**ПОЯСНЕНИЯ**
**К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ**
**за 2025 год**

## 1.Общая информация

Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью
«Жилинвест»
Сокращенное наименование – ООО «Жилинвест»
Юридический адрес – 125239, г Москва, Фармацевстический проезд, дом 3, помещение
Дата государственной регистрации –26 ноября 2012г МИФНС № 46 по г. Москве
ОГРН 1127747184740
Уставный капитал общества составляет 20 000 руб.
Учредителем Общества является – Дегтярев Сергей Сергеевич,100 % доля в Уставном капитале
**Предприятие осуществляет следующие виды деятельности:**
– основной вид деятельности: Покупка и продажа собственного недвижимого имущества - ОКВЭД 68.10
**Среднесписочная численность работников составляет:**
- в 2025году – 1 человек

## 2.Бухгалтерская отчетность общества

Бухгалтерская отчетность ООО «Жилинвест» за 2025 год составлена по российским правилам составления бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 4/99 «Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденному приказом Минфина РФ от 06.07.1999г., в соответствии с Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ от 06.12.2011г.

Бухгалтерская отчетность составлена на русском языке (п. 15 ПБУ 4/99).

Бухгалтерская отчетность составлена в валюте РФ (в рублях) (ч. 7 ст. 13 Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ, п. 16 ПБУ 4/99).

Данные бухгалтерской отчетности приведены в тысячах рублей без десятичных знаков.

В бухгалтерской отчетности нет никаких подчисток и помарок.

Если значение какого-либо числового показателя отсутствует, то в строке (графе) типовой формы проставлен прочерк (п. 11 ПБУ 4/99).

Вычитаемый показатель или показатель, имеющий отрицательное значение, указан в круглых скобках (примечание 7 к форме Бухгалтерского баланса (Приложение N 1 к Приказу Минфина России от 02.07.2010 N 66н)).

Статьи бухгалтерской отчетности оценены по правилам, установленным соответствующими положениями по бухгалтерскому учету. При оценке статей отчетности организация обеспечила соблюдение допущений и требований, предусмотренных п. п. 5 и 6 Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008), утвержденного Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 106н.

В бухгалтерской отчетности отсутствует зачет между статьями активов и пассивов, статьями прибылей и убытков, кроме случаев, когда такой зачет предусмотрен соответствующими положениями по бухгалтерскому учету.

Данные бухгалтерской отчетности за отчетный период сопоставимы с данными за предшествующие отчетные периоды (п. 6.4 Концепции, п. 10 ПБУ 4/99).

Общество в праве формировать упрощенную бухгалтерскую отчетность.

## 3. Учетная политика общества

Бухгалтерский учет на Предприятии ведется в соответствии с Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ “О бухгалтерском учете”, Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом МФ РФ от 29.07.1998 №34н, Положениями по бухгалтерскому учету (ФСБУ, ПБУ), утвержденными соответствующими Приказами МФ РФ, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом МФ РФ от 31.10. 2000 № 94н.

- Денежное измерение объектов бухгалтерского учета производится в валюте Российской Федерации.
- Бухгалтерский учет осуществляется в форме машинно-ориентированной системы учета с использованием персональных компьютеров и применением программы "1С: Предприятие 8.3".

- Организация ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».
- Электронный обмен товарными накладными по форме ТОРГ-12 и актами приемки-сдачи работ (услуг) производится в формате, утвержденном приказом ФНС России от 21 марта 2012 г. № ММВ-7-6/172; электронными УПД производится в формате, утвержденном в Приказе ФНС России от 19.12.2018 № ММВ-7-15/820@. – через оператора электронного документооборота.
- Существенным признается значение, отношение которого в общем итоге соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5 процентов.

