

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основные сведения о предприятии

Полное наименование (в соответствии с учредительными документами)	Общество с ограниченной ответственностью «Инспекстрой»
Сокращенное наименование	ООО «Инспекстрой»
Юридический адрес/ Адрес для направления корреспонденции	Россия, Москва, 123290, ул. Магистральная, д.11/2, стр.1
Генеральный директор	Кунгель О.С., действующий на основании Устава
Главный бухгалтер	Лукьянова О.В.
Телефон / факс (администрация)	+7 495 730 35 25 / +7 495 730 35 26 /
Телефон / факс / электронная почта (бухгалтерия)	+7 495 730 35 25 / +7 495 730 35 26 / o.lukjanova@valartis.ru
ИНН/КПП	7704067710/771401001
ОГРН	1037739732469
ОКВЭД300	68.20
ОКПО	33674050

Размер уставного капитала: 50 рублей, сформирован и внесен полностью.

Общество не имеет дочерних и зависимых обществ.

Правовое положение ООО «Инспекстрой», порядок реорганизации и ликвидации определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.

Изменений и дополнений в устав Общества в 2025 году не было

Высшим органом Общества является Общее собрание Участников Общества.

Единоличным исполнительным органом управления является Генеральный директор.

Основным видом деятельности Общества является Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом

Средняя численность 3 человека - совместители, работающие 1 час в день.

2. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

2.1. Связанные стороны

Наименование/Ф.И.О	Характер отношений, наименование должности (для основного управленческого персонала)
Кунгель Оксана Станиславовна МКООО «ХАУСФАР»	Генеральный директор Общества с 06.11.2017 Участник общества, размер доли в Уставном капитале 100%

2.2. Операции со связанными сторонами

Связанная сторона	Характер проводимых операций	Объем операций за 2025г (в тыс. руб.)
Кунгель Оксана Станиславовна	Оплата труда	478
МКООО «ХАУСФАР»	Операций не проводилось	-

2.3. Вознаграждения основному управленческому персоналу Общества: (Генеральный директор)

Наименование	Общая величина вознаграждений за 2025 год (тыс. руб.)	Общая величина вознаграждений за 2024 год (тыс. руб.)
краткосрочные вознаграждения, в т.ч.:	478	347
оплата труда и премии; ежегодный оплачиваемый отпуск, в т.ч. компенсация отпуска при увольнении; отчисления с оплаты труда;	478	347

3 .РАСКРЫТИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СПОСОБОВ ВЕДЕНИЯ УЧЕТА

3.1. Основа представления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности

Настоящая бухгалтерская отчетность составлена в полном соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета. Отступлений от правил учета, предусмотренных стандартами, в 2025 году не допускалось.

Активы и обязательства Общества отражены обособленно от активов и обязательств собственников Общества и активов и обязательств других организаций. В бухгалтерской отчетности активы и обязательства отнесены к краткосрочным, если срок их обращения не превышает 12 месяцев со дня после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представлены в отчетности как долгосрочные. Факты хозяйственной деятельности Общества отнесены к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами. Принятая Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому

3.2. Учёт и оценка основных средств

Основным средством считается объект, предназначенный для использования в течение периода, превышающего 12 месяцев и стоимостью более 100 000 руб. Актив, стоимостью ниже установленного лимита, не признается основным средством, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет. Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета. По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом

3.3. Доходы от обычных видов деятельности, прочие доходы

Выручка от реализации товаров (работ, услуг) признается по методу начисления и отражается в отчетности без НДС.

Доходами от обычных видов деятельности являются:

- арендная плата по заключенным договорам аренды.

К числу прочих доходов и расходов относятся доходы и расходы, не связанные с обычными видами деятельности

3.4. Учет и распределение общехозяйственных расходов

Общехозяйственные расходы списываются в полном размере ежемесячно на счет «Продажи».

3.5 Денежные средства и денежные эквиваленты

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. К ним относятся открытые в кредитных организациях депозиты, выдаваемые по требованию, и /или со сроком погашения 3 месяца и менее, предоставленные сторонним лицам займы, возврат которых предусмотрен по первому требованию Общества.

3.6. Оценочные резервы и оценочные обязательства

3.6.1. Обществом формируются следующие виды оценочных резервов:

- резерв по сомнительной дебиторской задолженности.

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показывается в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена.

В 2025 г. Общество не создавало резерв по сомнительной задолженности.

