеты с поставщиками и подрядчиками, авансы (предоплаты), уплаченные по другим операциям.
16	Порядок признания и последующего учета финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Общество в отчетном периоде не осуществляло операции с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток.
17	Порядок признания и последующего учета финансовых обязательств, оцениваемых по амортизированной стоимости	При отражении финансовых обязательств, оцениваемых по амортизируемой стоимости, Общество руководствуется требованиями Положения Банка России от 01.08.2022 № 803-П «О Плане счетов бухгалтерского учета для некредитных финансовых организаций, бюро кредитных историй, кредитных рейтинговых агентств и порядке его применения»., № 501-П «Отраслевой стандарт бухгалтерского учета некредитными финансовыми организациями операций по привлечению денежных средств по договорам займа и кредитным договорам, операций по выпуску и погашению (оплате) облигаций и векселей» от 05.11.2015 г. № 494-П «Отраслевой стандарт бухгалтерского учета операций с ценными бумагами в некредитных финансовых организациях» от 01.10.2015 г. Под амортизированной стоимостью понимается величина, в которой финансовые обязательства оцениваются при первоначальном признании, за вычетом выплат в погашение основной суммы долга, увеличенная на сумму накопленной с использованием метода эффективной ставки процента (далее-ЭСП) амортизации разницы между первоначальной стоимостью и суммой погашения. К финансовым обязательствам, срок погашения (возврата) которых менее одного года, при их первоначальном признании, включая финансовые обязательства, дата погашения которых приходится на другой отчетный год, дисконтирование не применяется в случае, если разница между амортизированной стоимостью, рассчитанной с использованием метода ЭСП, и амортизированной стоимостью, рассчитанной с использованием линейного метода, не является существенной. Расчет амортизированной стоимости по финансовым обязательствам осуществляется некредитной финансовой организацией не реже, чем раз в квартал. При первоначальном признании финансового обязательства некредитная финансовая организация на основании профессионального суждения определяет, является ли процентная ставка по договору (сделке) ставкой, соответствующей рыночным условиям. Некредитная финансовая организация исходит из понимания рыночных условий, соответствующих данным д оговорам (сделкам), сопоставляет процентную ставку по договору (сделке) с условиями по аналогичным договорам (сделкам), действующим в самой некредитной финансовой организации и на рынке, оценивает риски, присущие данному контрагенту, которые могли повлиять на основные условия д оговора (сделки) в отношении процентной ставки. Некредитная финансовая организация может определять диапазон значений рыночных ставок в зависимости от типа финансового обязательства. На основании профессионального суждения процентная ставка по финансовому обязательству признается нерыночной, если она выходит за рамки диапазона значений рыночных ставок. В этом случае к финансовому обязательству применяется рыночная процентная ставка в качестве ЭСП и пересчитывается амортизированная стоимость с применением метода ЭСП. По финансовому обязательству, привлеченному (выпущенному) по ставке выше или ниже рыночной, признается доход, если рыночная ставка выше ЭСП, или расход, если рыночная ставка ниже ЭСП.

18	Порядок проведения взаимозачетов финансовых активов и финансовых обязательств	Возможность проведения взаимозачета финансовых активов и обязательств и отражения в отчете о финансовом положении чистой величины предусмотрена только в тех случаях, когда существует законодательно установленное право произвести взаимозачет отраженных сумм, а также намерение одновременно реализовать актив и урегулировать обязательство. В отчетном периоде не актуально.

Раздел IV. Порядок признания и последующего учета хеджирования

19	Хеджирование денежных потоков (описание типа хеджирования, характер хеджируемых рисков, описание финансовых инструментов, признанных инструментами хеджирования)	Общество не применяет специальный порядок учета операций хеджирования, предусмотренный Положением Банка России от 05.10.2015г. №496-П "Отраслевой стандарт бухгалтерского учета хеджирования некредитными финансовыми организациями"
20	Хеджирование справедливой стоимости (описание типа хеджирования, характер хеджируемых рисков, описание финансовых инструментов, признанных инструментами хеджирования)	Общество не применяет специальный порядок учета операций хеджирования, предусмотренный Положением Банка России от 05.10.2015г. №496-П "Отраслевой стандарт бухгалтерского учета хеджирования некредитными финансовыми организациями"
21	Хеджирование чистых инвестиций в иностранные подразделения (описание типа хеджирования, характер хеджируемых рисков, описание финансовых инструментов, признанных инструментами хеджирования)	Общество не применяет специальный порядок учета операций хеджирования, предусмотренный Положением Банка России от 05.10.2015г. №496-П "Отраслевой стандарт бухгалтерского учета хеджирования некредитными финансовыми организациями"

Раздел V. Критерии признания и база оценки инвестиционного имущества

22	Применяемая модель учета инвестиционного имущества	Первоначальной стоимостью объекта инвестиционного имущества, приобретенного за плату, признается сумма фактических затрат на сооружение (строительство), создание (изготовление) и приобретение объекта инвестиционного имущества, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов. Первоначальной стоимостью инвестиционного имущества, полученного по договорам дарения (безвозмездно) признается его справедливая стоимость на дату признания. Первоначальной стоимостью инвестиционного имущества, полученного Организацией по договору мены, признается справедливая стоимость полученного актива, если у Организации имеется возможность надежно ее определить. В случае, если справедливую стоимость полученного актива надежно определить невозможно, первоначальная стоимость полученного инвестиционного имущества определяется на основе стоимости переданного (переданных) актива (активов), отраженной на счетах бухгалтерского учета Организации по учету этих активов. Первоначальной стоимостью объектов инвестиционного имущества, внесенных в уставный капитал Организации, признается справедливая стоимость данных объектов. Процентные расходы (доходы) и прочие расходы (затраты по сделке) по финансовым обязательствам, непосредственно относящиеся к сооружению (строительству), созданию (изготовлению) или приобретению объекта инвестиционного имущества, включаются в стоимость этого объекта. Оценка и признание обязательств по демонтажу, ликвидации объекта и восстановлению окружающей среды на занимаемом им участке, а также их проверка на конец каждого отчетного года для выявления событий, которые оказывают влияние на их оценку, осуществляются в порядке, аналогичном порядку оценки и признания обязательств по демонтажу, ликвидации объекта и восстановлению окружающей среды на занимаемом им участке, а также их проверке на конец каждого отчетного года для выявления событий, которые оказывают влияние на их оценку в отношении объектов основных средств Организации.
23	Критерии, используемые организацией в целях проведения различия между инвестиционным имуществом и объектами собственности, занимаемыми организацией, а также имуществом, предназначенным для продажи в ходе обычной деятельности	Объектами инвестиционного имущества являются: здания (либо часть здания) и земельные участки, предназначение которых не определено в локальных документах Организации; здания (либо часть здания), предназначенные для предоставления/предоставленные во временное владение и/или временное пользование или во временное пользование по одному или нескольким договорам аренды, за исключением финансовой аренды (лизинга); здания, находящиеся в стадии сооружения (строительства) или реконструкции, предназначенные для предоставления во временное владение и/или временное пользование по одному или нескольким договорам аренды, за исключением финансовой аренды (лизинга); земельные участки, предоставленные во временное владение и/или временное пользование по одному или нескольким договорам аренды;

		земельные участки, предназначенные для предоставления во временное владение и/или временное пользование по одному или нескольким договорам аренды. Объекты инвестиционного имущества подлежат признанию при одновременном выполнении следующих условий: объект способен приносить Организации экономические выгоды в будущем; стоимость объекта может быть надежно определена. Срок полезного использования объектов инвестиционного имущества определяется при их признании. Оборудование, составляющее неотъемлемую часть здания, то есть выполняющее свои функции только в его составе, а не самостоятельно, учитывается исходя из принципов, применяемых к объектам инвестиционного имущества, и отражается на отдельных лицевых счетах, открытых на счете по учету объекта инвестиционного имущества. Критерии разграничения инвестиционного имущества Порядок выделения части имущества в состав инвестиционного имущества: при частичном использовании объекта недвижимости для получения арендных платежей и частично для административных целей, Общество выделяет часть объекта в состав инвестиционного имущества при условии, что площадь, используемая для получения арендных платежей, составляет не менее 30% от общей площади объекта, и данная часть может быть идентифицирована и реализована независимо. Выделение осуществляется на основании технической документации (поэтажного плана, экспликации) с отражением в учете отдельными инвентарными объектами.
24	Степень, в которой справедливая стоимость инвестиционного имущества (измеренная или раскрытая в бухгалтерской (финансовой) отчетности) основана на оценке, произведенной независимым оценщиком, обладающим опытом проведения оценки сопоставимых объектов оценки	Справедливая стоимость инвестиционного имущества на 31 декабря 2025 года определена на основании отчета независимого оценщика Немялковский А.А. № 06/12/2025 от 03.12.2025г. Оценка проведена с использованием сравнительного подходов. Балансовая стоимость инвестиционного имущества полностью соответствует справедливой стоимости, определенной оценщиком.

