

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

1. Общие сведения

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Инстрой»

Дата государственной регистрации: 17.02.2015г.

ИНН/КПП: 5836670906/583601001

Юридический адрес: 440000, Пензенская обл., г.Пенза, ул.Кирова, стр.56, подв.0, помещ.2

Основной вид деятельности: Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20.2).

Филиалы и обособленные подразделения: отсутствуют.

Уставный капитал составляет 30 000 руб.

Единственным участником общества является Лисовол Сергей Юрьевич, доля участия – 100%

Единоличный исполнительный орган – директор Котосов Артем Александрович (Решение №1 от 09.02.2015г.)

Настоящая бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Организация является субъектом малого предпринимательства и применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

В состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год включены:

- Бухгалтерский баланс
- Отчет о финансовых результатах
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

2. Основные положения учетной политики

При формировании показателей отчетности применялись следующие способы ведения бухгалтерского учета, закрепленные в учетной политике организации:

1. Основные средства (ОС) и капитальные вложения:

- Стоимостный лимит признания актива объектом ОС установлен в размере 100 000 руб. за единицу. Активы стоимостью ниже лимита списываются в расходы единовременно в момент приобретения.
- Амортизация начисляется линейным способом ежемесячно, начиная с месяца, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету.
- Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка ОС не проводится, проверка на обесценение не осуществляется (упрощенный способ).
- Недвижимость, предназначенная для предоставления за плату во временное пользование (для сдачи в операционную аренду), учитывается как инвестиционная

недвижимость и отражается обособленно на счете 03 "Доходные вложения в материальные ценности". (Основание: п. 11 ФСБУ 6/2020)

- Инвестиционная недвижимость учитывается по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость инвестиционной недвижимости погашается путем начисления амортизации. Суммы начисленной амортизации отражаются на счете 02 «Амортизация основных средств» по соответствующей аналитике. (Основание: п. 13 , п. 27 ФСБУ 6/2020)
- Капитальные вложения в основные средства оцениваются в упрощенном порядке: без включения:
 - процентов, связанных с капвложениями;
 - оценочных обязательств, возникших при осуществлении капвложений;
 - без учета скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых поставщиком;
 - без учета дисконтирования в случае длительной отсрочки (рассрочки) платежа.Затраты, не включенные в сумму капвложений в ОС, затраты на текущий и капитальный ремонт объектов ОС признаются расходами периода, в котором они понесены. (Основание: п. 4 ФСБУ 26/2020, п. 12 ФСБУ 6/2020)

2. Нематериальные активы (НМА):

- Стоимостный лимит для НМА установлен в размере 100 000 руб.
- Амортизация начисляется линейным способом ежемесячно, начиная с месяца, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету.
- Все объекты НМА после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка НМА не проводится, проверка на обесценение не осуществляется (упрощенный способ).

3. Запасы:

- Организация применяет упрощенные способы ведения учета запасов, предусмотренные п.17 ФСБУ 5/2019 «Запасы»
- Оценка запасов при списании производится по средней себестоимости
- Организация оценивает запасы на отчетную дату по фактической себестоимости, резерв под обесценение запасов не создается.

4. Инвентаризация активов и обязательств

- Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению руководителя организации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в иных случаях и в порядке, установленном ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация".

5. Учет аренды (ФСБУ 25/2018):

- Организация применяет упрощенный порядок учета аренды (без признания права пользования активом и обязательства по аренде) по всем договорам, не предусматривающим выкуп предмета аренды и субаренду. Арендные платежи признаются расходом в составе расходов по обычным видам деятельности.
- При передаче в аренду Организация классифицирует все объекты учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды, за исключением любого из следующих случаев:
 - условиями договора аренды предусмотрен переход к арендатору права собственности на предмет аренды;

- арендатор имеет право на покупку предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату реализации этого права. (Основание: п. 28 ФСБУ 25/2018)

- Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды. (Основание: п. 42 ФСБУ 25/2018)

6. Финансовые вложения:

- Последующая оценка всех финансовых вложений производится в порядке, установленном ПБУ 19/02 и учетной политикой для финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется. Переоценка финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, не производится. (Основание: абз. 2 п. 19 ПБУ 19/02)
- Проценты, начисленные в соответствии с условиями договора займа, учитываются в составе прочих доходов, на последнее число каждого календарного месяца, и на дату возврата займа включительно.
- Краткосрочные депозиты, сроком размещения до 3-х месяцев, отражаются в отчетности в составе денежных средств и денежных эквивалентов.
- Проценты по краткосрочному депозиту учитываются в составе прочих доходов на дату возврата депозита.

