

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 год Общества с ограниченной ответственностью «Астра-Инвест»

1. Основные виды экономической деятельности

1.1 Основной вид экономической деятельности: сдача в аренду собственного недвижимого имущества.

2. Учетная политика

2.1 Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации. Отраслевые стандарты, регулирующие учет и отчетность с учетом деятельности организации, отсутствуют и поэтому не применяются.

2.2 Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

2.3 Объекты основных средств стоимостью не более 100000 руб. учитываются в составе материально-производственных запасов. Начисление амортизации основных средств производится линейным способом. Переоценка ОС не производится.

2.4 Все объекты учета аренды учитываются в качестве объектов учета операционной аренды и принятый порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду.

2.5 Финансовые вложения учитываются по первоначальной стоимости.

2.6 Стоимость запасов включается в расходы по бухгалтерскому учету в момент их списания (выбытия). При отпуске материально-производственных запасов в производство, эксплуатацию и при ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

2.7 Для определения момента признания доходов и расходов в бухгалтерском учете применяется метод начисления. Коммерческие и управленческие расходы могут признаваться в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности. Доходы по операционной аренде признаются равномерно - ежемесячно.

2.8 Оценочных обязательств у организации нет.

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3а 2025 г.	36 701	(20 718)	-	-	-	(1 145)	-	-	-	-	-	36 701	(21 863)
	3а 2024 г.	36 701	(19 505)	-	-	-	(1 212)	-	-	-	-	-	36 701	(20 718)
в том числе: Здания	3а 2025 г.	34 349	(20 132)	-	-	-	(1 145)	-	-	-	-	-	34 349	(21 277)
	3а 2024 г.	34 349	(18 987)	-	-	-	(1 145)	-	-	-	-	-	34 349	(20 132)
Машины и оборудование (кроме офисного)	3а 2025 г.	165	(165)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	165	(165)
	3а 2024 г.	165	(125)	-	-	-	(40)	-	-	-	-	-	165	(165)
Офисное оборудование	3а 2025 г.	289	(289)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	289	(289)
	3а 2024 г.	289	(261)	-	-	-	(27)	-	-	-	-	-	289	(289)
Производственный и хозяйственный инвентарь	3а 2025 г.	132	(132)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	132	(132)
	3а 2024 г.	132	(132)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	132	(132)
Земельные участки	3а 2025 г.	1 767	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 767	-
	3а 2024 г.	1 767	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 767	-
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	Изменения за период				На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
							фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	13 072	14 217	15 429
в том числе:			
Здания	13 072	14 217	15 362
Машины и оборудование (кроме офисного)	-	-	40
Офисное оборудование	-	-	27
Неамортизируемые основные средства - всего	1 767	1 767	1 767
в том числе:			
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
Земельные участки	1 767	1 767	1 767
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

4.4. 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	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. 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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		затраты	Изменения за период				На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	-	-	15 032	(15 032)	-	-	X	X	-	-
	За 2024 г.	-	-	12 996	(12 996)	-	-	X	X	-	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	251	-	-	-	(251)	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	123	(68)	-	-	(55)	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	14 781	(15 032)	-	-	251	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	12 873	(12 928)	-	-	55	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	7 573	-	2 348	-	(7 573)	-	-	-	2 348	-
	За 2024 г.	564	-	7 512	-	(504)	-	-	-	7 573	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	125	-	207	-	(125)	-	-	-	207	-
	За 2024 г.	309	-	85	-	(269)	-	-	-	125	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	408	-	2 110	-	(408)	-	-	-	2 110	-
	За 2024 г.	110	-	408	-	(110)	-	-	-	408	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	7 019	-	30	-	(7 019)	-	-	-	30	-
	За 2024 г.	28	-	7 019	-	(28)	-	-	-	7 019	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	21	-	-	-	(21)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	36	-	-	-	(15)	-	-	-	21	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	1	-	1	-	(1)	-	-	-	1	-
	За 2024 г.	82	-	1	-	(82)	-	-	-	1	-
Итого	За 2025 г.	7 573	-	2 348	-	(7 573)	-	-	X	2 348	-
	За 2024 г.	564	-	7 512	-	(504)	-	-	X	7 573	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