3.6.2. Обществом отражаются следующие виды оценочных обязательств:

- на оплату неиспользованных отпусков;

Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате заработанных неиспользованных отпусков работникам на конец отчетного года определяется исходя из числа дней неиспользованного отпуска работников по состоянию на отчетную дату и включает в себя начисляемые в связи с оплатой отпусков страховые взносы.

на 31.12.25 резерв по отпускам нулевой. Составлен акт инвентаризации резерва отпусков.

3.7. Аренда

Арендатор

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства". Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей. В целях определения приведенной стоимости будущих арендных платежей в общем случае справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения лизингодателем у поставщика. В качестве упрощения практического характера неарендные компоненты договора аренды отдельно не выделяются. Каждый компонент аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, учитываются в качестве одного компонента аренды.

При составлении бухгалтерской отчетности в бухгалтерском балансе обязательства по аренде отражаются обособленно с разбивкой на долгосрочные и краткосрочные.

Арендодатель

Организация классифицирует все объекты учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды. Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды. Риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, не переходят к арендатору

3.8. Учет расчетов по налогу на прибыль

Способ определения величины текущего налога на прибыль: на основании данных бухгалтерского учета.

Временные разницы по состоянию на отчетную дату определяются как разницы между балансовой стоимостью активов (обязательств) и их стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

При составлении бухгалтерской отчетности в бухгалтерском балансе сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражается развернуто.

4. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОТЧЕТНОСТИ

4.1. Основные средства

Наличие и движение основных средств отражено в таблицах 2.1, 2.3, 2.4 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

4.2. Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности отражена в таблицах 5.1, 5.2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Существенных изменений в составе дебиторской задолженности Общества в 2025 году не произошло. По состоянию на 31.12.2025 г. в Обществе не числится просроченная дебиторская задолженность.

4.3 Кредиторская задолженность.

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности отражена в таблицах 5.3, 5.4 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Существенных изменений в составе кредиторской задолженности Общества в 2025 году не произошло. По состоянию на 31.12.2025 г. в Обществе не числится просроченная кредиторская задолженность.

4.4 Налоги.

За 2025 год сумма налога на добавленную стоимость к уплате в бюджет составила 7 958 тыс.руб. (за 2024 год: 7476 тыс. руб. ; за 2023 год: 8516 тыс. руб.).

Текущий налог на прибыль за 2025 год составил 4 325 тыс руб. (за 2024 год : 2717 тыс. руб.; за 2023 год : 2962 тыс. руб.).

4.5 Заемные средства

По состоянию на 31.12.2025 г. ООО «Инспецстрой» имеет краткосрочную задолженность по выплате процентов по займу от компании «Редхилл Инвестмент Лтд.». Срок погашения 31.12.2026 г. Сумма процентов на 31.12.2025 г. составляет 81 844 руб.

4.6 Информация об объектах аренды.

По состоянию на 31.12.2025г. в составе инвестиционной недвижимости отражены права пользования арендой по следующим объектам:

№ п/п	Контрагент	Договор аренды	Арендованное ОС
1	Департамент городского имущества г. Москвы	Договор аренды № М-09-013189	Земельный участок, 77:09:0005016-33
2	Департамент городского имущества г. Москвы	Договор аренды № М-09-000265	Земельный участок, 77:09:0005016-23

Суммарная балансовая величина права пользования арендой составляет 2 536 тыс. руб.

Для расчета дисконтированной стоимости права пользования арендой установлена ставка в размере 12 %, установленная как ставка, по которой арендатор мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды на дату принятия права пользования предметом аренды к учету

За 2025 год проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам, составили – 316 тыс. руб.

4.7. Учет расчетов по налогу на прибыль.

Код*	Показатель	Сумма
	Порядок расчета	
А	Прибыль до налогообложения	34 569 238,84
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода	43 566 525,20
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода	1 020 407,97
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода**	38 963 998,38
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода**	747 062,47
Е	Постоянная разница за период	46 616,88
1	Отложенный налог на начало периода (Б) - (В)	42 546 117,23
2	Отложенный налог на конец периода (Г) - (Д)	38 216 935,91
3	Отложенный налог за отчетный период (2) - (1)	-4 329 181,32
4	Текущий налог на прибыль Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 68.04.2 (со знаком "минус")	-4 324 782,00
5	Расход по налогу за отчетный период (3) + (4)	-8 653 963,32
6	Условный расход по налогу - (А) * 25%	-8 642 309,71
7	Постоянный налоговый расход - (Е) * 25%	-11 654,22
8	Чистая прибыль (А) + (5)	25 915 275,52

4.8. Доходы и расходы по обычным видам деятельности.

