

ООО «Инвестиция»

127566, Москва г, Алтуфьевское ш, дом № 48, корпус 1, этаж 2, помещение I, комната 2

ИНН/КПП 7705699687/771501001

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 год

1. Краткая характеристика деятельности организации

1.1. Сокращенное наименование – ООО «Инвестиция»

1.2. Юридический адрес: 127566, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 48, корп. 1, этаж 2, помещение I, комната 2

1.3. Дата государственной регистрации 17.11.2005

1.4. Обособленных подразделений, в том числе филиалов и представительств нет.

1.5. Численность сотрудников: 2

1.6. Уставный капитал составляет 10 000 (десять тысяч) руб. 00 коп.

Участниками являются:

- Разина Ирина Геннадьевна с долей 51 процент;
- Разин Сергей Валентинович с долей 46 процентов;
- Разин Михаил Сергеевич с долей 3 процента.

1.7. Перечень видов деятельности, из них обычных видов деятельности:

- 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

В аренду сдаются нежилые помещения, расположенные по адресу: 127566, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 48, корп. 1

1.8. Сведения о руководстве и главном бухгалтере

Генеральный директор Общества: Разина Ирина Геннадьевна (Приказ №4 от 09.07.2007г)

Должность главного бухгалтера в штатном расписании организации отсутствует. Обязанности главного бухгалтера возложены на генерального директора (Приказ №4 от 09.07.2007г)

Ведение бухгалтерского учета передано ИП Михальчук Наталье Анатольевне по договору №7 от 01.07.2018г

1.9. Аудит бухгалтерской отчетности Общества

Общество не подлежит обязательному аудиту.

2. Стандарты, по которым составлена отчетность, и база оценок показателей отчетности

Отчетность составлена в соответствии с РСБУ – Российскими стандартами бухгалтерского учета. Это ныне действующие ФСБУ и ПБУ.

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена на основе исторической и первоначальной стоимости, за исключением активов и обязательств, которые учитываются по справедливой стоимости и чистой стоимости продажи в силу норм стандартов бухучета и отчетности или выбора учетной политики.

В бухгалтерской отчетности не раскрывается информация, которую в соответствии с ФСБУ могут не отражать субъекты, применяющие упрощенные правила ведения бухгалтерского учета.

Бухгалтерская отчетность составляется по упрощенным формам, включает баланс, отчет о финансовых результатах и пояснения. В пояснениях приводится информация в соответствии с п. 54 ФСБУ 4/2023.

Все показатели в отчетности приведены в тыс. руб.

3. Учетная политика

Организация вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

При ведении бухгалтерского учета не применяются:

- ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»
- ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах»
- ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности»
- ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль»

Последствия изменения учетной политики отражаются перспективно, кроме случаев, когда в законах и нормативных актах по бухучету прописан иной порядок.

С учетом права на упрощенное ведение бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности на обесценение не проверяются:

- капитальные вложения;
- основные средства;
- финансовые вложения, если расчет обесценения затруднителен.

В бухгалтерском учете существенные ошибки прошлых лет исправляются как несущественные – в месяце выявления через признание прочих доходов или расходов.

Резервы предстоящих расходов и платежей не создаются.

4. Нематериальные активы

Нематериальные активы на балансе организации не числятся.

5. Основные средства

В строке 1150 баланса отражены следующие основные средства:

Наименование ОС	Балансовая стоимость на 31.12.2024, руб.	Балансовая стоимость на 31.12.2025, руб.	Остаток срока полезного использования на 31.12.2025, мес.
Машиноместо №16	531119	518005	475
Машиноместо №17	531119	518005	475
Машиноместо №18	531119	518005	475
Нежилое помещение (438 кв.м)	22783932	22220206	474
Система вентиляции и кондиционирования	124388	92629	41
Система пожаротушения	30918	23783	36
Итого	24532595	23890633	

ФСБУ 6/2020 не применяется в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб.

Контроль за наличием и движением малоценных основных средств осуществляется через забалансовый счет.

