ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость и инвестиции»
за 2025 год

1. Общие сведения об организации

1.1. Полное наименование общества – Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость и Инвестиции». ИНН 7703764210

1.2. Место нахождения Общества: 420111, Республика Татарстан, город Казань, ул. Саид-Галеева, д. 25, помещение 1000, офис 501

1.3. Обособленных подразделений и филиалов нет.

1.4.Уставный капитал составляет 121 292 тыс. руб., и оплачен полностью. Единственным Участником является Шушарин Алексей Владимирович, ему принадлежит 0,008% уставного капитала Общества. Остальная доля принадлежит Обществу и не распределена.

1.5.Решением единственного участника от 07.10.2025 г. единоличным исполнительным органом Общества назначен Шушарин Алексей Владимирович.

1.6.Фактически осуществляемый вид деятельности: 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;

Инвентаризация имущества и обязательств, проведенная в 2025 году

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация	Примечания
Денежные средства, денежные документы, ценности, бланки строгой отчетности	31.12.2025	отклонений не выявлено
Внеоборотные активы	31.12.2025	отклонений не выявлено
Запасы	31.12.2025	отклонений не выявлено
Финансовые вложения	31.12.2025	отклонений не выявлено
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	31.12.2025	отклонений не выявлено
Расчеты с покупателями и заказчиками	31.12.2025	отклонений не выявлено
Расчеты с банками по расчетным счетам	31.12.2025	отклонений не выявлено
Расчеты с банками по депозитным счетам	31.12.2025	отклонений не выявлено

1.7. Ведение бухгалтерского учета и хранение документов бухгалтерского учета организуются руководителем общества.

Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера.

2. Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учёт ведётся на основе рабочего плана счетов, созданного на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий и Инструкции по его применению, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000 г. № 94н.

Организация, являясь субъектом малого предпринимательства, подготавливает упрощенную годовую бухгалтерскую отчётность в соответствии с Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", утв. приказом Минфина РФ от 04.10.2023 № 157н.

Годовая бухгалтерская отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатов и пояснений.

Числовые показатели бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей. Отчетным является год с 1 января 2025г. по 31 декабря 2025г. включительно.

В бухгалтерской отчетности подлежат раскрытию все существенные показатели. Показатель признается существенным, если его величина по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5 процентов.

Ведение бухгалтерского учёта и подготовка бухгалтерской отчётности осуществляется исходя из принципа допущения непрерывности деятельности предприятия.

Показатели отчетности на 31.12.2025г., тыс.руб.

Бух.баланс		Отчет о фин.результатах	
Материальные внеоборотные активы	145 014	Выручка	59 085
Нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы	702	Расходы по обычным видам деятельности	71 151
Запасы	66 922		
Денежные средства и денежные эквиваленты	3 265	Прочие доходы	5 586
Финансовые и другие оборотные активы	11 847		
Капитал	(22 607)	Прочие расходы	7 441
Краткосрочные заемные средства	107 100		
Краткосрочная кредиторская задолженность	140 655	Налог на прибыль (доходы) организаций	(261)
Другие краткосрочные обязательства	2 600		
БАЛАНС	227 750	ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ (УБЫТОК)	(14 182)

2.1. Основные положения учетной политики для целей бухгалтерского учета

2.1.1. Учет нематериальных активов

Учет нематериальных активов ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022 на счете 04 «Нематериальные активы».

Организация не признает в составе НМА активы, удовлетворяющие признакам НМА с первоначальной стоимостью, которая не превышает 100 000 руб. и/или сроком полезного использования менее 12 месяцев.

Организация оценивает нематериальные активы по первоначальной стоимости по всем видам и группам.

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических расходов на их приобретение или создание. Изменение первоначальной стоимости объектов нематериальных активов не проводится.

Амортизация нематериальных активов производится линейным способом.
Балансовая стоимость материальных активов на 31.12.2025г.- 702 тыс.руб.

2.1.2. Учет основных средств

Учет основных средств и капитальных вложений осуществляется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» на счете 01 «Основные средства» и счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности».

Для целей бухгалтерского учета объектом основных средств считается актив, характеризующийся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, и стоимостью 100 000 рублей и более.

Основные средства (инвестиционная недвижимость), предназначенные исключительно для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете в составе доходных вложений в материальные ценности.

При признании в бухгалтерском учете объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. Переоценка не производится.

Калькулирование первоначальной стоимости основных средств осуществляется на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы». Объекты основных средств, формирование первоначальной стоимости которых завершено, учитываются в составе вложений во внеоборотные активы до начала эксплуатации. Оборудование, требующее монтажа, до его передачи в монтаж учитываются на счете 07 «Оборудование установке».

Амортизация объектов основных средств и доходных вложений производится линейным способом исходя из первоначальной стоимости и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования.