Расшифровка доходов по обычным видам деятельности Общества за 2025 год представлена в таблице:

Виды доходов	2025г (тыс. руб.)	2024г (тыс. руб.)
Сдача в аренду собственного недвижимого имущества	59868	54690
Итого	59868	54690

Расшифровка расходов по обычным видам деятельности за 2025 год по основным статьям затрат представлена в таблице:

Виды расходов	2025г (тыс. руб.)	2024г (тыс. руб.)
амортизация	2278	2226
Заработная плата	1202	1050
Страховые взносы	368	321
Обслуживание зданий	23306	22057
Обслуживание бух.программ	65	70
прочие	1720	1473
Итого	28 939	27197

Обществом не заключались договоры, предусматривающие исполнение обязательств неденежными средствами.

4.9. Прочие доходы и расходы

Расшифровка прочих доходов и расходов Общества за отчетный период представлены в таблице:

Прочие доходы, в т.ч:	2025г руб.)	(тыс. 2024г руб.)
Курсовые разницы	12	56
Проценты банка	4136	1428
Итого	4148	1492
Прочие расходы, в т.ч:		
Комиссии банка	84	202
Проценты по займу	-	1001
Курсовые разницы	24	244
прочие	400	495
Итого	508	1942

Курсовые разницы, ввиду незначительности, в отчете о финансовых результатах показаны свернуто.

4.10. Информация об обеспечении и обязательствах

По состоянию на 31.12.2025 у Общества нет выданных обеспечений под собственные обязательства.

Общество не имеет договоров поставки имущества, признанного в соответствии со статьей 488 ГК РФ залогом.

4.11. Оценочные обязательства и изменение оценочных значений

К резервам под оценочные обязательства отнесен резерв предстоящих расходов на оплату отпусков работникам.

В 2025 году резерв не создавался. Изменений оценочных обязательств не происходило.

4.12. Условные активы и обязательства

Условные активы и обязательства в Обществе отсутствуют.

4.13. Информация о прекращаемой деятельности и реорганизации Общества

Обществом в 2025 году не принимались решения о прекращении каких-либо видов деятельности, а также не происходило выделения отдельных видов деятельности в самостоятельные юридические лица. Руководство не располагает информацией о существенных неопределенностях, связанных с событиями или условиями, которые могут вызывать существенное сомнение в способности Общества продолжать деятельность на непрерывной основе.

Решение по реорганизации в 2025 году Обществом не принималось.

4.14. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия отсутствуют.

4.15. Добавочный и резервный капитал, фонды, резервы.

Уставом Общества предусмотрено создание резервного фонда и иных фондов, необходимых для его деятельности по решению общего собрания участников.

Решение о создании резервного и иных фондов в 2025 году участниками Общества не принималось.

4.16. Исправления ошибок.

Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой считается ошибка, искажающая в отдельности или в совокупности с другими ошибками показатель статьи бухгалтерской отчетности более чем на 5%.

Существенных ошибок прошлых лет в 2025 году выявлено не было.

4.17 Информация о совершенных обществом крупных сделках

Сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» крупными сделками, обществом в 2025 году не совершались.

4.18. События после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, отсутствуют.

Объявление дивидендов за отчетный год в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год отсутствует.

Крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, отсутствуют.

5. Чистые активы

На 31.12.2025 чистые активы Компании составили 7 047 тыс руб.

Общество способно продолжать свою деятельность в обозримом будущем. Руководство не планирует ликвидировать Общество или прекращать его деятельность.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ РИСКОВ В ОТНОШЕНИИ ОБЩЕСТВА

Риски, связанные с текущими судебными процессами:

Общество на отчетную дату не участвует в судебных процессах и не имеет сопутствующих рисков.

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России а также правовые риски, связанные с изменением валютного и таможенного регулирования, не являются для Общества существенными.

Генеральный директор

26.02.2026



Кунгель О.С.