Если основное средство состоит из нескольких частей, то часть объекта выделяется в качестве отдельного амортизируемого компонента, если:

- стоимость части (компонента) составляет от 0,5 до 70 процентов от стоимости объекта в целом и не менее лимита стоимости основного средства;
- срок полезного использования части объекта отличается от срока полезного использования объекта в целом более чем на 20 процентов;
- выделение компонента является рациональным – ожидаемая польза от обособленного учета и амортизации компонента превышает затраты на его учет. Окончательное решение принимается на основе профессионального суждения главного бухгалтера с учетом принципа существенности. (пункт 10 ФСБУ 6/2020, пункты 6, 7.1 и 7.4 ПБУ 1/2008, пункты 43, 44 МСФО (IAS) 16)

Основные средства не переоцениваются.

Амортизация по основным средствам начисляется за месяц линейным способом

Начисление амортизации по объекту основных средств начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания в составе основных средств, и прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания из состава основных средств в бухгалтерском учете.

Наличие и движение основных средств												
Наименование показателя		Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	переклассифицировано		первоначальная стоимость	накопленные амортизация и обесценение
						первоначальная стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего		3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего		3а 2025 г.	34 550	(10 017)	-	-	-	(642)	-	-	34 550	(10 659)
		3а 2024 г.	34 550	(9 375)	-	-	-	(642)	-	-	34 550	(10 017)
	в том числе:											
	Здания	3а 2025 г.	33 772	(9 395)	-	-	-	(603)	-	-	33 772	(9 998)
		3а 2024 г.	33 772	(8 791)	-	-	-	(603)	-	-	33 772	(9 395)
	Другие виды основных средств	3а 2025 г.	778	(623)	-	-	-	(39)	-	-	778	(661)
		3а 2024 г.	778	(584)	-	-	-	(39)	-	-	778	(623)

Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования			
Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	23891	24533	25175
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

Капитальные вложения в основные средства в 2025 году не производились.

Наличие и движение прав пользования активами											
Наименование показателя		Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			фактическая стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической		амортизация	обесценение	фактическая стоимость	накопленные амортизация
						фактическая стоимость	накопленные амортизация и обесценение				
Права пользования активами		3а 2025 г.	1589	-	-	-	-	-	-	1589	-
- всего		3а 2024 г.	1589	-	-	-	-	-	-	1589	-
	в том числе:										
	Земельные участки	3а 2025 г.	1589	-	-	-	-	-	-	1589	-
		3а 2024 г.	1589	-	-	-	-	-	-	-	1589

6. Капитальные вложения

Капитальные вложения в основные средства не производились.

7. Запасы

Движения по счетам учета запасов отсутствуют.

8. Дебиторская задолженность

Создание резервов по сомнительным долгам не производилось, т.к. просроченной дебиторской задолженности нет.

Основную долю дебиторской задолженности составляет выданные авансы за коммунальные и эксплуатационные расходы за следующий месяц.

Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	157	-	10	-	(94)	-	-	-	73	-
	За 2024 г.	140	-	110	-	(94)	-	-	-	157	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	135	-	10	-	(91)	-	-	-	54	-
	За 2024 г.	138	-	91	-	(94)	-	-	-	135	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	5	-	1	-	(2)	-	-	-	4	-
	За 2024 г.	-	-	5	-	-	-	-	-	5	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	17	-	-	-	(2)	-	-	-	16	-
	За 2024 г.	2	-	15	-	-	-	-	-	17	-
Итого	За 2025 г.	157	-	10	-	(94)	-	-	X	73	-
	За 2024 г.	140	-	110	-	(94)	-	-	X	157	-

9. Финансовые вложения

В 2024 году организацией открыты депозитные счета в АО «ТБанк» БИК 044525974 Кор. счет 30101810145250000974, с капитализацией процентов с периодом месяц.

Срок депозитов 91 день.