Раздел VI. Критерии признания и база оценки основных средств

25	Критерии признания, способы, используемые для оценки основных средств (для каждой группы основных средств)	Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Организации на сооружение (строительство), создание (изготовление) и приобретение объекта основных средств, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов. Организация оценивает фактические затраты на сооружение (строительство), создание (изготовление) и приобретение объектов основных средств, руководствуясь критериями признания основных средств, по мере возникновения таких затрат. До даты готовности основного средства к использованию в соответствии с намерениями руководства накопленные фактические затраты признаются незавершенными капитальными вложениями в основные средства и выделяются в отдельную группу в составе основных средств, подлежащую учету на балансовом счете № 60415 "Вложения в сооружение (строительство), создание (изготовление) и приобретение основных средств". Включение фактических затрат на сооружение (строительство), создание (изготовление) и приобретение объектов основных средств в первоначальную стоимость объекта основных средств прекращается тогда, когда объект готов к использованию в соответствии с намерениями руководства Организации, то есть когда его местоположение и состояние позволяют осуществлять его использование. Первоначальная стоимость части (компонента) основного средства, признаваемого самостоятельным инвентарным объектом, определяется по сумме фактических затрат. Если фактические затраты на отдельные части (компоненты) не выделены в составе фактических затрат на сооружение (строительство), создание (изготовление) и приобретение объекта основных средств, они определяются исходя из их справедливой стоимости, а при невозможности ее определения - на основе какого-либо иного обоснованного метода распределения фактических затрат с применением профессионального суждения. Первоначальной стоимостью основных средств, полученных по договорам дарения (безвозмездно), признается их справедливая стоимость на дату признания. Первоначальной стоимостью основного средства, полученного по договору мены, признается справедливая стоимость полученного актива, если у Организации имеется возможность надежно ее определить. В отношении критериев надежности определения справедливой стоимости Организация руководствуется Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства». В случае если справедливую стоимость полученного актива невозможно надежно определить, то первоначальная стоимость полученного основного средства определяется на основе стоимости переданного (переданных) актива (активов), отраженной на счетах бухгалтерского учета по учету этих активов.

		Первоначальной стоимостью объектов основных средств, внесенных в уставный капитал Организации, признается справедливая стоимость данных объектов. На конец каждого отчетного года Организацией проводится оценка наличия либо отсутствия у объекта основных средств признаков обесценения активов, либо признаков того, что убыток, признанный в предыдущие отчетные периоды, больше не существует либо уменьшился в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов» (далее - МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов»). Если такие признаки были выявлены, Организация проверяет объект основных средств на обесценение в соответствии с МСФО (IAS) 36 "Обесценение активов". По состоянию на 31.12.2025 г. и на 31.12.2024 г. Общество имело основные средства.
26	Способ переноса прироста стоимости основных средств при переоценке, признанного в составе капитала (накопленной дооценки), на нераспределенную прибыль	В случае проведения переоценки объектов основных средств, сумма дооценки относится на добавочный капитал. Последующее отражение прироста стоимости: Часть суммы дооценки, признанной в составе добавочного капитала, подлежит систематическому переносу на нераспределенную прибыль по мере начисления амортизации по переоцененному объекту. Порядок расчета суммы переноса: Сумма, переносимая в отчетном периоде, определяется как разница между суммой начисленной амортизации, исчисленной исходя из переоцененной стоимости объекта, и суммой амортизации, которая была бы исчислена исходя из его первоначальной стоимости. Одновременно с переносом части дооценки на нераспределенную прибыль осуществляется корректировка отложенного налога на прибыль, относящегося к переносимой сумме. В случае выбытия объекта основных средств вся сумма не перенесенной на нераспределенную прибыль дооценки по данному объекту переносится из добавочного капитала непосредственно в состав нераспределенной прибыли. *Основание: Пункт 41 Положения Банка России от 22.09.2015 № 492-П «Отраслевой стандарт бухгалтерского учета основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества...» (в редакции Указания Банка России от 19.06.2023 № 6438-У).
27	Применяемые методы амортизации и порядок оценки ликвидационной стоимости (для каждой группы основных средств) и их изменения	Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации в течение срока их полезного использования. Амортизацией является систематическое в течение срока полезного использования объекта основных средств погашение его амортизируемой величины, которая определяется как первоначальная или переоцененная стоимость основного средства за вычетом расчетной ликвидационной стоимости. Под расчетной ликвидационной стоимостью объекта основных средств понимается сумма, которую Организация получила бы от выбытия объекта после вычета затрат на выбытие при достижении объектом окончания срока полезного использования. Если расчетная ликвидационная стоимость объекта основных средств составляет менее 5% от первоначальной стоимости объекта основных средств, Организация ее не учитывает при расчете амортизируемой величины объекта. Начисление амортизации объектов основных средств производится Организацией ежемесячно линейным способом в течении всего срока полезного использования. Начисление амортизации по объекту основных средств начинается с даты, когда он становится доступен для использования, то есть, когда его местоположение и состояние позволяют осуществлять его эксплуатацию в соответствии с намерениями руководства. Начисление амортизации по основным средствам отражается в бухгалтерском учете ежемесячно независимо от финансовых результатов деятельности. В течение срока полезного использования объекта основных средств начисление амортизации не приостанавливается в случае простоя или прекращения активного использования объекта, за исключением случаев, когда объект полностью амортизирован. Применение другого способа начисления амортизации объекта основных средств, установление нового срока его полезного использования, корректировки амортизируемой величины в результате изменения расчетной ликвидационной стоимости осуществляются начиная с 1 января года, следующего за годом, в котором было принято решение об изменении способа начисления амортизации объекта, срока его полезного использования либо расчетной ликвидационной стоимости, в течение оставшегося срока полезного использования. При изменении способа начисления амортизации объекта основных средств, срока его полезного использования, либо расчетной ликвидационной стоимости, ранее начисленные суммы амортизации пересчету не подлежат
28	Применяемые сроки полезного использования (для каждой группы основных средств) и их изменения	Срок полезного использования объекта основных средств Организация определяет при признании объекта основных средств исходя из: 1) ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью; 2) ожидаемого физического износа этого объекта, зависящего от режима эксплуатации, естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;

		3) нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта; 4) морального износа этого объекта, возникающего в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на услуги, оказываемые при помощи основного средства; 5) количества единиц продукции или аналогичных единиц, которые некредитная финансовая организация ожидает получить от использования основного средства. Под сроком полезного использования понимается период времени, в течение которого объект будет иметься в наличии для использования Организацией с целью получения экономических выгод. При определении срока полезного использования применяется Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденную Постановлением Правительства РФ № 1 от 01.01.02 г. Срок полезного использования для группы «Земля» не устанавливается (не амортизируется). Для группы «Здания и сооружения» срок полезного использования установлен в диапазоне от 30 до 50 лет. Для группы «Машины и оборудование» — от 5 до 10 лет. Конкретный срок определяется при принятии объекта к учету на основании технической документации и ожидаемого срока эксплуатации. В целях начисления амортизации используются оценочные сроки полезного использования основных средств. Конкретный срок полезного использования определяется при признании объекта основных средств исходя из ожидаемого срока использования этого объекта, его морального и физического износа и других факторов, и фиксируется в акте ввода объекта в эксплуатацию. При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей (компонентов), сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая такая часть (компонент) признается самостоятельным инвентарным объектом, если ее стоимость является существенной относительно общей стоимости данного основного средства. Применение другого способа начисления амортизации объекта основных средств, установление нового срока его полезного использования, корректировки амортизируемой величины в результате изменения расчетной ликвидационной стоимости осуществляются начиная с 1 января года, следующего за годом, в котором было принято решение об изменении способа начисления амортизации объекта, срока его полезного использования либо расчетной ликвидационной стоимости, в течение оставшегося срока полезного использования. В 2025 году изменений сроков полезного использования не производилось, изменения отсутствуют.

