

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

### 1. Данные об организации

Наименование организации: **Общество с ограниченной ответственностью «ИВЕРС-МСК»**

Юридический адрес: **127006, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул Долгоруковская, д. 6, кв. 24**

Единица измерения: **тыс. руб.**

Среднесписочная численность персонала за 2025 год – **1 человек.**

Основные виды деятельности Общества: **ОКВЭД 68.20.2 «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом»**

Состав членов исполнительных и контрольных органов организации:

Руководитель - **Директор Науман Эдуард Ленарович**

Главный бухгалтер – **Науман Эдуард Ленарович**

Единственный участник Общества - **Науман Эдуард Ленарович**

### 2. Характер отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

### 3. Учетная политика

Принятые при формировании учетной политики способы ведения бухгалтерского учета, существенно влияющие на оценку и принятие решений заинтересованными пользователями бухгалтерской отчетности:

Согласно приказу об учетной политике **№1-УПБУ от 28.12.2024 года:**

- Организация ведет бухгалтерский учет имущества, активов, обязательств и фактов хозяйственной деятельности с использованием компьютерной техники и бухгалтерской программы **1С:Бухгалтерия 8, ред. 3.0.**

- Учет доходов и расходов для целей обложения налогом на прибыль производится методом начисления.

- Уровень существенности в бухгалтерском учете равен **5% и более от показателя статьи.**

- Управленческие расходы, учитываемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы» ежемесячно списываются на счет 90 «Продажи».

- Организация формирует резервы по сомнительным долгам.

- Организация формирует оценочное обязательство по оплате отпусков согласно ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

- В отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, Организация применяет положения ФСБУ 5/2019 и организует их учет на счетах учета запасов.

- Малоценные предметы (стоимостью менее 100 000 рублей) со сроком использования более 12 месяцев являются группой основных средств, информация о которых заведомо несущественна для организации с учетом особенностей ее деятельности и структуры активов (то есть не может повлиять на экономические решения пользователей отчетности). Затраты на приобретение указанных активов признаются в себестоимости оказываемых услуг или в коммерческих, или управленческих расходах в периоде их осуществления (п. 7.4 ПБУ 1/2008).

- Объекты незавершенного производства и готовой продукции оцениваются в сумме прямых затрат без учета косвенных.

- Лимит стоимости для отдельного объекта основных средств установлен в размере 100 000 рублей.

- Критерий существенности величины затрат на ремонты, технические осмотры, техническое обслуживание ОС, проводимые с периодичностью более 12 месяцев в размере 40 % от стоимости объекта ОС.

- После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

- Начисление амортизации по ОС производится линейным способом на конец каждого месяца и начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;

- Организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде в любом из следующих случаев:

- а) срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;

- б) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

- Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации.

- Срок полезного использования права пользования активом устанавливается на основе срока аренды, с учетом намерений и планов руководства в отношении продления такого срока, изменения условий аренды, оценки возможностей замены арендатора, оценки перспектив рынка аренды.

- По договорам, в отношении которых ФСБУ 25/2018 не применяется, арендные платежи в качестве расхода признаются в соответствии с условиями договоров аренды.

- Организация не раскрывает информацию по сегментам в бухгалтерской отчетности. В деятельности Общества сегменты не выделяются. Основным видом хозяйственной деятельности являются: услуги по предоставлению в аренду собственного имущества, объем которых составляет 100% всей реализации. Лица, наделенные в Обществе полномочиями по принятию решения о распределении ресурсов внутри организации и оценке результатов её деятельности, осуществляют ведение деятельности Общества в целом, как единого сегмента.

- Учетная политика сформирована исходя из допущений: имущественной обособленности; непрерывности деятельности; последовательности применения учетной политики; временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

### **Изменения учетной политики**

В связи со вступлением в силу с 01.01.2025 года ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (Приказ Минфина РФ от 04.10.2023 №157н); ФСБУ 14/2022 «Инвентаризация» (Приказ Минфина РФ от 30.05.2022 №86н) с 01.01.2025 в учетную политику внесены изменения и дополнения:

- Годовая отчетность состоит из: бухгалтерского баланса; отчета о финансовых результатах; отчета об изменении капитала; отчета о движении денежных средств; пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по формам, утвержденным в Приложении №4 к настоящей учетной политике (п.8-32, 37-50 и 62 ФСБУ 4/2023).