8.1. 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	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	793	361	-	(517)	-	-	636
	За 2024 г.	1 681	457	-	(1 345)	-	-	793
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	457	361	-	(457)	-	-	361
	За 2024 г.	228	457	-	(228)	-	-	457
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 018	-	-	(1 018)	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	336	-	-	(60)	-	-	276
	За 2024 г.	364	-	-	(29)	-	-	336
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	20	-	-	(20)	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	48	-	-	(48)	-	-	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	2	-	-	(2)	-	-	-
Итого	За 2025 г.	793	361	-	(517)	-	X	636
	За 2024 г.	1 681	457	-	(1 345)	-	X	793

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	251	55
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	1 145	1 212
Прочие затраты	13 636	11 660
Итого по элементам	15 032	12 928
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	15 032	12 928

Иная информация

Уставный капитал общества – 10 000,00 рублей

Единственный участник общества - Исмагилов Олег Майданович (владеет 100 % долей в УК)

В 2025 году было принято решение о распределении части прибыли Общества по состоянию на 01.01.2025 в виде дивидендов в размере 9 500 000,00 рублей.

В 2025 году ООО «Астра-Инвест» осуществляла следующие операции с организациями, являющимися связанными сторонами:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации)	Виды операций и другая информация.
1	ООО «УК «Астра»	<p>Заключены договоры аренды № 164-А3 от 01.02.2025 и № 148-А3 от 01.03.2024. Получены денежные средства в размере 267,95 тыс. руб. в качестве арендной платы. Задолженность отсутствует.</p> <p>ООО «УК «Астра» оказывает услуги по ведению бухгалтерского и налогового учета по договору № 7/3-2015 от 03.08.2015. Оказано услуг на 60 тыс. руб. Задолженность отсутствует.</p> <p>ООО «УК «Астра» исполняет обязанности ЕИО ООО «Астра-Инвест» по договору от 13.04.2022. Оказано услуг на 60 тыс. руб. Задолженность отсутствует.</p> <p>ООО «УК «Астра» оказывает услуги по управлению недвижимым имуществом по договору № 01/11-У от 01.11.2013. Оказано услуг на 6 024,8 тыс. руб. На 31.12.2025 уплачен аванс по договору в размере 100 тыс. руб.</p>
4	ООО "АН "Астра"	<p>Заключены договоры аренды № 166-А3 от 01.02.2025 и № 152-А3 от 01.03.2024. Получены денежные средства в размере 1 496,8 тыс. руб. в качестве арендной платы. Задолженность в пользу ООО «Астра-Инвест» на 31.12.2025 – 136,07 тыс. руб.</p>
6	ООО "СК "Астра"	<p>Заключены договоры аренды № 163-А3 от 01.12.2024 и № 175-А3 от 01.11.2025. Получены денежные средства в размере 851,4 тыс. руб. в качестве арендной платы. Задолженность в пользу ООО «Астра-Инвест» на 31.12.2025 – 70,95 тыс. руб.</p>
7	ООО "Астра-Девелопмент"	<p>Заключены договоры аренды № 169-А3 от 01.02.2025; № 16-АГ от 01.09.2024; № 18-АГ от 01.08.2025 и № 153-А3 от 01.03.2024. Получены денежные средства в размере 6 668,3 тыс. руб. в качестве арендной платы. Задолженность на 31.12.2025 отсутствует.</p>
8	Исмагилов Олег Майданович	<p>Бенефициар. Выплачены дивиденды в сумме 9 500,00 тыс. руб.</p>

Просроченной и списанной задолженности по операциям со связанными сторонами не имеется. Резерв по сомнительным долгам не создавался.

Организация в портфеле договоров 2025 года не имела договора доверительного управления имуществом.

ООО «Астра-Инвест» не работает с иностранными организациями и с иностранной валютой.

ООО «Астра-Инвест» не осуществляло в 2025 году совместную деятельность с другими организациями.

Организаций, с которыми осуществляются договоры, предусматривающие исполнение обязательств неденежными средствами, нет.

Государственная помощь ООО «Астра-Инвест» в 2025 году не оказывалась.

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в 2025 году не было.

ООО «Астра-Инвест» после отчетной даты 2025 года не имело событий, которые оказали бы или могли оказать влияние на ее финансовое состояние.

Оценочных обязательств у организации нет.

ООО «Астра-Инвест» не планирует прекращение деятельности.

ООО «Астра-Инвест» не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, на основании чего не применяет ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам».

Бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Существенные неопределенности, касающиеся событий или условий, которые могут в значительной мере поставить под сомнение способность Общества продолжать непрерывно вести свою деятельность, отсутствуют.

Директор управляющей организации

Кузякин Дмитрий Геннадьевич

"12" марта 2026 г.