**Особенности порядка ведения бухгалтерского учета, установленного учетной политикой:**

Организация применяет **ФСБУ 6/2020 «Основные средства»** перспективно с 1 января 2022г.
В бухгалтерской (финансовой) отчетности организации, начиная с которой применяется настоящий Стандарт, организация не пересчитывала сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, произведя единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному) в соответствии с настоящим пунктом. Настоящий пункт применяется также в отношении объектов бухгалтерского учета, которые в соответствии с настоящим Стандартом должны классифицироваться как основные средства, но в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе активов других видов. (или отразить иной порядок перехода на ФСБУ 6/2020 фактически примененный организацией)
- Организация, принимая к учету актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относит его к объектам основных средств с учетом стоимостного критерия.
- Объект принимается в состав основных средств, если его стоимость больше 100 тыс. рублей.
- Если стоимость объекта не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.
- Начисление амортизации объектов основных средств и нематериальных активов производится линейным способом.
Начисление амортизации объекта основных средств:
а) с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;
б) прекращается с момента его списания с бухгалтерского учета
- Объекты основных средств, выведенные из эксплуатации, по которым принято решение о ликвидации (демонтаже), списываются с бухгалтерского учета.
- Остаточная стоимость таких ОС относится на прочие расходы организации.
- Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.
- Ликвидационная стоимость определяется для каждого объекта ОС при его признании в бухгалтерском учете. Ликвидационная стоимость принимается равной нулю, если (п. 31 ФСБУ 6/2020):
- не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
- ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;
- ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.
Если ликвидационную стоимость невозможно определить или она несущественна, амортизируется полная стоимость ОС.
- Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка и обесценение не производится.

**Учет НМА** ведется в соответствии с Приказом Минфина России от 30.05.2022 N 86н "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы".
- НМА считается актив с признаками (п. 4 ФСБУ 14/2022):
✓ не имеет материально-вещественной формы;
✓ используется в обычной деятельности, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, в деятельности НКО;
✓ используется более 12 месяцев;

- ✓ способен приносить организации доход в будущем;
- ✓ может быть выделен или отделен от других активов.

К нематериальным активам относятся:
- результаты интеллектуальной деятельности;
- разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности;
- средства индивидуализации юридического лица, товаров, работ, услуг и предприятий (фирменные наименования, товарные знаки, знаки обслуживания, др.), за исключением средств индивидуализации компании, созданные своими силами.
- При переходе на ФСБУ 14/2022 применен альтернативный способ, то есть показатели за предшествующие периоды не пересчитывались.
- Организация, принимая к учету актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относит его к объектам НМА с учетом стоимостного критерия.
- Единицей учета нематериальных активов является инвентарный объект. Инвентарным объектом нематериальных активов признается совокупность прав на него, возникающих в соответствии с договорами либо иными документами, подтверждающими существование у организации прав на такой актив.
- Объект принимается в состав НМА, если его стоимость больше 100 тыс. рублей.
- Учет нематериальных активов ведется по видам: произведения науки, литературы и искусства; программы для электронных вычислительных машин (программы ЭВМ); базы данных; изобретения; полезные модели; промышленные образцы; секреты производства (ноу-хау); селекционные достижения; лицензии и разрешения) и группам.

Группой нематериальных активов считается совокупность объектов нематериальных активов одного вида, объединенных исходя из сходного характера их использования.

Если стоимость объекта не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Ликвидационная стоимость объекта НМА признается равной нулю. В случае возникновения обстоятельств, при которых она может быть определена (в случае возникновения активного рынка по таким объектам или заключении договора, по которому после окончания СПИ этот НМА будет продан) определяется ликвидационная стоимость такого объекта;

Сроки полезного использования нематериальных активов определяются исходя из:
- срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности;
- ожидаемого срока использования этого объекта, в течение которого организация может получать от него доход;
- срок полезного использования нематериального актива не может быть менее 2-х лет и не может превышать срок деятельности организации.
- Амортизационные отчисления нематериальных активов производятся линейным способом;
- Начисление амортизации нематериальных активов не приостанавливается (в том числе в случаях временного прекращения использования объекта нематериальных активов).
- Начисление амортизации объекта нематериальных активов:

а) начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете;

б) прекращается с момента его списания с бухгалтерского учета;
- Суммы накопленной амортизации и накопленного обесценения отражаются отдельно от первоначальной стоимости (переоцененной стоимости) объекта нематериальных активов и не изменяют ее;
- Объект нематериальных активов, который выбывает или не способен приносить экономические выгоды в будущем, списывается с бухгалтерского учета.

**Учет МПЗ** ведется в соответствии приказом Министерства финансов Российской Федерации от 15.11.2019 N 180 "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы". Переход на новый стандарт ФСБУ 5/2019 осуществлялся перспективно с 1 января 2021года.
- МПЗ отражаются в бухгалтерском учете Предприятия по их фактической себестоимости (п. 9 ФСБУ 5/2019, п. 5 Информации Минфина).
- Канцелярские и офисные принадлежности, продукты питания и другие материалы для управленческих нужд со сроком использования не более 12 месяцев в целях внутреннего контроля учитываются по номенклатуре по видам МПЗ и принимаются к учету в качестве активов (счет 10) с последующим отнесением на затраты.