Банковские счета	Сальдо на начало периода	Обороты за период		Сальдо на конец периода
		Поступило	Списано	
42104810100000012215, АО "ТБанк"		483 604,66		483 604,66
42104810200000011433, АО "ТБанк"		460 000,00	460 000,00	
42104810400000008194, АО "ТБанк"	600 000,00	81 860,56		681 860,56
42104810600000008253, АО "ТБанк"	400 000,00	12 665,80	412 665,80	
42104810800000008215, АО "ТБанк"	500 000,00	76 663,34		576 663,34
Итого	1 500 000,00	1 114 794,36	872 665,80	1 742 128,56

Наличие и движение финансовых вложений											
Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	1500	-	1115	873	-	253	-	-	1742	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	5	-	-	1500	-
Итого	За 2025 г.	1500	-	1115	873	-	253	-	-	1742	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	5	-	-	1500	-

Движение процентов по депозитам по способам выплаты

Период	Начислено	Капитализировано	Перечислено на р/счет
2025	253	185	69
2024	5		

10. Денежные средства

Банковские счета	Сальдо на 31.12.2024	Обороты за период		Сальдо на 31.12.2025
		Поступило	Списано	
40702810200001440345, ЗАО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК"	562 764,11	4 644 000,00	4 264 771,75	941 992,36
40702810710001732249, АО "ТБанк"	1 000,00	942 474,38	931 679,00	11 795,38
Итого	563 764,11	5 586 474,38	5 196 450,75	953 787,74

Расчеты наличными денежными средствами организация не ведет.

11. Обязательства

Просроченная кредиторская задолженность на балансе отсутствует.

Резервы не создавались.

Единственным займодавцем организации является учредитель (он же генеральный директор) Разина Ирина Геннадьевна. Место постоянного проживания г. Москва. Согласно пп. 4 п. 2 ст. 105.1 НК РФ стороны сделки являются взаимозависимыми. Сделки по между взаимозависимыми лицами – резидентами РФ признаются контролируруемыми по общим правилам (ст. 105.14 НК). Предоставленный учредителем займ не признается контролируемой сделкой, т.к. соответствует критериям из п. 2 ст. 105.14 НК, но годовой доход по сделке, в том числе проценты по займу (кредиту), не превышает 1 млрд руб.

Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	13 295	-	-	(610)	-	5876	18 560
	3а 2024 г.	13 630	-	-	(335)	-	-	13 295
в том числе:								
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	13 295	-	-	(610)	-	(600)	12 085
	3а 2024 г.	13 630	-	-	(335)	-	-	13 295
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	6476	6 476
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	7 562	946	-	(403)	-	-	1 630
	3а 2024 г.	7 266	513	-	(216)	-	-	7 562
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	-	58	-	-	-	-	58
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками (предоплата по аренде)	3а 2025 г.	168	85	-	(168)	-	-	85
	3а 2024 г.	23	168	-	(23)	-	-	168
Расчеты с арендаторами (обеспечительный возвратный депозит)	3а 2025 г.	331	191	-	(171)	-	-	351
	3а 2024 г.	153	331	-	(153)	-	-	331
Краткосрочные займы	3а 2025 г.	-	600	-	-	-	-	600
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г.	6 816	-	260	(300)	-	(6476)	300
	3а 2024 г.	6 846	-	270	(300)	-	-	6 816
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	213	9	-	(2)	-	-	221
	3а 2024 г.	221	2	-	(10)	-	-	213
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	13	2	-	-	-	-	15
	3а 2024 г.	11	2	-	-	-	-	13
Расчеты с персоналом по оплате труда	3а 2025 г.	22	-	-	(22)	-	-	-
	3а 2024 г.	12	9	-	-	-	-	22
Итого	3а 2025 г.	20 857	346	-	(1 013)	-	X	20 190
	3а 2024 г.	20 896	513	-	(551)	-	X	20 857

12. Инвентаризация

В ходе инвентаризации недостач и излишков не установлено.

13. Расходы по обычным видам деятельности

Расходы по обычным видам деятельности		
Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	591	537
Отчисления на социальные нужды	179	150
Амортизация	642	642
Имущественные налоги	724	724
Аренда земли	23	21
Бух. обслуживание	124	114
Прочие затраты	5	5
Затраты на коммунальные и эксплуатационные расходы	1 579	1 480
Итого по элементам	3 867	3 673
Изменение остатков (прирост [-],		
незавершенного производства, готовой	-	-
Итого расходы по обычным видам	3 867	3 673

14. Соблюдение принципа непрерывности деятельности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности.

Дата составления текстовых пояснений 24 февраля 2026 года.

Генеральный директор

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Разина', enclosed within a rectangular box.

Разина И. Г.