Раздел VII. Критерии признания и база оценки нематериальных активов

29	Критерии признания нематериальных активов (для каждой группы нематериальных активов)	Нет объекта учета
30	Способы, используемые для оценки приобретенных и самостоятельно созданных нематериальных активов (для каждой группы нематериальных активов)	Нет объекта учета
31	Способ переноса прироста стоимости нематериальных активов при переоценке, признанного в составе капитала (накопленной дооценки), на нераспределенную прибыль	Нет объекта учета
32	Раскрытие для каждой группы нематериальных активов с неопределенным сроком полезного использования факта ежегодного тестирования на обесценение, информации о наличии возможных признаков обесценения	Нет объекта учета
33	Применяемые сроки полезного использования и методы амортизации для нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования, порядок оценки ликвидационной стоимости и их изменения	Нет объекта учета
34	Порядок учета затрат на создание нематериальных активов собственными силами	Нет объекта учета

Раздел VIII. Порядок признания и последующего учета вознаграждений работникам и связанных с ними отчислений

35	Порядок признания расходов, связанных с начислением заработной платы, включая компенсационные и стимулирующие выплаты, выплат по отпускам, пособий по временной нетрудоспособности и уходу за ребенком, выходных пособий	При отражении расходов на персонал Общество руководствуется требованиями Положения Банка России №489-П "Отраслевой стандарт бухгалтерского учета вознаграждений работникам некредитными финансовыми организациями" от 04.09.2015 г. Расходы на заработную плату, все виды выплат работникам Общества за выполнение ими своих трудовых функций вне зависимости от формы выплаты (денежная, неденежная), взносы в Пенсионной фонд РФ и Фонд социального страхования РФ, начисляются в период, когда соответствующие работы

		были выполнены сотрудниками Общества. Начисление обязательств по оплате отпусков (в том числе страховых взносов) тестируется ежегодно. Данные затраты признаются в размере величины ожидаемых затрат в сумме, которую предполагается выплатить работнику за неиспользованный отпуск на конец периода
36	Описание пенсионных планов с установленными выплатами, реализуемых организацией	Общество не имеет каких-либо правовых или вытекающих из сложившейся деловой практики обязательств по выплате пенсий или аналогичных выплат, помимо платежей согласного государственному плану с установленными взносами.
37	Использование метода дисконтированной стоимости для определения размера обязательства по пенсионному обеспечению и соответствующей стоимости вклада работников в отношении текущего периода	В отчетном периоде у Общества отсутствовали пенсионные планы для работников Общества.
38	Порядок отражения в бухгалтерской (финансовой) отчетности вознаграждений работникам по окончании трудовой деятельности, не ограниченных фиксируемыми платежами	Вознаграждения работникам по окончании трудовой деятельности, которые не ограниченны фиксируемыми платежами, Обществом не используются.

Раздел IX. Порядок признания и последующего учета договоров аренды

39	Порядок признания, последующего учета, прекращения признания договоров аренды	При учете договоров аренды Общество руководствуется Положением Банка России от 22.03.2018 N 635-П "О порядке отражения на счетах бухгалтерского учета договоров аренды некредитными финансовыми организациями" и МСФО (IAS) 17 «Аренда». Классификация договора аренды в качестве финансовой или операционной аренды осуществляется в соответствии с пунктами 62 - 64 МСФО (IFRS) 16.
40	Факт использования организацией - арендатором права не признавать активы в форме права пользования и обязательства по договорам аренды с описанием характера договоров аренды, в отношении которых указанное право применяется	Общество не признает активы в форме права пользования и обязательства по договору аренды: В договоре не предусмотрен переход к арендатору права собственности на объект аренды. Арендатор не имеет возможности выкупить предмет аренды по цене существенно ниже справедливой стоимости.
41	Порядок расчета негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды	Не применимо
42	Основание и порядок расчета процентной ставки по договору аренды	Не применимо
43	Допущения, использованные при определении переменных арендных платежей	Не применимо

Раздел X. Критерии признания, база оценки и порядок учета других объектов бухгалтерского учета

44	Порядок признания и последующего учета активов (активов выбывающих групп), классифицированных как предназначенные для продажи	Объект учета отсутствует.
45	Порядок признания и последующего учета запасов. Порядок учета запасов, предназначенных для управленческих нужд	В качестве запасов признаются: - активы в виде запасных частей, материалов, инвентаря, принадлежностей, изданий, которые будут потребляться при выполнении работ, оказании услуг в ходе обычной Компании, либо при сооружении (строительстве), создании (изготовлении), восстановлении объектов основных средств, сооружении (строительстве), восстановлении объектов инвестиционного имущества; - товарно-материальные ценности, приобретенные в качестве товаров для продажи в ходе обычной деятельности. Аналитический учет запасов организуется в Компании по лицам, ответственным за сохранность запасов, и по местам хранения. Предметы, отвечающие определению основных средств стоимостью не более 200 000 рублей учитываются в составе запасов. Единица бухгалтерского учета запасов является партия. Запасы признаются на дату перехода к Компании экономических рисков и выгод , связанных с использованием запасов для извлечения доход а. Запасы оцениваются при признании в сумме фактических затрат на их приобретение, доставку и приведение их в состояние, пригодное для использования, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов. После первоначального признания запасы оцениваются по наименьшей, из двух величин: - по себестоимости (по фактическим затратам);- или по чистой цене продажи. Чистая стоимость продажи - это предполагаемая (расчетная) продажная цена объекта запасов за вычетом расчетных затрат на завершение выполнения работ по этому объекту и его продаже. К затратам на продажу относятся соответствующие затраты на маркетинг и сбыт. Списание части стоимости запасов до их чистой стоимости возможной продажи признается как расход. В случае восстановления ранее частично списанной стоимости запасов (уценки) соответствующая сумма признается в составе прибыли или убытка за период в том периоде, когда произошло указанное событие. Запасы оцениваются Компанией по стоимости каждой единицы. Оценка запасов, первыми передаваемых для выполнения работ, оказания услуг, соответствует оценке первых по времени приобретений. При применении этого способа оценка запасов, не списанных на отчетную дату, производится в оценке последних по времени приобретений. Стоимость запасов

		признается в составе расходов при их передаче ответственным лицом Компании для выполнения работ, оказания услуг или на основании надлежаще оформленного отчета ответственного лица об их использовании.
46	Порядок признания и последующего учета резервов - оценочных обязательств	Резерв - оценочное обязательство признается при одновременном соблюдении следующих условий: • у Общества существует обязательство (вытекающее из договора, требований законодательства Российской Федерации или иного подлежащего применению права, иного действия правовых норм либо обусловленное действиями Общества (в том числе опубликованной политикой, заявлениями и другими аналогичными действиями), демонстрирующими принятие на себя обязательств и создавшими у других сторон обоснованные ожидания, что она их исполнит), возникшее в результате прошлого события (одного или нескольких); • представляется вероятным, что для урегулирования обязательства потребуется выбытие ресурсов, содержащих экономические выгоды; • возможно привести надежную расчетную оценку величины обязательства При определении суммы резерва - оценочного обязательства, представляющей собой наилучшую расчетную оценку затрат, необходимую для урегулирования существующего обязательства, Общество учитывает следующие особенности: • определяет самостоятельно методы оценки ожидаемых затрат в зависимости от обстоятельств и при необходимости утверждает их в стандартах экономического субъекта; • формирование гипотез развития неопределенности и расчетная оценка ожидаемых затрат производятся на основании профессионального суждения, подготовленного с учетом требований МСФО (IAS) 37; • если при оценке резерва - оценочного обязательства задействовано большое количество гипотез, обязательство оценивается путем взвешивания результатов всех возможных гипотез по степени вероятности. В случае если имеется непрерывный интервал возможных результатов и все точки внутри этого интервала одинаково вероятны, берется среднее значение заданного интервала; • в случаях, когда влияние фактора времени на стоимость денег существенно, резервы - оценочные обязательства дисконтируются, величина резерва - оценочного обязательства должна равняться приведенной стоимости ожидаемых затрат на урегулирование обязательства. • будущие события, которые могут повлиять на сумму, необходимую для урегулирования обязательства, должны учитываться при определении величины резерва - оценочного обязательства, если существуют достаточно объективные свидетельства того, что они произойдут; • иные факторы, влияющие на величину наилучшей расчетной оценки, в соответствии с МСФО (IAS) 37.
47	Порядок признания, последующего учета, прекращения признания кредиторской задолженности	Кредиторская задолженность учитывается по методу начисления. Кредиторская задолженность со сроком погашения более года отражается по амортизированной стоимости. Общество осуществляет контроль кредиторской задолженности и анализирует обязательства по срокам погашения относительно отчетной даты в соответствии с условиями получения. Основанием для проведения списания является инвентаризация кредиторской задолженности, а также внутренний документ, обосновывающий причины списания. Для списания просроченной кредиторской задолженности, кроме акта инвентаризации, необходимо также письменное обоснование ее наличия в виде аналитической справки, составленной по данным бухгалтерского учета, а также прочих подтверждающих задолженность документов (к примеру, акт сверки расчетов с кредитором). Прекращения признания кредиторской задолженности в 2025 году не производилось
48	Порядок признания и оценки уставного и добавочного капитала	Уставный капитал Уставный капитал Общества сформирован в соответствии с учредительными документами и учитывается по номинальной стоимости долей участников. Изменения уставного капитала (увеличение/уменьшение) признаются в бухгалтерском учете на дату государственной регистрации соответствующих изменений в ЕГРЮЛ. В дальнейшем Уставной капитал не переоценивается. Добавочный капитал Добавочный капитал формируется за счет: • Сумм дооценки внеоборотных активов (основных средств, нематериальных активов, прав пользования активами) при проведении переоценки; • Эмиссионного дохода (превышения цены размещения доли над ее номинальной стоимостью); • Безвозмездных поступлений от участников и вкладов в имущество Общества; • Переоценки ценных бумаг, учитываемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход. Порядок оценки и использования: Суммы дооценки внеоборотных активов, зачисленные в добавочный капитал, не погашаются и сохраняются до момента выбытия