- Материальные и производственные запасы, поступающие от поставщиков, приходуются по приходным ордерам со склада с учетом перевода одних единиц измерения в другие.
- Процесс приобретения товаров отражается в учете с применением счета 41 “Товары” по фактической себестоимости. В стоимость приобретения товаров включаются все затраты, связанные с их заготовкой и доставкой.
- Стоимость приобретенных товаров в бухгалтерском учете отражается по покупной стоимости, при этом используется счет 41 “Товары”.
- В соответствии с ФСБУ 5/2019 «Учет материально-производственных запасов» стоимость возвратных отходов, возникших в течение отчетного (налогового) периода, уменьшает сумму материальных расходов организации в текущем отчетном (налоговом) периоде (п. 6 ст. 254 НК РФ). Возвратные отходы оцениваются по цене возможной реализации.
- При любом выбытии МПЗ Предприятие оценивает их по средней себестоимости, которая определяется путем определения фактической себестоимости МПЗ в момент отпуска (скользящая оценка), при выбытии готовой продукции - по средней себестоимости единицы заказа.
- Инвентаризация имущества и обязательств проводится в соответствии с Приказом Минфина России от 13.01.2023 №4н "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация". Сроки проведения инвентаризации устанавливаются приказом по Предприятию.

**Расходы Предприятия** определяются в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99.
- При формировании расходов по обычным видам деятельности обеспечивается их группировка по следующим элементам: материальные затраты; затраты на оплату труда; отчисления на социальные нужды; амортизация; прочие затраты.
- Учет затрат на Предприятии ведется на счете 26 "Общехозяйственные расходы".
- Списание общехозяйственных расходов производится в дебет счета 90 “Продажи” субсчета 90-08 “Управленческие расходы” (Дт90-08 Кт26).

**Финансовые вложения** принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, которая определяется в соответствии с п. п. 9 - 15 ПБУ 19/02, п. 13 ПБУ 20/03.
- Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Указанную корректировку организация проводит раз в год (п. 20 ПБУ 19/02).
- Согласно п. 26 ПБУ 19/02, при выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из оценки, определяемой по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.
- Доходы по финансовым вложениям признаются прочими поступлениями в соответствии с ПБУ 9/99 (п. 34 ПБУ 19/02).
Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в учете предприятия как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре. Расходы по займам отражаются в учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

- В бухгалтерском учете предприятия выручка признается при выполнении условий, перечисленных в п. 12 Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н. Одним из условий является переход права собственности на товар от организации к покупателю (пп. "г" п. 12 ПБУ 9/99).
- Предприятие при ведении бухгалтерского учета не применяет ПБУ 18/02 в связи с применением УСНО.

**К прямым расходам относятся:**
- материальные затраты, определяемые в соответствии с подпунктами 1 и 4 пункта 1 статьи 254 настоящего Кодекса;
- расходы на оплату труда персонала, непосредственно участвующего в процессе производства продукции, выполнения работ, оказания услуг, а также суммы страховых взносов в государственные внебюджетные фонды и расходы на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве, начисленные на суммы расходов на оплату труда;

- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при производстве товаров, работ, услуг.

**К косвенным расходам** относятся все иные суммы расходов, осуществляемые налогоплательщиком в течение отчетного периода. При этом сумма косвенных расходов на производство и реализацию, осуществленных в отчетном (налоговом) периоде, в полном объеме относится на уменьшение доходов от производства и реализации данного отчетного (налогового) периода.
- Регистры бухгалтерского учета одновременно являются и регистрами налогового учета.
- Дата возникновения обязательств по уплате НДС определяется по мере отгрузки продукции (п. 1 ст. 167 НК РФ).
- При отражении в книге покупок счетов-фактур по ранее полученным авансам от покупателей в графе «Наименование продавца», программой «1С: Предприятие 8» автоматически прописывается ООО «Жилинвест».
- При оформлении счетов-фактур на отгрузку или получение ТМЦ (работ, услуг) через обособленные подразделения из-за отсутствия технической возможности в программе 1С в поле «ИНН/КПП продавца», «ИНН/КПП покупателя» указывается КПП головной организации.
- Уплата и исчисление НДФЛ производится в суммах соответствующих начисленным доходам работников данных подразделений.

**Общество применяет Упрощенную систему налогообложения:**
- порядок признания доходов и расходов – УСН доходы
- метод оценки сырья и материалов при их списании в производство – ФИФО (по стоимости первых по времени приобретения);
- отчетными периодами по налогу по УСН признаются календарный год. Перечисление авансовых платежей производится ежеквартально.