- Существенными для раскрытия в бухгалтерской отчетности являются показатели, отношение которых к итоговому показателю по группе статей или по разделу за отчетный период – не менее 5%. Качественно существенными показателями бухгалтерской отчетности являются данные по: капитальным вложениям в основные средства; авансам, выплаченным для приобретения внеоборотных активов; правам пользования активами (п.10, 29, 54, 55, 57, 69 ФСБУ 4/2023).

- Информация о качественно существенных показателях отражается в бухгалтерском балансе обособленно. Существенная информация, для которой не предусмотрено в бухгалтерской отчетности отдельных строк, отражается в пояснениях к отчетности (п.10, 29, 54, 55, 57, 69 ФСБУ 4/2023).

- Организация отражает по строке 1150 бухгалтерского баланса группу показателей, включающую: основные средства; капитальные вложения в объекты основных средств; авансы, выданные в связи с приобретением основных средств; права пользования активами (п.11 ФСБУ 4/2023, п.7 ПБУ 1/2008).

- В отчете о финансовых результатах показатели прочих доходов и прочих расходов, связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни, зачитываются, за исключением случаев, когда: раздельное представление таких доходов и расходов способно повлиять на решения пользователей бухгалтерской отчетности; иной порядок представления показателей таких доходов и расходов установлен федеральными или отраслевыми стандартами (п.28 ФСБУ 4/2023) .

- Инвентаризация активов и обязательств проводится согласно нормам ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» (утв. Приказом Минфина от 13.01.2023 №4н), который применяется с 01 января 2025 года.

- Первичные документы, связанные с инвентаризацией, составляются по формам, приведенным в Приложении №3 к Учетной политике.

- Организация создает инвентаризационные комиссии в соответствии с количеством созданных подразделений.

#### **4. Капитальные вложения и основные средства**

Информация представлена в таблице №4.1, 4.3, 4.5 Пояснений №4 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе балансовая стоимость:

- амортизируемых ОС на начало периода – 0 тыс. руб., на конец периода – 342 279 тыс. руб.,
- капитальных вложений на начало периода – 354 590 тыс. руб., на конец периода – 0 тыс. руб.

#### **5. Отложенные налоговые активы**

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов в виде убытков прошлых лет на начало периода – 27 579 тыс. руб., на конец периода – 41 148 тыс. руб.

#### **6. Запасы**

Информация представлена в Таблицах №6.1, 6.2 Пояснений №6 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Балансовая стоимость запасов (товаров) на начало периода – 3 111 тыс. руб., на конец периода – 3 111 тыс. руб.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости, в которой учитываются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования, включая: уплаченные поставщику при приобретении (создании) запасов суммы; затраты на заготовку и доставку запасов до места их использования; прочие затраты по доведению запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях, включая затраты по доработке, сортировке, фасовке и улучшению технических характеристик.

При отпуске запасов в производство, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается: по себестоимости первых по времени поступления единиц (способ ФИФО).

#### **7. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям**

Стоимость налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям на начало периода – 14 109 тыс. руб., на конец периода – 2 698 тыс. руб.

#### **8. Дебиторская задолженность**

Информация представлена в Таблицах №7.1, 7.2 Пояснений №7 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе: балансовая стоимость краткосрочной дебиторской задолженности на начало периода – 26 193 тыс. руб., на конец периода – 39 617 тыс. руб., которая включает:

- Расчеты с покупателями и заказчиками на сумму 37 272 тыс. руб.,
- Расчеты с поставщиками и подрядчиками на сумму 267 тыс. руб.,
- Расчеты по налогам и сборам на сумму 143 тыс. руб.,
- Сальдо по ЕНС на сумму 1 276 тыс. руб.,
- Расчеты с разными дебиторами и кредиторами на сумму 659 тыс. руб.

## **9. Оценочные резервы**

В отчетном периоде резерв под обесценение запасов не создавался вследствие отсутствия фактов существенного обесценения.

Сумма созданного резерва по сомнительным долгам по дебиторской задолженности учтена в составе дебиторской задолженности.