		соответствующих активов. При выбытии актива сумма его дооценки переносится на нераспределенную прибыль. Средства добавочного капитала, за исключением сумм дооценки, могут быть направлены на увеличение уставного капитала, погашение убытков прошлых лет, а также распределены между участниками Общества в порядке, предусмотренном законодательством. Добавочный капитал подлежит обособленному отражению на соответствующих счетах бухгалтерского учета в разрезе источников его формирования. Аналитический учет ведется в разрезе участников (для уставного капитала) и источников формирования (для добавочного капитала).
49	Порядок признания и оценки собственных акций (долей), принадлежащих обществу	Выкуп долей Общества в предыдущих периодах и в отчетном периоде не осуществлялся. Согласно положениям Учетной политики , выкупленные у участников доли учитываются в сумме фактических затрат по цене, определенной участниками общества, но не ниже действительной стоимости, рассчитанной исходя из стоимости чистых активов, без учета ее изменения в результате действий Общества, повлекших возникновение права требования оценки и выкупа долей. Совершенные сделки отражаются в учете по цене приобретения.
50	Порядок признания и оценки резервного капитала	Резервный капитал - это часть собственного капитала, формируемого, как правило, из прибыли организации для покрытия возможных убытков и потерь. Величина резервного капитала и порядок его образования определяются законодательством РФ и уставом организации и/или Решением участников Общества. В 2025 году Резервный капитал не создавался.
51	Порядок признания, оценки, последующего учета, прекращения признания отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства	Активы и обязательства по отложенному налогообложению определяются с использованием ставок налогообложения, которые действуют или, по существу, вступили в силу на отчетную дату и которые, как ожидается, будут применяться в период, когда будут восстановлены временные разницы или зачтены отложенные налоговые убытки. Отложенные налоговые активы по временным разницам, уменьшающим налогооблагаемую базу, и отложенные налоговые убытки отражаются в отчете о финансовом положении только в той степени, в какой существует вероятность получения налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы временные разницы.
52	Порядок отражения дивидендов	Доходы Общества, в виде причитающихся дивидендов или других доходов от участия в уставных капиталах других организаций признаются по счетам бухгалтерского учета на основании официальных документов, свидетельствующих об объявлении указанных выше доходов, в том числе в открытой печати, и отражаются в составе прочих инвестиционных доходов за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) в сумме объявленных дивидендовВ 2025 году ООО «УК «Интерстрой» не являлось учредителем других юридических лиц. Дивиденды не начисляло и не выплачивало
53	Порядок признания, оценки и последующего учета прочих объектов бухгалтерского учета	Прочие объекты бухгалтерского учета отсутствуют.

Примечание 5. Денежные средства

Денежные средства

Таблица 5.1

Номер показателя	Наименование показателя	31.12. 2025 г.			31.12.2024 г.		
		полная балансовая стоимость	оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	балансовая стоимость	полная балансовая стоимость	оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	балансовая стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Расчетные счета	17675		17675	16726		16726
2	Итого	17675		17675	16726		16726
3	Текстовое пояснение	5.1.1. По состоянию на 31.12.2025г. года у некредитной финансовой организации были остатки денежных средств в 3-х кредитных организациях с общей суммой денежных средств 17675тыс руб (16726 тыс руб на 31.12.2024г.) - 100% от общей суммы остатка денежных средств; 5.1.2. Денежные средства, использование которых ограничено, по состоянию на 31.12.2025г. и на 31.12.2024г. -0 тыс.рублей. 5.1.3 Суммы неиспользованных кредитных средств, которые могут быть направлены на финансирование операционной деятельности организации и на погашение ее инвестиционных обязательств – 0 тыс.руб. Ограничений на использование этих средств- нет.					

Примечание 5. Денежные средства

Компоненты денежных средств и их эквивалентов

Таблица 5.2

Номер показателя	Наименование показателя	31.12. 2025 г.	31.12.2024 г.
1	2	3	4
1	Денежные средства	17675	16726
2	Итого	17675	16726
3	Текстовое пояснение	5.2.1 Сумма неиспользованных кредитных средств, которые могут быть направлены на финансирование операционной деятельности организации и на погашение ее инвестиционных обязательств – 0 тыс руб 5.2.2 Ограничений на использование этих средств нет. Инвестиционные и финансовые операции, не потребовавшие использования денежных средств и их эквивалентов отсутствуют.	

Примечание 12. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность

Таблица 12.1

Номер показателя	Наименование показателя	31.12.2025г.			31.12.2024 г.		
		полная балансовая стоимость	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	балансовая стоимость	полная балансовая стоимость	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	балансовая стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Дебиторская задолженность клиентов	400		400	250		250
2	Итого	400		400	250		250
3	**Текстовое пояснение :** 12.1.1. Дебиторская задолженность клиентов представлена задолженностью клиентов по оплате за услуги доверительного управления на 31.12.2025г.-400тыс.руб., на 31.12.2024г- 250 тыс.руб. 12.1.2. Дебиторская задолженность по финансовой аренде представлена арендой оборудования в сумме-0 руб 12.1.3. Информация об оценочной справедливой стоимости дебиторской задолженности раскрывается в примечании 56 настоящего приложения.						

Примечание 17 .
Инвестиционное имущество и капитальные вложения в него

Таблица 17.1

Номер показателя	Наименование показателя	Инвестиционное имущество в собственности	Активы в форме права пользования, относящиеся к инвестиционному имуществу	Капитальные вложения в инвестиционное имущество	Итого
1	2	3	4		5
1	Балансовая стоимость на начало сравнительного периода (31.12.2023года), в том числе:	5988	-	-	5988
2	первоначальная (переоцененная) стоимость	5988	-	-	5988
3	Увеличение (уменьшение) стоимости в результате переоценки	1000	-	-	1000
4	Балансовая стоимость на конец сравнительного периода (31.12.2024года), в том числе	6988	-	-	6988
5	первоначальная (переоцененная) стоимость	6988	-	-	6988
6	Балансовая стоимость на начало сравнительного периода (31.12.2024года), в том числе	6988	-	-	6988
7	первоначальная (переоцененная) стоимость	6988	-	-	6988
8	Увеличение (уменьшение) стоимости в результате переоценки	472	-	-	472
9	Балансовая стоимость на конец сравнительного периода (31.12.2025года), в том числе	7460	-	-	7460
10	первоначальная (переоцененная) стоимость	7460	-	-	7460
11	Текстовое пояснение	17.1.1. В составе инвестиционного имущества на 31 декабря 2025 года учитываются объекты недвижимости, принадлежащие Обществу на праве собственности и предназначенные для сдачи в операционную аренду третьим лицам. Указанные объекты не используются в производстве и продаже товаров (работ, услуг), а также для административных целей 7.1.2. Переоценка инвестиционного имущества проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря. В качестве справедливой стоимости принимается рыночная стоимость, определенная независимым оценщиком. Справедливая стоимость определена независимым оценщиком Немялковкий А.А. (отчет № 06/12/2025 от 03.12.2025) 17.1.3. При переоценке используется метод пропорционального пересчета. Коэффициент пересчета определяется как отношение справедливой стоимости объекта к его балансовой стоимости. Результаты переоценки отражаются в составе прочего совокупного дохода. Переоценка проведена по состоянию на 31.12.2025 (коэффициент 1,068). 17.1.4. Амортизация не начисляется (модель учета по справедливой стоимости). Балансовая стоимость инвестиционного имущества на 31.12.2025-7460 тыс. руб			

Суммы, признанные в отчете о финансовых результатах

Таблица 17.2

Номер показателя	Наименование показателя	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
1	2	3	4
1	Доходы от сдачи имущества в аренду	1227	1050
2	Прямые операционные расходы по инвестиционному имуществу, приносящему арендный доход	79	47
3	Доходы (расходы) от изменения справедливой стоимости инвестиционного имущества	472	1000
4	Прочее		
5	Итого	1620	2003
	Текстовое пояснение	17.2.1. Доходы от сдачи в операционную аренду инвестиционного имущества признаются в составе прочего совокупного дохода (не переклассифицируются в прибыль или убыток) и отражаются по строке 3 отчёта о финансовых результатах «доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с инвестиционным имуществом и капитальными вложениями в него». 17.2.2. Расходы на содержание инвестиционного имущества (коммунальные услуги, техническое обслуживание, налог на имущество и пр.) отражены в составе прочих расходов (строка 8 отчёта о финансовых результатах). 17.2.3. Результат переоценки инвестиционного имущества (доход от изменения справедливой стоимости) включён в состав доходов за вычетом расходов от операций с инвестиционным имуществом (строка 3 отчёта о финансовых результатах). Переоценка проведена по состоянию на 31 декабря 2025 года на основании отчёта независимого оценщика (Немялковский А.А., отчет № 06/12/2025 от 03.12.2025). 17.2.4. Арендные доходы и расходы, связанные с инвестиционным имуществом, в отчёте о финансовых результатах ранее отражались в составе прочих доходов и прочих расходов. В целях единообразия представления информации данные показатели выделены в отдельную таблицу 17.2. Сравнительные данные за 2024 год пересчитаны аналогичным образом.	

