

# **Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «КомЛэнд» за 2025 год**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «КомЛэнд» (далее - «Общество») за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **1. Основные сведения**

Полное наименование на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью «КомЛэнд»

Сокращенное наименование на русском языке: ООО «КомЛэнд»

Полное фирменное наименование юридического лица на иностранном языке: нет

Адрес регистрации: 108805, Город Москва, вн. тер. г. Муниципальный Округ Бекасово, кв-л 170, дом 3, строение 1 (юридический адрес совпадает с фактическим).

Дата регистрации: 20.11.2012 г.

Наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.

Сведения о налоговом органе, в котором юридическое лицо состоит на учете: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №7751 по г. Москве.

ОГРН 1127747165413 ИНН 7707790187 КПП 775101001

Общество не имеет филиалов, представительств и обособленных подразделений.

Органы управления организации: Общее собрание.

Исполнительный орган организации: генеральный директор Таджитдинов Ренат Гаясович, имеющий право действовать от имени юридического лица с 16.08.2021 г.

Специального контрольного органа не создавалось. Надзор за деятельностью общества осуществляет общее собрание участников.

По состоянию на 31.12.2025 г. единственным участником Общества гражданин РФ Таджитдинов Ренат Гаясович с 25.12.2024 г., с долей владения 100% в уставном капитале Общества, номинальной стоимостью 10,0 тыс. руб. Уставный капитал оплачен полностью.

Основной вид деятельности (по коду ОКВЭД ред.2):

68.20 – Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

Дополнительные виды деятельности по ОКВЭД:

68.10.22 Покупка и продажа собственных нежилых зданий и помещений,

68.10.23 Покупка и продажа земельных участков.

В основном Общество занимается сдачей недвижимого имущества в аренду.

Контакты: телефон +74956602440; e-mail: info@mikdev.ru; сайт: www.mikdev.ru

Списочная численность работающих за отчетный период сотрудников Общества в 2025 году составила 6 человек, в 2024 году –7 человек.

Налогообложение: УСН 6% (доходы). С 01.01.2025 г. Общество являлось налогоплательщиком НДС по ставке 5%, с 01.11.2025 г. по ставке 7%.

Юридический адрес Общества находится по месту расположения помещения, взятого во временное владение и пользование в части нежилого здания с кадастровым номером 77:21:0150401:779, площадью 14,00 кв. м (помещение №5) по адресу РФ, г. Москва, вн. тер.г. мун. окр. Бекасово, кв.170, д.3, стр. 1 по договору аренды №86/25-КК-А от 01.10.2025 г. с ООО «Кузнецовский комбинат» ИНН 7707790187.

## **2. Основные положения учетной политики**

Настоящая бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Ведение бухгалтерского учета в 2025 году осуществлялось в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Общества, утвержденной приказом генерального директора от 29.12.2024 № УП-25.

Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2025 г. не возникало.

Бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год подготовлена, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Бухгалтерский учет Общества осуществляется бухгалтерией с применением учетной программы 1С: Общество 8. ERP Управление Обществом 2.

### *1. Определение уровня существенности*

Количественный уровень существенности для оценки необходимости отдельного раскрытия и ошибки, определяется исходя из процентного соотношения суммы искажения показателя бухгалтерской отчетности к валюте баланса за соответствующий отчетный период. Если процентное соотношение составляет более семи процентов, то информация отдельно раскрывается или ошибка признается существенной. При этом информация может быть качественно существенной даже если соответствующая сумма меньше приведенного количественного уровня существенности.

### *2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства*

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам, отнесены к краткосрочным, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Долгосрочная дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе как прочие внеоборотные активы, долгосрочные обязательства - как прочие долгосрочные обязательства. Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Общество создает резерв по сомнительным долгам в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты. Сомнительной считается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

### *3. Основные средства, капитальные вложения*

В бухгалтерском учете основные средства показаны по первоначальной (восстановленной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время их эксплуатации.

В составе объектов основных средств учитываются активы, единовременно отвечающие условиям, приведенным в п.4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Общество в связи с началом применения ФСБУ 25, не применяет ретроспективный способ представления информации.

По отраженному в настоящих пояснениях договору аренды, общество на основании пп.1 п.5 ФСБУ 25 не признает объекты учета аренды.