7. Отказ от применения ряда стандартов:

Используя право на упрощенный учет, организация не применяет следующие стандарты (Положения по бухгалтерскому учету):

- Положение по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" (ПБУ 2/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 24.10.2008 № 116н
- Положение по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 29.04.2008 № 48н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" (ПБУ 16/02), утвержденное Приказом Минфина России от 02.07.2002 № 66н
- Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02), утвержденное Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н

8. Исправление ошибок:

- Ошибки предшествующих лет, выявленные в отчетном году, исправляются как незначительные (без ретроспективного пересчета) с отнесением прибылей/убытков на счет 91 «Прочие доходы и расходы» текущего периода.

Последствия изменения Учетной политики организация отражает в бухгалтерской отчетности перспективно. Исключения составляют случаи, когда иной порядок установлен законодательством РФ и (или) нормативным правовым актом по бухгалтерскому учету.

3. Раскрытие существенной информации бухгалтерского баланса

3.1 Материальные внеоборотные активы (код 1150)

- Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Первоначальная стоимость	12 573	8 343
Накопленная амортизация	4 299	1 989
Остаточная стоимость	8 274	6 354

- Инвестиционная недвижимость

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Первоначальная стоимость	110 522	110 522
Накопленная амортизация	9 433	5 759
Остаточная стоимость	101 089	104 763

Элементы амортизации в отчетном периоде не изменялись.

3.2. Нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы (1170) Финансовые вложения

- Предоставленные процентные займы: 27 700 тыс. руб.

3.3 Финансовые и другие оборотные активы (код 1240)

- Дебиторская задолженность

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты с покупателями и заказчиками	3 547	3 612	9 422
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	2 874	1 791	1 990
Сальдо по ЕНС	231	125	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 603	6 099	9 080
Расходы будущих периодов	-	33	29
Расчеты по налогам и сборам	-	-	35
Итого	8 255	11 660	20 556

3.4 Капитал и резервы (код 1300)

- Уставный капитал: 30 тыс. руб.
- Нераспределенная прибыль: 57 016 тыс. руб.

3.5 Долгосрочные заемные средства (код 1410)

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Долгосрочный беспроцентный займ учредителя	79 650	58 400	59 600

3.6 Краткосрочные заемные средства (код 1510)

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Краткосрочный беспроцентный займ учредителя	35 500	60 664	67 965

3.7 Краткосрочная кредиторская задолженность (код 1520)

- Кредиторская задолженность

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	421	2 505	1 058
Расчеты с покупателями и заказчиками	189	515	218
Расчеты по налогам и сборам	1 290	1 161	588
Расчеты по страховым взносам	182	104	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3 489	2 889	2 911
Итого	5 571	7 174	4 775

4. Раскрытие существенной информации ОФР

Выручка от основной деятельности в 2025 году составила: 49 965 тыс. руб.

В отчете о финансовых результатах показатели прочих доходов и расходов за 2024, 2025г.г., связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни, зачитываются.

4.1 Расходы по обычным видам деятельности (2120)

- Себестоимость продаж: 36 654 тыс. руб.
- Управленческие расходы: 11 421 тыс.руб.

4.2 Прочие доходы (2340)

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Проценты к получению	511	574
Возмещение ущерба	177	400
Реализация внеоборотных активов (основных средств)	-	1 642
Прибыль (убыток) прошлых лет перерасчет платы	200	-
Прочие доходы	554	520
Итого	1 442	3 136

4.3 Прочие расходы (2350)

- Налоги и сборы (доначисление налога на имущество): 205 тыс. руб.
- Расходы на услуги банков: 135 тыс. руб.
- Списание дебиторской задолженности (ликвидация контрагента): 3 157 тыс. руб.
- Прочие расходы: 73 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль (Налог при упрощенной системе налогообложения) за отчетный год составил 1 597 тыс.руб.

Дата составления текстовых пояснений 16.03.2026г.

Директор Котосов А.А.