Примечание 19. Основные средства и капитальные вложения в них

Таблица 19.1

Номер показателя	Наименование показателя	Основные средства в собственности	Итого
		Земля, здания и сооружения	
1	2	3	12
1	Балансовая стоимость на начало сравнительного периода (31.12.2023года), в том числе:	6 487	6 487
2	первоначальная (переоцененная) стоимость	8 380	8 380
3	накопленная амортизация	-1 892	-1 892
4	Амортизация	-270	-270
5	Увеличение (уменьшение) стоимости в результате переоценки, в том числе:	1 354	1 354
6	отраженное в прочем совокупном доходе	1 354	1 354
7	Балансовая стоимость на конец сравнительного периода (31.12.2024года), в том числе:	7 571	7 571
8	первоначальная (переоцененная) стоимость	10 204	10 204
9	накопленная амортизация	-2 633	-2 633
10	Балансовая стоимость на начало сравнительного периода (31.12.2024года), в том числе:	7 571	7 571
11	первоначальная (переоцененная) стоимость	10 204	10 204
12	накопленная амортизация	-2 633	-2 633
13	Амортизация	-329	-329
14	Увеличение (уменьшение) стоимости в результате переоценки, в том числе:	840	840
15	отраженное в прочем совокупном доходе	840	840
16	Балансовая стоимость на конец сравнительного периода (31.12.2025года), в том числе:	8 082	8 082
17	первоначальная (переоцененная) стоимость	11 388	11 388
18	накопленная амортизация	-3 306	-3 306
19	Текстовое пояснение	19.1.1. Затраты по займам, капитализированные в течение отчетного периода: 0 руб. (капитализация затрат по займам не производилась). 19.1.2. Ставка капитализации, использованная для определения разрешенной для капитализации суммы затрат по займам: не применимо. 19.1.3. Балансовая стоимость амортизируемых объектов основных средств на 31.12.2025: 8 082 тыс. руб. (на 31.12.2024: 7571 тыс. руб.). 19.1.4. Балансовая стоимость неамортизируемых объектов основных средств на отчетную дату: 0 руб.	

		19.1.5. Балансовая стоимость пригодных для использования, но неиспользуемых объектов основных средств на 31.12.2025: 0 руб. 19.1.6. Балансовая стоимость объектов основных средств, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав (в залоге): 0 руб. В отношении объектов основных средств, отражаемых по переоцененной стоимости, при их выбытии сумма дооценки, накопленная в добавочном капитале, переносится в состав нераспределенной прибыли. 19.1.7. В отношении объектов основных средств, отражаемых по переоцененной стоимости: · дата последней переоценки: 03.12.2025 г.; · к проведению переоценки привлекался независимый оценщик (Немялковский А.А., отчет № 06/12/2025 от 03.12.2025); · балансовая стоимость объектов основных средств, если бы они отражались по первоначальной (исторической) стоимости за вычетом амортизации, составила бы: на 31.12.2025 – 4540 тыс. руб. (историческая стоимость приобретения 6398тыс. руб., накопленная амортизация 1858 тыс. руб.); на 31.12.2024 – 4747 тыс. руб. (историческая стоимость 6398 тыс. руб., амортизация 1651 тыс. руб. 19.1.8. «Сумма прироста стоимости объектов основных средств при переоценке, признанная в составе капитала (накопленная дооценка) и не списанная на нераспределенную прибыль по состоянию на 31 декабря 2025 года, составляет 2 796 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года – 2 166 тыс. руб.). Указанная сумма отражена в бухгалтерском балансе в составе строки 17 «Резервы» (резерв переоценки основных средств). В течение отчетного периода часть дооценки в сумме 111 тыс. руб. (налоговый эффект) перенесена на нераспределенную прибыль в связи с начислением амортизации по переоцененным объектам (в соответствии с п. 41 Положения Банка России № 492-П)

Примечание 20. Прочие активы

Прочие активы

Таблица 20.1

Номер показателя	Наименование показателя	31.12.2025г.			31.12.2024 г.		
		полная балансовая стоимость	резерв под обесценение	балансовая стоимость	полная балансовая стоимость	резерв под обесценение	балансовая стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Расчеты по налогам и сборам, кроме налога на прибыль	183		183	116		116
2	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	98		98	8		8
3	Итого	281		281	124		124
4	Текстовое пояснение: Суммы авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов, по видам запасов – 0 тыс.руб; Суммы авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченные организацией в связи с осуществлением капитальных вложений в объекты основных средств и нематериальных активов – 0 тыс руб.						

Примечание 29. Прочие обязательства

Прочие обязательства

Таблица 29.1

Номер показателя	Наименование показателя	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
1	2	3	4
2	Расчеты с персоналом	609	
3	Расчеты по социальному страхованию	67	63
4	Налог на добавленную стоимость, полученный	65	
5	Расчеты по налогам и сборам, кроме налога на прибыль	174	128
6	Итого	916	191
7	Текстовое пояснение : По строке 2 "Расчеты с персоналом и расчеты по социальному страхованию» показана сумма, включающая обязательства перед сотрудниками по неиспользованным отпускам.		

Примечание 30. Капитал и управление капиталом

Уставный капитал общества с ограниченной ответственностью

Таблица 30.2

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
1	Информация о структуре долей в капитале по состоянию на конец отчетного года и на конец предыдущего отчетного года	Владельцами долей являются физические лица 100%
2	Информация об изменениях за отчетный год структуры долей в капитале	Структура долей в отчетном периоде не изменялась
3	Информация о корректировке капитала на инфляцию	Капитал на инфляцию не корректировался
4	Информация о распределении прибыли	Решение о распределении прибыли не принималось.
5	Информация о дополнительных правах, предусмотренных для участников на конец отчетного года и на конец предыдущего отчетного года	Дополнительные права для участников на конец отчетного года и на конец предыдущего отчетного года не предусматривались

Примечание 30. Капитал и управление капиталом

Управление капиталом

Таблица 30.3

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
1	Описание применяемых организацией процедур по соблюдению требований к величине капитала, установленных Банком России	Управление капиталом некредитной финансовой организации имеет следующие цели: соблюдение требований к капиталу, установленных законодательством Российской Федерации, обеспечение способности функционировать в качестве непрерывно действующего предприятия. Минимальный размер собственных средств некредитной финансовой организации, рассчитанный в порядке, установленном Банком России, должен составлять не менее 20000 тысяч рублей. На 31 декабря 2025 года величина собственных средств некредитной финансовой организации составляет 21384 тысяч рублей (на 31.12.2024 года:20716,0 тысяч рублей)
2	Перечень нарушений организацией требований к величине капитала, установленных Банком России, описание причин и последствий указанных нарушений	В течение 2025 года и 2024 года некредитная финансовая организация соблюдала все требования, установленные Банком России к уровню собственных средств
3	Виды прочих резервов организации, назначение каждого из них	Прочих резервов нет.

Примечание 34. Процентные доходы

Процентные доходы

Таблица 34.1

Номер показателя	Наименование показателя	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
1	2	3	4
1	По необесцененным финансовым активам, в том числе:	2627	2063
2	по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости: средствам в кредитных организациях и банках-нерезидентах	2627	2063
3	Итого	2627	2063
4	Текстовое пояснение: В состав процентных доходов включены проценты, начисленные по денежным эквивалентам (накопительным счетам), которые были классифицированы как средства с высокой ликвидностью.		

Примечание 37. Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с инвестиционным имуществом и капитальными вложениями в него

Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с инвестиционным имуществом и капитальными вложениями в него

Таблица 37.1

Номер показателя	Наименование показателя	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
1	2	3	4
1	Доходы от сдачи инвестиционного имущества в операционную аренду	1227	1050
2	Доходы (расходы) от изменения справедливой стоимости имущества	472	1000
3	Итого	1699	2050
4	Текстовое пояснение	37.1.1. Доходы от сдачи инвестиционного имущества в операционную аренду В отчёте о финансовых результатах указанная сумма отражена по строке 3 «доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с инвестиционным имуществом и капитальными вложениями в него». 37.1.2. Доходы от операций с инвестиционным имуществом представляют собой результаты переоценки объектов недвижимости, проведенной по состоянию на 31 декабря 2025 года на основании отчета независимого оценщика. 37.1.3. Выбытие инвестиционного имущества в отчетном периоде не производилось	

Примечание 40. Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы

Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы

Таблица 40.1

Номер показателя	Наименование показателя	31.12. 2025 г.	31.12.2024 г.
1	2	3	4
Раздел VI. Выручка по другим видам деятельности			
1	Выручка от оказания услуг по доверительному управлению	4800	3150
2	Итого	4800	3150
3	Всего	4800	3150
4	Текстовое пояснение : По стр. 1 отражены выручка НФО от оказания услуг по доверительному управлению ПИФ в соответствии с ПДУ Общество получает вознаграждение как доверительный управляющий . Размер начисленного и полученного вознаграждения не превышает размера ограничения, установленного правилами ДУ (10 000 тыс руб в год).		