Инвентаризация основных средств проводится один раз в три года по состоянию на дату между 01 октября и 31 декабря.

Доходы и расходы от выбытия основных средств отражаются в бухгалтерской отчетности свернуто в составе прочих доходов и расходов.

К капитальным вложениям относятся затраты на улучшение и (или) восстановление объекта основных средств (в частности, замена запчастей, ремонт, технические осмотры, техническое обслуживание) при

условии соответствия таких затрат, условиям признания капитальных вложений в соответствии с п.6 ФСБУ 26/2020.

Первоначальная стоимость объекта основных средств увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением этого объекта в том числе в случаях, когда первоначальные показатели функционирования объекта улучшаются в результате реконструкции или модернизации. Срок полезного использования (СПИ) основных средств подлежит пересмотру как минимум на ежегодной основе. Общество рассматривает актуальные параметры объекта и сравнивает их с данными, которые учитывались при предыдущем установлении СПИ. Если текущая информация свидетельствует о существенном изменении параметров, СПИ изменяется соответствующим образом (в том числе, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения). Изменение СПИ отражается в бухгалтерском учёте как изменение оценочного значения. При этом амортизация, начисленная за предыдущие периоды, не пересчитывается, а остаточная стоимость распределяется на оставшийся новый срок полезного использования в соответствии с выбранным методом амортизации.

#### *4. Запасы*

Запасы (кроме незавершенного производства и готовой продукции) отражаются в учете и отчетности по фактической себестоимости, определяемой как сумма фактических затрат на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством), а также с учетом всех скидок, премий и аналогичных вычетов.

Фактическая себестоимость запасов формируется в соответствии с требованиями нормативных актов по бухгалтерскому учету с учетом следующих особенностей:

- Транспортные расходы учитываются в фактической себестоимости приобретения материально-производственных запасов (МЗП);
- Проценты по кредитам и займам, использованные на приобретение МПЗ, не включаются в стоимость МПЗ, а относятся к прочим расходам.

#### *5. Учет денежных средств и денежных эквивалентов*

Высоколиквидные финансовые вложения со сроком погашения менее трех месяцев, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и, которые подтверждены незначительному риску изменения стоимости, отражаются в составе строки №«Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

#### *6. Прочие оборотные и внеоборотные активы*

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерской отчетности в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

#### *7. Формирование доходов*

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99), утвержденного приказом Министерства Финансов РФ от 06.05.1999 №32н.

Доходами от обычных видов деятельности Общества являются выручка от продажи продукции, товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг, сдачей имущества в аренду.

Выручка признается в учете в порядке, предусмотренном п. 12 ПБУ 9/99, и определяется по мере отгрузки и предъявлении покупателю расчетных документов. Выручка определяется с учетом всех предоставленных согласно договорам скидок.

Текущие расходы Общества аккумулируются в учете на счетах формирования первоначальной стоимости объекта строительства.

#### *8. Формирование расходов*

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 10/99), утвержденного приказом Министерства Финансов РФ от 06.05.1999 №33н.

Затраты отчетного периода подразделяются на прямые и косвенные расходы.

Прямые расходы связаны непосредственно с производством, с выпуском продукции, выполнением работ, оказанием услуг, отражаются на счете 20 «Основное производство».

Косвенные расходы связаны с управлением процесса производства и продажи, в виде общехозяйственных затрат и коммерческих расходов, с содержанием административного аппарата. Косвенные расходы в конце отчетного периода списываются на уменьшение выручки от продажи продукции (товаров, работ, услуг- ТРУ)., отражаются на 26 счете.

#### *9. Прочие доходы и расходы*

Прочими доходами могут быть:

- проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете Общества в этом банке;
- прочие доходы.

Прочие доходы отражаются на счете 91.01 «Прочие доходы».

Прочими расходами Общества являются, в частности:

- начисление резерва сомнительных долгов (отражается в отчете о финансовых результатах свернуто),
- прочие расходы.

Прочие расходы отражаются на счете 91.02 «Прочие расходы».

В составе прочих расходов Общества могут отражаться расходы, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии и т.п.).

#### *10. Учет расходов по займам и кредитам*

Учет расходов по займам и кредитам осуществляется в соответствии с положениями ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденному Приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. № 107н. Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту).