## 4. Информация о нематериальных активах

Наличие на начало и конец отчетного периода, движение в течение отчетного периода нематериальных активов не было.

## 5. Информация по основным средствам

Наличие на начало и конец отчетного периода, движение в течение отчетного периода основных средств и доходных вложений в материальные ценности и соответствующего накопленного износа, а также прочая информация о движении основных средств не имеется.

Основных средств в ООО «Жилинвест» в 2025 г. нет:

## 6. Информация по финансовым вложениям

Наличие на начало и конец отчетного периода, движение в течение отчетного периода финансовых вложений не было.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, которая определяется в соответствии с п. п. 9 - 15 ПБУ 19/02, п. 13 ПБУ 20/03.
Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Указанную корректировку организация проводит раз в год (п. 20 ПБУ 19/02).
Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из оценки, определяемой по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

## 7. Информация по материально-производственным запасам

Наличие на начало и конец отчетного периода, движение в течение отчетного периода запасов не было.

По состоянию на 31.12.2024 г. стоимость ТМЦ, заложенных в качестве обеспечения по банковским кредитам составила 0,0 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025 г. стоимость ТМЦ, заложенных в качестве обеспечения по банковским кредитам составила 0,0 тыс. руб.

Расчет обесценения МПЗ не проводился в связи с отсутствием неликвидных МПЗ.

## 8. Информация о дебиторской задолженности

Наличие на начало и конец отчетного периода, движение в течение отчетного периода дебиторской задолженности не было.

Резерв по сомнительным долгам за 2025г в Обществе не создавался.

## 9. Информация о кредиторской задолженности

Наличие на начало и конец отчетного периода, движение в течение отчетного периода кредиторской задолженности не было.

В 2025 г. списание кредиторской задолженность с истекшим сроком исковой давности не производилось.

В 2025 году резерв на отпуска не начислялся в связи с отсутствием неиспользованных работниками дней отпуска.

Информация о наличии на начало и конец отчетного периода, движение в течение отчетного периода обязательств по кредитам и займам не было.

## 10. Информация об операциях в иностранной валюте и движении денежных средств

### *Информация об операциях в иностранной валюте*

Для целей бухгалтерского учета пересчет стоимости актива или обязательства, выраженной в иностранной валюте, в рубли, производится по курсу ЦБ РФ, действующему на дату совершения операции в иностранной валюте.

В отчетном периоде 2025г. операции в валюте не проводились.

### *Формирование отчета ОДДС*

При отражении денежных средств, перечисленных и (или) признаваемых в качестве единого налогового платежа, в отчете о движении денежных средств, в случае, когда платежи от одной операции относятся к разным видам денежных потоков и выплачиваются одной суммой, организация делит единую сумму на соответствующие части с последующей раздельной классификацией денежных потоков и раздельным отражением в отчете о движении денежных средств.

В бухгалтерском балансе сальдо единого налогового счета как остаток по счету учета расчетов с бюджетом отражается в согласованных суммах в составе дебиторской задолженности в сумме 0 тыс. руб. на едином налоговом счете и кредиторской задолженности в сумме 0 тыс. руб. в виде текущих платежей подлежащих оплате в бюджет в 1м квартале 2026г.

## 11. Финансово-хозяйственная деятельность общества

В 2025 году ООО «Жилинвест» не осуществляло финансово-хозяйственную деятельность.

Информация о расходах по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат не представляется.

Финансовый результат по итогам года, который отражен в ОФР за 2025г 0 рублей.

## 12. Иная информация

### *Информация о связанных сторонах, аффилированных лицах и бенефициарном владельце*

ООО «Жилинвест» не принадлежит к группе компаний или иным связанным сторонам. Дочерних и зависимых обществ нет

Исполнительным органом общества является единоличный орган – генеральный директор Дегтярев Сергей Сергеевич.

Заработная плата в 2025 году, не начислялась и не выплачивалась

Дивиденды в 2025 году не исчислялись и не выплачивались.

ООО «Жилинвест» не имеет обособленных подразделений.

Оценка финансового состояния Общества за 2025г не проводилась

### *Информация о непрерывности и рисках хозяйственной деятельности*

На момент составления бухгалтерской отчетности у Общества отсутствуют планы по прекращению деятельности в течение, как минимум, 12 месяцев года, следующего за отчетным, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Руководство Общества проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

Генеральный директор
ООО «Жилинвест» Дегтярев С.С.

16 марта 2026 г