Примечание 41. Расходы на персонал

Расходы на персонал

Таблица 41.1

Номер показателя	Наименование показателя	31.12. 2025 г.	31.12.2024 г.
1	2	3	4
1	Расходы по выплате краткосрочных вознаграждений работникам	5134	3967
2	Страховые взносы с выплат вознаграждений работникам	930	741
3	Итого	6064	4708
4	Текстовое пояснение	41.1.1 Расходы по оплате труда включают вознаграждения персоналу в соответствии с трудовыми договорами. 41.1.2 налоги и отчисления по заработной плате и прочим выплатам персоналу на 31.12.2025г. включают, в том числе установленные законодательством Российской Федерации ст раховые взносы в государственные внебюджетные фонды в размере 930 тыс руб (на 01.01.2025г – 741 тыс руб)	

Примечание 45. Общие и административные расходы

Общие и административные расходы

Таблица 45.1

Номер показателя	Наименование показателя	31.12. 2025 г.	31.12.2024 г.
1	2	3	4
1	Расходы на информационно-телекоммуникационные услуги	9	
2	Амортизация основных средств	329	270
8	Расходы на юридические, консультационные услуги и аудит	791	732
	Расходы на профессиональные услуги	151	109
15	Расходы на услуги кредитных организаций и банков-нерезидентов	85	32
16	Расходы по уплате налогов, за исключением налога на прибыль	470	305
17	Прочее	364	252
18	Итого	2199	1700
19	Текстовое пояснение Сумма расходов на коммунальные услуги, которые не были отражены по показателю "Общие и административные расходы" 0 тыс.руб; Сумма расходов по договорам аренды объектов с низкой стоимостью, к которым применяется освобождение, связанное с признанием, и сумма расходов по краткосрочным договорам аренды, к которым применяется освобождение, связанное с признанием – 0 тыс руб; Расход, относящийся к переменным платежам, не включенным в оценку обязательств по аренде -0 тыс руб; Суммы расходов от выбытия основных средств, нематериальных активов и капитальных вложений в объекты основных средств и нематериальных активов за отчетный период – 0 тыс руб; Затрат на выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ, списанные на расходы за отчетный период –не было; Величина существенных затрат на создание собственными силами организации средств индивидуализации юридического лица, работ и услуг, списанных на расходы за отчетный период - 0 тыс руб.		

Прочие расходы

Таблица 46.2

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	2	3	4
1	Прочее	79	47
2	Итого	**79**	**47**
3	Текстовое пояснение	46.2.1. В составе прочих расходов отражены расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией имущества (коммунальные услуги, техническое обслуживание и пр.). 46.2.2. Расходы признаются в периоде их возникновения. 46.2.3. В 2025 году прочие расходы увеличились на 32 тыс. руб. по сравнению с 2024 годом в связи с увеличением тарифов на коммунальные услуги . 46.2.4. Расходы на услуги по охране имущества отсутствуют. 46.2.5. Информация о суммах налогов, включаемых в прочие расходы, раскрыта в Примечании 45.1	

Информация по договорам аренды, по условиям которых некредитная финансовая организация является арендодателем

Таблица 47.4

Номер показателя	Требования к раскрытию информации	Описание
1	2	3
1	Характер арендной деятельности арендодателя	Операционная аренда — договоры аренды нежилых помещений, принадлежащих Обществу на праве собственности. Объекты аренды: нежилые помещения , расположенные по адресу: г. Севастополь, ул. Хрусталева, д. 84, пом. 16. Арендаторы: юридические лица, не являющиеся связанными сторонами.
2	Описание того, каким образом осуществляется управление риском, связанным с правами, которые арендодатель сохраняет в базовых активах, включая любые средства, с помощью которых арендодатель снижает такие риски	- заключения договоров аренды на срок до 12 месяцев с возможностью пролонгации; - установления арендной платы в размере, обеспечивающем покрытие расходов на содержание имущества и получение дохода; - предварительной проверки платежеспособности арендаторов; - требования обеспечения исполнения обязательств (предоплата, гарантийный депозит).право собственности на объекты аренды не переходит к арендаторам; - срок аренды составляет менее 75% экономического срока службы объектов; - приведенная стоимость минимальных арендных платежей составляет менее 90% справедливой стоимости объектов аренды
3	Качественная и количественная информация, объясняющая значительные изменения балансовой стоимости чистой инвестиции в финансовую аренду	Финансовая аренда отсутствует.
4	Ограничения или особые условия, связанные с договорами аренды	Договоры аренды не содержат ограничений на продажу или передачу объектов аренды третьим лицам.
5	Затраты арендодателя, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды, и порядок их компенсации	В 2025 году затраты на улучшения предмета аренды не производились. Неотделимые улучшения арендатора не компенсируются.
6	Потенциальные денежные потоки, обусловленные гарантиями выкупа предмета аренды по окончании срока аренды	Потенциальные денежные потоки, связанные с гарантиями выкупа предмета аренды, отсутствуют. Договоры аренды не предусматривают право выкупа предмета аренды по окончании срока

Минимальные суммы будущих арендных платежей, получаемых по операционной аренде, не подлежащей отмене, в случаях, когда некредитная финансовая организация является арендодателем

Таблица 47.6

Номер показателя	Наименование показателя	31.12.2025 г.	31.12. 2024г.
1	2	3	4
1	Менее 1 года	1227	1050
2	Итого	**1227**	**1050**
3	Текстовое пояснение	Минимальные арендные платежи, подлежащие получению в течение 2026 года, составляют 1227 тыс. руб. Арендная плата признается в составе прочих доходов равномерно в течение срока аренды	

Примечание 48. Налог на прибыль

Налог на прибыль в разрезе компонентов

Таблица 48.1

Номер показателя	Наименование показателя	31.12. 2025 г.	31.12.2024 г.
1	2	3	4
1	Расход (доход) по текущему налогу на прибыль	107	27
2	Изменение отложенного налогового обязательства (актива)	321	636
3	Прочее		
4	Итого налог на прибыль, в том числе:	427	663
5	налог на прибыль, отраженный в составе капитала	210	338
6	налог на прибыль, отраженный в составе прибыли или убытка	217	324
7	Текстовое пояснение	Ставки по налогу на прибыль, отраженные в составе прибыли (убытка) за год в разрезе компонентов составляют, в процентах за 2025год- 25%, за 2024год – 20%	

Примечание 48. Налог на прибыль

Сопоставление условного расхода (дохода) по налогу на прибыль с фактическим расходом (доходом) по налогу на прибыль

Таблица 48.2

Номер показателя	Наименование показателя	31.12. 2025 г.	31.12.2024 г.
1	2	3	4
1	Прибыль (убыток) до налогообложения	784	808
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль	196	162
3	Корректировки на сумму доходов или расходов, не принимаемых к налогообложению в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, в том числе:		
4	доходы, не принимаемые к налогообложению		
5	расходы, не принимаемые к налогообложению		
6	Корректировки на сумму доходов или расходов, принимаемых к налогообложению по ставкам, отличным от применимой организацией налоговой ставки по налогу на прибыль		
7	Налог на прибыль, уплаченный (возмещенный) за предыдущие налоговые периоды		
8	Корректировки на сумму перенесенных (использованных) непризнанных налоговых убытков		
9	Корректировки, связанные с изменением налоговой ставки по налогу на прибыль		-40
10	Прочее		
11	Налог на прибыль, отраженный в составе прибыли или убытка	107	27
12	Текстовое пояснение На 31.12.2025 года существуют непризнанные потенциальные отложенные налоговые активы в отношении неиспользованных налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды, в сумме 0 тысяч рублей (на 31.12.2024 года: 0 тысяч рублей) и уменьшающие налогооблагаемую базу временные разницы в сумме 0 тысяч рублей (на 31.12.2024 года: 0 тысяч рублей).		

Анализ изменений отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств

На 31.12.2025

Таблица 48.3

Номер показателя	Наименование показателя	На конец периода	Отражено в составе прибыли или убытка	Отражено в составе капитала	На начало периода
1	2	3	4	5	6
	Продолжающаяся деятельность	-	-	-	-
1	Раздел II. Временные разницы, увеличивающие налогооблагаемую базу	-	-	-	-
2	Инвестиционное имущество	-1012	-	-210	-802
3	Основные средства	-791	-111	-	-681
4	Общая сумма отложенного налогового обязательства	-1803	-111	-210	-1483
5	Чистый отложенный налоговый актив (обязательство)	-1803	-111	-210	-1483
6	Признанный отложенный налоговый актив (обязательство)	-1803	-111	-210	-1483
7	Текстовое пояснение	Изменение отложенных налоговых обязательств в 2025 году связано с переоценкой основных средств и инвестиционного имущества. Сумма налога, отраженная в составе капитала (210 тыс. руб.), относится к дооценке этих активов. Сумма, отраженная в составе прибыли или убытка (111 тыс. руб.), представляет собой амортизационную разницу по переоцененным основным средствам.			