2.2 Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				Затраты за период	Списано	Принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	5250	За 2024 г.	-	-	-	-	-

2.3 Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования,

Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
Увеличение стоимости объектов	5260	-	-
Уменьшение стоимости объектов	5270	-	-
основных средств в результате			

2.4 Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 Декабря 2025 г.	На 31 Декабря 2024 г.	На 31 Декабря 2023 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	3548	4850	6151
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	2536	3314	4239
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1 Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	Поступление		Выбыло				Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам
					В результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	Гречисающие проценты, штрафы и иные начисления	Погашение	Списание на финансовый результат	Восстановление резерва	Перевод из долго- в краткосрочную задолженность		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	За 2025 г.	1705	-	-	-	-1705	-	-	-	0	-
в том числе:	5521	За 2024 г.	3479	-	-	-	-1774	-	-	-	1705	-
расчеты по налогам и сборам	5502	За 2025 г.	1705	-	-	-	-1705	-	-	-	0	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	За 2025 г.	6745	-	-	-	-1774	-	-	-	1705	-
в том числе:	5530	За 2024 г.	808	-	6745	-	(6745)	-	-	-	9503	-
по расчетам поставщиками и подрядчиками	5511	За 2025 г.	268	-	262	-	(608)	-	-	-	6745	-
расчеты по налогам и сборам	5531	За 2024 г.	206	-	258	-	(206)	-	-	-	262	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5512	За 2025 г.	168	-	307	-	(168)	-	-	-	258	-
расчеты с кредиторами и дебиторами	5532	За 2024 г.	331	-	108	-	(331)	-	-	-	307	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5513	За 2025 г.	5951	-	8491	-	(5951)	-	-	-	168	-
расчеты с кредиторами и дебиторами	5533	За 2024 г.	368	-	5951	-	(5951)	-	-	-	8491	-
расчеты с кредиторами и дебиторами	5514	За 2025 г.	368	-	443	-	(368)	-	-	-	5951	-
расчеты с кредиторами и дебиторами	5534	За 2024 г.	371	-	368	-	(371)	-	-	-	443	-
Итого	5500	За 2025 г.	8449	-	9503	-	(8450)	-	-	-	9503	-
	5520	За 2024 г.	4387	-	-	-	(1774)	-	-	-	8449	-

5.2 Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
		Угнетая по условиям договора	Балансовая стоимость	Угнетая по условиям договора	Балансовая стоимость	Угнетая по условиям договора	Балансовая стоимость
Всего в том числе:							
	5540	-	-	-	-	-	-
	5541	-	-	-	-	-	-

5.3 Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
				Поступление	Причитающиеся проценты штрафы и иные начисления	Погашение	Списание на финансовый результат	Перевод из долгов-краткосрочную задолженность
				В результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего в том числе:	5550	За 2025 г.	2898		-	(585)		2313
	5570	За 2024 г.	3811		-	(913)		2898
расчеты с разными кредиторами и дебитор:	5551	За 2025 г.	2898		-	(585)		2313
	5571	За 2024 г.	3811		-	(913)		2898
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего в том числе:	5560	За 2025 г.	86542	4054	0	(4698)	-	85888
	5580	За 2024 г.	114374	7596	1002	(36430)	-	86542
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	За 2025 г.	2075	934		(2075)		934
	5581	За 2024 г.	673	2075	-	(673)	-	2075
расчеты по налогам и сборам	5563	За 2025 г.	1710	2383		(1710)		2383
	5583	За 2024 г.	2211	1710	-	(2211)	-	1710
расчеты с разными кредиторами и дебитор:	5564	За 2025 г.	913	737		(913)		737
	5584	За 2024 г.	814	3811	-	(3712)	-	913
заем	5564	За 2025 г.	81844					81844
	5584	За 2024 г.	110076	-	1002	(29834)	-	81844
Итого	5550	За 2025 г.	89440	4054	0	(5283)	0	88211
	5570	За 2024 г.	118185	7596	1002	(37343)	X	89440

5.4 Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5590	-	-	-

5. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	3а 2024 г.	3а 2024 г.
Материальные затраты	5610		667
Расходы на оплату труда	5620	215	
Отчисления на социальные нужды	5630	1202	1050
Амортизация	5640	368	321
Прочие затраты	5650	2278	2226
Итого по элементам	5660	24877	22933
Изменение остатков (прирост(-)):	5670		
Изменение остатков (уменьшение(+)):	5680		
Итого расходы по обычным видам	5600	28940	27197

Генеральный директор

26 февраля 2026



Кунгель О.С.