## **10. Денежные средства**

Величина денежных средств на балансе организации на начало периода – 62 тыс. руб., на конец периода – 1 349 тыс. руб., в том числе:

- в кассе 17 тыс. руб.,
- на расчетном счете 1 332 тыс. руб.,

## **11. Расходы по займам и кредитам**

Информация представлена в Таблице №8.1 Пояснений №8 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:

- долгосрочные займы на начало периода – 219 765 тыс. руб., на конец периода – 219 765 тыс. руб.,
- краткосрочные обязательства по начисленным процентам за пользование заемными средствами на начало периода - 131 264 тыс. руб., на конец периода – 175 145 тыс. руб.

## **12. Капитал**

Информация представлена в Отчете об изменении капитала. Величина капитала на начало периода – 10 316 тыс. руб., на конец периода – (-31 258) тыс. руб., в том числе:

- уставный капитал - 10 тыс. руб.,
- убыток, подлежащий покрытию - 31 268 тыс. руб.

## **13. Отложенные налоговые обязательства**

Величина отложенных налоговых обязательств, возникших в связи с разницей в оценке в бухгалтерском и налоговом учете внеоборотных активов на начало периода – 30 950 тыс. руб., на конец периода – 30 950 тыс. руб.

## **14. Кредиторская задолженность**

Информация представлена в Таблице №8.1 Пояснений №8 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Стоимость краткосрочной кредиторской задолженности на начало периода – 33 359 тыс. руб., на конец периода – 35 477 тыс. руб., в том числе по расчетам:

- с поставщиками и подрядчиками на сумму 31 679 тыс. руб.,
- с покупателями и заказчиками на сумму 114 тыс. руб.,
- по налогам и сборам на сумму 2 217 тыс. руб.,
- по социальному страхованию и обеспечению на сумму 18 тыс. руб.,
- с разными дебиторами и кредиторами на сумму 1 449 тыс. руб.

## **15. Оценочные обязательства**

Оценочные обязательства сформированы в виде резервов предстоящих расходов по отпускам на начало периода на 0 тыс. руб., на конец периода на 134 тыс. руб.

## **16. Состав доходов**

Учет доходов и расходов ведется методом начисления. выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности

Выручка от предоставления в аренду собственного имущества 59 100 тыс. руб.

Организация не раскрывает информацию по сегментам в бухгалтерской отчетности.

## 17. Расходы

Себестоимость в виде эксплуатационных расходов в 2025 году признана в сумме 402 тыс. руб.

Управленческие расходы в размере 21 574 тыс. руб. признаны полностью в отчетном периоде в качестве расходов по обычным видам деятельности на счет 90 «Продажи».

Информация представлена в Таблице №10 Пояснений №10 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе расходы на:

- амортизацию основных средств – 12 421 тыс. руб.,
- взносы в ФСС от нс и пз – 8 тыс. руб.,
- имущественные налоги – 7 012 тыс. руб.,
- аудит – 70 тыс. руб.,
- оплату больничного – 8 тыс. руб.,
- оплату труда – 1 270 тыс. руб.,
- приобретение прав на использование ПО и БД – 2 тыс. руб.,
- обеспечение нормальных условий труда – 231 тыс. руб.,
- обеспечение пожарной безопасности – 234 тыс. руб.,
- услуги связи – 5 тыс. руб.,
- страховые взносы – 313 тыс. руб.

Состав прочих расходов в размере 48 396 тыс. руб. на:

- услуги банков – 86 тыс. руб.,
- списание дебиторской задолженности – 365 тыс. руб.,
- штрафы и пени в бюджет – 504 тыс. руб.,
- отчисления в оценочные резервы – 47 441 тыс. руб.

## 18. Расчеты по налогу на прибыль

Величина текущего налога на прибыль **(0,00 тыс. руб.)** определяется на основе данных об условном расходе (условном доходе) по налогу на прибыль, постоянных и отложенных налоговых активах и обязательствах, сформированных в бухгалтерском учете.

За 2025 год получен убыток в размере **41 574 тыс. руб.** для целей налогообложения.