Задолженность по полученным займам и кредитам отражается с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов и с учетом срока погашения займа и кредита.

В течение отчетного периода Общество не выдавало векселя, не выпускало и не продавало облигации.

#### *11. Оценочные резервы*

Под оценочным обязательством признается обязательство Общества с неопределенной величиной и сроком исполнения. Данный вид оценочного обязательства возникает исходя из норм трудового законодательства. Экономическим смыслом отражения оценочного обязательства в бухгалтерском

учете является создание резерва под расходы, которые с высокой степенью вероятности произойдут в будущем. В учете и отчетности Общества в качестве оценочных обязательств отражаются обязательства, связанные с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска.

Обязанность оплачивать отпуск или выплачивать компенсацию при увольнении, установлена действующим законодательством. Размер обязательства определить по существующему порядку расчета среднего заработка и количеству дней полагающегося отпуска.

При отражении в бухгалтерском учете оценочного обязательства Общества, связанного с реализацией работниками права на получение ежегодных оплачиваемых отпусков, учитываются:

- утвержденный график отпусков работников;
- принципы и условия оплаты труда и количество дней отпуска отдельных категорий работников;
- уплата страховых взносов в связи с предоставлением работникам оплачиваемых отпусков.

На основе показателей учета кадров, Общество располагает информацией о количестве дней оплачиваемых отпусков, не использованных каждым работником по состоянию на отчетную дату.

Величина оценочного обязательства на оплату отпусков в бухгалтерском учете на отчетную дату равна сумме задолженности Общества, если бы пришлось единовременно начислить и выплатить полагающиеся отпускные всем сотрудникам. При этом размер задолженности представляет собой сумму отпускных, увеличенную на обязательства Общества по страховым взносам.

На счете 96 «Резервы предстоящих расходов» Общества отражает суммы оценочных обязательств, созданных по положениям ПБУ 8/2010. Оценочное обязательство по оплате отпусков работников и относится к краткосрочным.

#### 12. Учет налога на прибыль

Общество не применяет ПБУ 18/02.

#### 13. Инвентаризация имущества и обязательств

Инвентаризация в 2025 году проведена Обществом с учетом правил инвентаризации по ФСБУ 28/2023. Инвентаризация имущества и обязательств Общества проведена согласно Приказа №26-ИНВ от 08.12.2025 г.

### 3. Основные показатели деятельности

#### 1. Основные средства

Движение и наличие основных средств (ОС), представлено в структуре изменений по группам ОС ниже.

Таблица 1 (тыс. руб.)

№ п/п	Группа ОС	Балансовая стоимость на 31.12.2024	Изменение (+/-)	Балансовая стоимость на 31.12.2025
1	Здания	56 246	49 463	105 709
2	Сооружения	6 256	-125	6 131
4	Другие виды ОС	11 555	5 094	16 649
5	Земельные участки	46 231	-29 973	16 258

#### 2. Финансовые вложения

Таблица 2 (тыс. руб.)

Финансовые вложения	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Предоставленные займы (долгосрочные)	219 766	53 916	54 821
Предоставленные займы (краткосрочные)	2 896	0	0
Паи и акции (краткосрочные)	0	2 486	7 749
<b>ИТОГО</b>	<b>222 662</b>	<b>56 402</b>	<b>62 570</b>

### **3. Дебиторская задолженность**

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена следующим образом.

Таблица 2 (тыс. руб.)

Дебиторская задолженность	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Краткосрочная дебиторская задолженность	281 088	269 869	278 711

### **4. Денежные средства и денежные эквиваленты**

Таблица 3 (тыс. руб.)

Денежные средства	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Рублевые счета	3 143	623	789
Денежные эквиваленты (краткосрочные депозиты)	37 250	8530	1 295
<b>Итого</b>	<b>40 393</b>	<b>9 153</b>	<b>2 084</b>

### **5. Резервы по сомнительным долгам**

Таблица 4 (тыс. руб.)

Резерв СД	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Резерв сомнительных долгов	21 684	7 447

### **6. Уставный капитал**

Уставный капитал на 31.12.2025 составляет 10 тыс. руб.

### **7. Заемные средства**

Таблица 5 (тыс. руб.)

Заемные средства	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Долгосрочные займы	0	0

Проценты по долгосрочным займам	0	0
---------------------------------	---	---

## 8. Кредиторская задолженность

Таблица 6 (тыс. руб.)