2.1.3. Учет аренды

Учет объектов бухгалтерского учета при получении (предоставлении) за плату во временное пользование имущества осуществляется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Учет арендованных объектов осуществляет аредодатель.

Объекты учета аренды классифицируются арендодателем в качестве объектов учета операционной или неоперационной (финансовой) аренды. Классификация производится по каждому договору аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой.

Переданные в операционную аренду основные средства Общество продолжает учитывать на балансе на счете 01 «Основные средства» и счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности») (п. 41 ФСБУ 25/2018). В течение срока действия договора аренды признаются доходы в виде арендных платежей и начисляется по переданным объектам амортизация, за исключением случаев, когда в операционную аренду переданы основные средства, не подлежащие амортизации.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока договора (п. 42 ФСБУ 25/2018).

Материальные внеоборотные активы на 31.12.25г., тыс.руб.

Инвестиционная недвижимость	134 470
Недвижимость и оборудование	3 785
Автотранспорт	5 170
ИТОГО	145 014

2.1.4. Учет запасов

Организация применяет Стандарт – ФСБУ 5/2019 (утвержденный приказом Минфина от 15.11.2019 № 180н) «Запасы».

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических расходов на их приобретение. Учет запасов ведется на счетах 10 «Материалы» и счете 41 «Товары».

При отпуске запасов в производство и ином выбытии, их оценка производится по средней себестоимости.

Организация признает единицей учета запасов (кроме готовой продукции и незавершенного производства) номенклатурный номер (пункт 6 ФСБУ 5/2019). Балансовая стоимость запасов на 31.12.2025г.- 66 922 тыс.руб.

2.1.5 Денежные средства и денежные эквиваленты

В строке «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса отражены: остатки денежных средств организации в кассе, расчетных счетах в банках, а также депозиты сроком размещения менее трех месяцев. Остаток денежных средств организации на 31.12.25г. – 3 265 тыс. руб., из них депозит – 3 000 тыс. руб.

2.1.6. Учет финансовых вложений

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утвержденным приказом Минфина России от 10.12.2002 г. № 126н.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Под первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение.

Общество ведет аналитический учет финансовых вложений по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения.

2.1.7. Учет расчетов

Дебиторская и кредиторская задолженность отражается в бухгалтерской отчетности за минусом НДС, исчисленного с авансов полученных и выданных.

Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Дебиторская задолженность и кредиторская задолженность, срок исковой давности которой истек и не погашенная за счет резерва списывается по результатам инвентаризации по особому распоряжению руководства на счет 91 «Прочие доходы и расходы» соответственно.

Финансовые и другие оборотные активы на 31.12.25г., тыс.руб.

Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	2 430
Расчеты с покупателями и заказчиками	5
Авансы выданные	2 143
ИТОГО	11 847

Краткосрочная кредиторская задолженность на 31.12.25г., тыс.руб.

Кредиторская задолженность	4 805
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	965
Авансы полученные	8 464
Расчеты по налогам и взносам	5 221
Расчеты с учредителями	121 282
ИТОГО	140 655

2.1.8. Учет кредитов и займов

Организация учитывает кредиты и займы, полученные на срок не более 12 месяцев на счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам». Кредиты и займы, полученные на срок более 12 месяцев, учитываются на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам». В аналитическом учете суммы кредитов и займов и суммы начисленных процентов отражаются раздельно.

Проценты по кредитам и займам включаются в состав прочих расходов на счете 91 «Прочие доходы и расходы» субсчет «Проценты к уплате» равномерно независимо от условий предоставления займа (кредита).

Краткосрочные заемные средства в бухгалтерском балансе на 31.12.25г. представлены займами на сумму 107 100 тыс. руб.

2.1.9. Другие краткосрочные обязательства

Другие краткосрочные обязательства представлены в бухгалтерском балансе на 31.12.25г. резервами на оплату отпусков в сумме 2 600 тыс. руб.

2.1.10. Доходы и расходы

Доходы и расходы общества подразделяются на доходы и расходы общества по обычным видам деятельности и прочие доходы и расходы. Доходами от обычных видов деятельности является выручка от следующих видов деятельности:

- предоставления имущества в аренду;
- реализации жилой и нежилой недвижимости;
- агентское вознаграждение;
- реализация товаров и услуг;

Все остальные доходы и расходы организации, не связанные с предоставлением в аренду и реализацией недвижимости, продажей товаров и услуг, не признаются доходами от обычных видов деятельности и подлежат учету в составе прочих доходов в соответствии с требованиями ПБУ 9/99 и ПБУ 10/99. являются прочими.

Доходы и расходы Общества относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств. Выручка отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей.

Директор Шушарин А.В.