Анализ изменений отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств

На 31.12.2024

Таблица 48.3

Номер показателя	Наименование показателя	На конец периода	Отражено в составе прибыли или убытка	Отражено в составе капитала	На начало периода
1	2	3	4	5	6
	Продолжающаяся деятельность	-	-	-	-
1	Раздел II. Временные разницы, увеличивающие налогооблагаемую базу	-	-	-	-
2	Инвестиционное имущество	-802	-	-338	-464
3	Основные средства	-681	-297	-	-384
4	Общая сумма отложенного налогового обязательства	-1483	-297	-338	-847
5	Чистый отложенный налоговый актив (обязательство)	-1483	-297	-338	-847
6	Признанный отложенный налоговый актив (обязательство)	-1483	-297	-338	-847
7	Текстовое пояснение	Изменение отложенных налоговых обязательств в 2024 году связано с переоценкой основных средств и инвестиционного имущества. Сумма налога, отраженная в составе капитала (338 тыс. руб.), относится к дооценке этих активов. Сумма, отраженная в составе прибыли или убытка (297 тыс. руб.), представляет собой амортизационную разницу по переоцененным основным средствам.			

Примечание 52. Управление рисками

Информация об управлении кредитным риском

Таблица 52.1

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
1	Описание практики, которой придерживается организация при управлении кредитным риском, а также ее взаимосвязь с признанием и оценкой ожидаемых кредитных убытков, включая методы, допущения и информацию, используемые для оценки ожидаемых кредитных убытков	Основная практика, которой придерживается Общество: • ограничение рисков Общества для обеспечения устойчивого развития; • заблаговременное выявление уязвимостей и угроз в деятельности Общества; • оперативное реагирование на изменения в деятельности Общества, связанные с воздействием внутренних и/или внешних факторов; • обеспечение/поддержание надежности Общества; • предотвращение последствий возможных неблагоприятных событий
2	Информация о подверженности организации кредитному риску	Организация не подвержена кредитному риску
3	Используемые организацией определения дефолта, включая причины выбора таких определений	Дефолт определяется при просрочке платежа сроком свыше 90 дней (90+1)
4	Используемая организацией политика списания финансовых активов	Финансовые активы не списывались
5	Описание способов группировки финансовых инструментов для целей оценки ожидаемых кредитных убытков на групповой основе	Финансовых инструментов нет
6	Информация об использовании прогнозной информации, включая использование макроэкономических данных, при определении ожидаемых кредитных убытков	Анализируется прогнозная информация о возникновения расходов (убытков) Общества вследствие неисполнения, несвоевременного либо неполного исполнения должником финансовых обязательств перед Обществом в соответствии с условиями договора.
7	Объяснение исходных данных, допущений и моделей оценки, используемых для: оценки 12-месячных ожидаемых кредитных убытков и кредитных убытков за весь срок; определения того, значительно ли увеличился кредитный риск по финансовым инструментам после их первоначального признания; определения того, является ли финансовый актив кредитно-обесцененным финансовым активом	Процесс управления рисками Общества включает в себя 4 основных этапа: • выявление рисков Общества; • анализ и оценка рисков Общества; • мониторинг и контроль рисков Общества, снижение рисков Общества или их исключение; • обмен информацией о рисках Общества
8	Описание изменений в моделях оценки и существенных допущениях, используемых в течение отчетного периода, и причины таких изменений	Изменений в моделях оценки нет
9	Информация о финансовых инструментах, по которым организация не признала оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки ввиду наличия обеспечения	Информация отсутствует
10	Количественная информация об обеспечении, удерживаемом в качестве залога, описание характера и качества удерживаемого обеспечения, объяснение любых существенных изменений такого обеспечения	Обеспечения нет
11	Информация о непогашенных договорных суммах по финансовым активам, которые были списаны в течение отчетного периода, но в отношении которых применяются процедуры по законному истребованию причитающихся средств	Непогашенных договорных сумм по финансовым активам нет.

Примечание 52. Управление рисками

Информация о кредитных рейтингах долговых инструментов, оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по которым оценивается в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам, на 31.12. 2025 г.

Таблица 52.2

Номер показателя	Наименование показателя	Рейтинг A	Рейтинг B	Рейтинг C	Рейтинг D	Без рейтинга
1	2	3	4	5	6	7
1	Денежные средства, в том числе:	17675				
2	расчетные счета	17675				
3	Дебиторская задолженность, оцениваемая по амортизированной стоимости, в том числе:					400
4	Дебиторская задолженность клиентов					400
5	Итого	17675				400
6	Текстовое пояснение	52.2.1Денежные средства на расчетном счету (17675 тыс руб) размещены в АО «Альфа-банк», Банк ВТБ ПАО , которым присвоен рейтинг ruAAA рейтинговым агенством "АКРА" 52.2.2 Информация о кредитных рейтингах долговых инструментов, оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по которым оценивается в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам на 31 декабря 2025 г. -0 тыс руб. 52.2.3 Дебиторская задолженность по оплате услуг доверительного управления не имеет рейтинга, просрочка отсутствует				

Примечание 52. Управление рисками

Информация о кредитных рейтингах долговых инструментов, оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по которым оценивается в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам, на 31.12. 2024 г.

Таблица 52.2

Номер показателя	Наименование показателя	Рейтинг A	Рейтинг B	Рейтинг C	Рейтинг D	Без рейтинга
1	2	3	4	5	6	7
1	Денежные средства, в том числе:	16726				
2	расчетные счета	16726				
3	Дебиторская задолженность, оцениваемая по амортизированной стоимости, в том числе:					250
4	Дебиторская задолженность клиентов					250
5	Итого	16726				250
6	Текстовое пояснение	52.2.1 Денежные средства (17675тыс руб) на расчетном счету размещены в АО «Альфа-банк» , Банк ВТБ ПАО , которым присвоен рейтинг ruAAA рейтинговым агенством "АКРА" 52.2.2 Информация о кредитных рейтингах долговых инструментов, оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по которым оценивается в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам на 31 декабря 2024 г. -0 тыс руб. 52.2.3 Дебиторская задолженность по оплате услуг доверительного управления не иеет рейтинга, просрочка отсутствует				

Примечание 52. Управление рисками

Географический анализ финансовых активов и обязательств организации на 31.12.2025 г.

Таблица 52.6

Номер показателя	Наименование показателя	Россия	Страны Организации экономического сотрудничества и развития	Другие страны	Итого
1	2	3	4	5	6
Раздел I. Активы					
1	Денежные средства	17675			17675
2	Итого активов	17675			17675
Раздел II. Обязательства					
3	Чистая балансовая позиция	17675			17675
4	Текстовое пояснение	Общество ведет свою деятельность исключительно на территории Российской Федерации – счета в некредитных организациях и банках нерезидентах открыты в АО «Альфа-банк» , Банк ВТБ ПАО , обязательства представлены перед резидентами РФ.			

Примечание 52. Управление рисками

Географический анализ финансовых активов и обязательств организации на 31.12.2024 г.

Таблица 52.6

Номер показателя	Наименование показателя	Россия	Страны Организации экономического сотрудничества и развития	Другие страны	Итого
1	2	3	4	5	6
Раздел I. Активы					
1	Денежные средства	16726			16726
2	Итого активов	16726			16726
Раздел II. Обязательства					
3	Чистая балансовая позиция	16726			16726
4	Текстовое пояснение	Общество ведет свою деятельность исключительно на территории Российской Федерации – счета в некредитных организациях и банках нерезидентах открыты в АО «Альфа-банк» , Банк ВТБ ПАО , обязательства представлены перед резидентами РФ			

Примечание 52. Управление рисками

Анализ финансовых активов и обязательств в разрезе сроков, оставшихся до погашения, на основе ожидаемых сроков погашения на 31.12.2025 г.

Таблица 52.8

Номер показателя	Наименование показателя	До 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 2 лет	От 2 до 3 лет	От 3 до 4 лет	От 4 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Раздел I. Активы									
1	Денежные средства, в том числе:	17675							17675
2	расчетные счета	17675							17675
3	Итого активов	17675							17675
Раздел II. Обязательства									
4	Итого разрыв ликвидности	17675							17675
5	Текстовое пояснение	Все финансовые активы и обязательства являются краткосрочными. Депозиты в кредитных организациях отсутствуют.							

Примечание 52. Управление рисками

Анализ финансовых активов и обязательств в разрезе сроков, оставшихся до погашения, на основе ожидаемых сроков погашения на 31.12.2024 г.

Таблица 52.8

Номер показателя	Наименование показателя	До 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 2 лет	От 2 до 3 лет	От 3 до 4 лет	От 4 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Раздел I. Активы									
1	Денежные средства, в том числе:	16726							16726
2	расчетные счета	16726							16726
3	Итого активов	16726							16726
Раздел II. Обязательства									
4	Итого разрыв ликвидности	16726							16726
5	Текстовое пояснение	Все финансовые активы и обязательства являются краткосрочными. Депозиты в кредитных организациях отсутствуют.							

Примечание 52. Управление рисками

Обзор финансовых активов и обязательств организации
в разрезе основных валют на 31.12.2025 г.