Кредиторская задолженность	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Краткосрочная кредиторская задолженность	32 653	91 229	41 757
Итого	32 653	91 229	41 757

## 9. Раскрытие информации по доходам и расходам по обычным видам деятельности

Таблица 7 (тыс. руб.)

Наименование	Выручка		Себестоимость	
	2025	2024	2025	2024
Услуги аренды, КУ	157 367	166 462	79 716	93 110

## 10. Изменение оценочных значений

В отчетности Общества в составе оценочных значений отражаются резервы отпусков.

В 2025 году Обществом были изменены следующие оценочные значения:

Таблица 8 (тыс. руб.)

Наименование оценочного значения	Содержание изменения	Включено в расходы текущего периода, в тыс. рублей
Резерв по предстоящим отпускам	начислен резерв	182
Резерв по предстоящим отпускам	списан резерв	128

Сравнительные данные незначительны.

## 11. Исправление ошибок

В 2025 году существенного исправления ошибок прошлых лет не проводилось.

## 12. Связанные и аффилированные лица

Выплаты исполнительному органу ген. директору за 2025 год составили: 18 324 тыс. руб. с НДФЛ, страховые взносы 2 874 тыс. руб.

Таблица 9

Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанным	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %
--	--	---	--

Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанным	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %
ООО "Корэс»	125047, Москва г, Лесная ул, дом № 5, корпус В, этаж 7, помещение 65	Генеральный директор	0

В нижеследующей таблице представлены операции со связанными сторонами

Таблица 10 (тыс. руб.)

Связанная сторона	Наименование задолженности	Увеличение кредиторской задолженности по займам	Кредиторская задолженность на 31.12.2025г
ОО «Корэс»	Дебиторская задолженность по договору займа «17-03-25/3 от 17.03.2025 г.	3 137	3 137
<b>Итого</b>		<b>3 137</b>	<b>3 137</b>

Срок погашения задолженности – до 31.12.2027. Погашение в денежной форме.

### **13. События, произошедшие после 31 декабря 2025 года**

Событий, произошедших после 31 декабря 2025 года до даты подписания отчетности и существенно влияющих на бухгалтерскую отчетность за 2025 год, не было.

### **14. Операционная среда**

Рынки развивающихся стран, включая Россию, подтверждены экономическим, политическим, социальным, судебным и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их произвольной интерпретации. Будущее направление развития России в большей степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а также изменений политической ситуации в стране. В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ.

Начиная с 2014 года, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций. 24.02.2022 года началось проведение специальной военной операции на территории Украины. В ответ на это, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны существенно расширили санкции в отношении Российской Федерации, органов государственной власти, чиновников, бизнесменов, организаций. Это привело к ограничению доступа российских организаций к международным рынкам капитала, товаров и услуг, снижению котировок на финансовых рынках, падению ВВП и прочим негативным экономическим последствиям.

В течении 2025 года Центральный Банк России постепенно корректировал ключевую ставку в сторону понижения с 21% процента в начале года до 16% в конце, эти события Общество ощутило через снижение ставки по депозитам с 19,96 % в начале года до 13,77% в конце.

### **15. Налоговое законодательство**

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. В последнее время налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов, могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. При этом, руководство Общества, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были исчислены и уплачены.

С 2026 года вводится ставка НДС 22%. Это приведет к росту цен на строительные материалы и услуги. Уже рассматриваются некоторые прогнозы по изменению цен: арматура- подорожает на 8-12%, газобетонный блок и кирпич – вырастут в цене на 6-10%, бетон- подорожает на 5-8%. В таких условиях вести дальнейшее строительство объекта Обществу придется с пересмотром бюджета строительства в сторону его увеличения, что, конечно, произойдет за счет наращивания заемных средств. В данной ситуации положительное отношение налоговых органов по возмещению НДС из бюджета для Общества крайне важно.

#### **16. Условные обязательства и условные активы**

Общество не участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности. Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств, по состоянию на 31.12.2025 года не создавался. Условий для отражения других условных активов и обязательств в 2024 и 2025 годах не возникало.

Генеральный директор

ООО «КомЛэнд» \_\_\_\_\_ Р.Г. Таджитдинов

31.12.2025 года