Таблица 52.9

Номер показателя	Наименование показателя	Рубли	Доллары США	Евро	Прочие валюты	Итого
1	2	3	4	5	6	7
Раздел I. Активы						
1	Денежные средства	17675				17675
2	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:					
3	средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах					
4	Итого активов	17675				17675
Раздел II. Обязательства						
5	Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:					
6	кредиторская задолженность					
7	Итого обязательств					
8	Чистая балансовая позиция	17675				17675
9	Текстовое пояснение	Финансовые активы и обязательства представлены исключительно в валюте Российской Федерации – российский рубль.				

Примечание 52. Управление рисками

Обзор финансовых активов и обязательств организации
в разрезе основных валют на 31.12.2024 г.

Таблица 52.9

Номер показателя	Наименование показателя	Рубли	Доллары США	Евро	Прочие валюты	Итого
1	2	3	4	5	6	7
Раздел I. Активы						
1	Денежные средства	16726				16726
2	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:					
3	средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах					
4	Итого активов	16726				16726
Раздел II. Обязательства						
5	Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:					
6	кредиторская задолженность					
7	Итого обязательств					
8	Чистая балансовая позиция	16726				16726
9	Текстовое пояснение	Финансовые активы и обязательства представлены исключительно в валюте Российской Федерации – российский рубль.				

Примечание 54. Условные обязательства

Условные обязательства и активы

Таблица 54.1

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
1	Характер и оценочные значения или диапазоны оценочных значений условных обязательств	Условным признается существующее (реальное) обязательство, возникшее из прошлых событий хозяйственной жизни, но не признаваемое в финансовой отчетности по одной из следующих причин: - отсутствует высокая вероятность того, что исполнение данного обязательства повлечет отток ресурсов, способных приносить компании экономические выгоды. При этом исходят из того, что отток ресурсов имеет высокую вероятность, когда соответствующее событие скорее произойдет, чем не произойдет. - величина данного обязательства не может быть измерена с достаточной степенью надежности. Условные обязательства в отчетном и предыдущем отчетному периоду отсутствовали
2	Характер и оценочные значения или диапазоны оценочных значений условных активов	Актив, возникающий из прошлых событий хозяйственной жизни, наличие которого подтвердится лишь тем, что в будущем произойдет или не произойдет одно или несколько неопределенных событий, не подконтрольных полностью руководству компании. Условные активы в отчетном и предыдущем отчетному периоду отсутствовали.

Примечание 56. Справедливая стоимость

Информация об оценках справедливой стоимости

Таблица 56.1

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
1	Причины и суммы переводов финансовых активов и обязательств, удерживаемых на конец отчетного периода и оцениваемых по справедливой стоимости, между уровнем 1 и уровнем 2 в иерархии справедливой стоимости, порядок определения организацией даты таких переводов	В отчетном периоде переводов между уровнями 1 и 2 не производилось.
2	Причины и суммы любых переводов финансовых активов и обязательств, удерживаемых на конец отчетного периода и оцениваемых по справедливой стоимости, между уровнем 2 и уровнем 3 в иерархии справедливой стоимости, порядок определения организацией даты таких переводов	В отчетном периоде переводов между уровнями 2 и 3 не производилось.
3	Описание чувствительности оценок справедливой стоимости, отнесенных к уровню 3 в иерархии справедливой стоимости, к изменениям ненаблюдаемых исходных данных, если изменение одного из количественных параметров в указанных исходных данных может привести к более высоким или более низким оценкам справедливой стоимости	Финансовые активы и обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости с использованием ненаблюдаемых исходных данных (уровень 3), отсутствуют.
4	Описание применяемых методов оценок справедливой стоимости, отнесенных к уровням 2 и 3 в иерархии справедливой стоимости	Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости с использованием ненаблюдаемых исходных данных (уровень 3), отсутствуют
5	Описание исходных данных, используемых для оценок справедливой стоимости, отнесенных к уровням 2 и 3 в иерархии справедливой стоимости	Для оценки справедливой стоимости инвестиционного имущества использованы оценка независимого оценщика Немяковкий А.А. (отчет № 06/12/2025 от 03.12.2025), метод — сравнительный подход. Для финансовых активов и обязательств, не оцениваемых по справедливой стоимости, справедливая стоимость принята равной балансовой стоимости ввиду краткосрочности.

Примечание 56. Справедливая стоимость

Анализ справедливой стоимости по уровням в иерархии справедливой стоимости и балансовая стоимость финансовых активов и обязательств, не оцениваемых по справедливой стоимости, на 31.12.2025 г.

Таблица 56.4

Номер показателя	Наименование показателя	Справедливая стоимость по уровням исходных данных			Итого справедливая стоимость	Балансовая стоимость
		рыночные котировки (уровень 1)	модель оценки, использующая наблюдаемые исходные данные (уровень 2)	модель оценки, использующая ненаблюдаемые исходные данные (уровень 3)		
1	2	3	4	5	6	7
1	Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости, в том числе:		17675		17675	17675
2	денежные средства, в том числе:		17675		17675	17675
3	расчетные счета		17675		17675	17675
4	финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:					
5	средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах, в том числе:					
6	депозиты в кредитных организациях и банках-нерезидентах					
7	финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:					
8	кредиторская задолженность, в том числе:					
9	прочее					
10	Текстовое пояснение	56.4.1. Справедливая стоимость денежных средств на расчетных счетах принята равной балансовой стоимости ввиду краткосрочности актива. 56.4.2. Иные финансовые активы и обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости, отсутствуют.				

Примечание 56. Справедливая стоимость

Анализ справедливой стоимости по уровням в иерархии справедливой стоимости и балансовая стоимость финансовых активов и обязательств, не оцениваемых по справедливой стоимости, на 31.12.2024 г.

Таблица 56.4

Номер показателя	Наименование показателя	Справедливая стоимость по уровням исходных данных			Итого справедливая стоимость	Балансовая стоимость
		рыночные котировки (уровень 1)	модель оценки, использующая наблюдаемые исходные данные (уровень 2)	модель оценки, использующая ненаблюдаемые исходные данные (уровень 3)		
1	2	3	4	5	6	7
1	Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости, в том числе:		16726		16726	16726
2	денежные средства, в том числе:		16726		16726	16726
3	расчетные счета		16726		16726	16726
4	финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:					
5	средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах, в том числе:					
6	депозиты в кредитных организациях и банках-нерезидентах					
7	финансовые обязательства, не оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:					
8	кредиторская задолженность, в том числе:					
9	прочее					
10	Текстовое пояснение	56.4.1. Справедливая стоимость денежных средств на расчетных счетах принята равной балансовой стоимости ввиду краткосрочности актива. 56.4.2. Иные финансовые активы и обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости, отсутствуют.				

Примечание 58. Операции со связанными сторонами
Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами
за 2025 год

Таблица 58.2

Номер строки	Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Совместно контролируемые предприятия	Ассоциированные предприятия	Ключевой управленческий персонал	Компании под общим контролем	Прочие связанные стороны	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Расходы на персонал					-5134			-5 134
2	Общие и административные расходы								
3	Прочие доходы								
4	Текстовое пояснение	Сделки по завышенным или заниженным ставкам со связанными сторонами на 31.12.2025г.не проводились.							

Примечание 58. Операции со связанными сторонами

Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами
за 2024 год

Таблица 58.2

Номер строки	Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Совместно контролируемые предприятия	Ассоциированные предприятия	Ключевой управленческий персонал	Компании под общим контролем	Прочие связанные стороны	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Расходы на персонал					-3967			-3967
2	Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по амортизированной стоимости								
3	Прочие расходы								
4	Текстовое пояснение	Сделки по завышенным или заниженным ставкам со связанными сторонами на 31.12.2024г.не проводились.							

Примечание 58. Информация о расходах на вознаграждение ключевому управленческому персоналу

Таблица 58.3

Номер показателя	Наименование показателя	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
1	2	3	4
1	Краткосрочные вознаграждения работникам	5134	3967
2	Итого	5134	3967
3	Текстовое пояснение	В 2025г. некредитная финансовая организация не выкупала собственные акции у связанной стороны, (в 2024г. - не выкупала собственные акции у связанной стороны).	

Примечание 59. События после отчетной даты

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
1	Характер всех событий, произошедших после окончания отчетного периода, раскрытие информации о которых может оказать существенное влияние на мнение пользователей бухгалтерской (финансовой) отчетности	Общее годовое собрание участников не объявляло выплату дивидендов по итогам 2025 года. Иные события, произошедшие после окончания отчетного периода, которые могут оказать существенное влияние на бухгалтерскую (финансовую) отчетность отсутствуют.
2	Расчетная оценка всех событий, произошедших после окончания отчетного периода, раскрытие информации о которых может оказать существенное влияние на мнение пользователей бухгалтерской (финансовой) отчетности, или заявление о невозможности такой оценки	нет

Директор _____ Шаховцова О.В.
(должность руководителя) (подпись) (инициалы, фамилия)

27 марта 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Интерстрой» ИНН 9201009320 ОГРН 1149204027554 Российская Федерация г. Севастополь