## 19. Информация о связанных сторонах

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» связанными сторонами являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние. К таким лицам, в первую очередь, относятся лица, которые являются аффилированными лицами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с требованиями Закона РСФСР от 22.03.1991 № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках» аффилированные лица – физические и юридические лица, способные оказывать влияние на деятельность юридических и (или) физических лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность. Аффилированными лицами юридического лица являются среди прочего лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное физическое лицо; юридические лица, в которых такое физическое лицо обладает долей участия в размере 20% и более.

В ходе своей обычной деятельности Общество совершает операции с юридическими и физическими лицами, являющимися связанными сторонами в соответствии с российским законодательством.

Перечень связанных сторон сгруппирован исходя из содержания отношении между сторонами с учетом требования приоритета содержания перед формой.

Список связанных сторон по состоянию на 31 декабря 2025 года.

Наименование	ИНН	ОГРН(ИП)	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание
Науман Эдуард Ленарович	222200671590	-	-----*	Учредитель** Доля участия - 100%, Директор
ИП Науман Эдуард Ленарович	222200671590	30422227400066	-----*	Индивидуальный Предприниматель**
ООО «ИВЕРС-АВТО»	5403343828	1135476003838	630088, Новосибирская область, г.о. Город Новосибирск, г Новосибирск, проезд Северный, здание 24/3, офис 1	Учредитель** Доля участия - 100%, Директор
ООО «ИТ-КОНСАЛТИНГ»	2221257030	1222200011351	656039, Алтайский край, г.о. Город Барнаул, г Барнаул, тракт Павловский, дом 41, офис 12	Учредитель** Доля участия - 100%

\*Согласие физических лиц на указание места жительства не получено.

\*\*Бенефициар – Науман Эдуард Ленарович.

Операции со связанными сторонами (тыс. руб.):

Операция	Вид хозяйственной операции	за 2025 год	за 2024 год	за 2023 год
Расчеты с покупателями	Оплата за услуги (без НДС)	8 167	0	0
	• ООО «ИВЕРС-АВТО»	8 167	0	0
	Оказано услуг (без НДС)	59 100	0	0
	• ООО «ИВЕРС-АВТО»	59 100	0	0
Расчеты с поставщиками	Оплата за товары (без НДС)	0	0	3 463
	• ООО «ИВЕРС-АВТО»	0	0	3 463
Займы полученные	Получение процентных займов (без НДС)	0	238 288	4 200
	• ИП Науман Эдуард Ленарович	0	238 288	4 200

Взаиморасчеты со связанными сторонами (тыс. руб.):

Наименование показателя Бухгалтерского баланса	код	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
<b>ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>	<b>1410</b>	<b>103 665</b>	<b>103 665</b>	<b>103 665</b>
Долгосрочные займы	1411	103 665	103 665	103 665
<b>КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>	<b>1500</b>	<b>95 402</b>	<b>76 152</b>	<b>51 152</b>
Проценты по долгосрочным займам	1511	72 978	52 279	27 399
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	22 424	23 873	23 753

**20. Вознаграждения, выплаченные управленческому персоналу**

Под основным управленческим персоналом организации понимаются директор, его заместители, главный бухгалтер, члены Совета директоров, а также иные должностные лица, наделённые полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля за деятельностью Общества.

К категории «Основной управленческий персонал» в целях раскрытия информации о связанных сторонах в Обществе отнесены: директор, финансовый директор, главный бухгалтер.

Показатель	2025 год	2024 год	2023 год
<b>1. Краткосрочные вознаграждения основного управленческого персонала</b>	<b>1 176</b>	<b>1 070</b>	<b>918</b>
Оплата труда (за фактически отработанное время), тыс. руб.	1 176	1 070	918
Оплата лечения, медицинского обслуживания, аренды жилья, тыс. руб.	-	-	-
Прочие платежи в пользу управленческого персонала, тыс. руб.	-	-	-
<b>2. Страховые взносы во внебюджетные фонды на краткосрочные вознаграждения основного управленческого персонала, тыс. руб.</b>	<b>289</b>	<b>236</b>	<b>199</b>
<b>3. Долгосрочные вознаграждения основного управленческого персонала, тыс. руб.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4. Фактическая среднемесячная оплата труда работников организации (без основного управленческого персонала), тыс. руб.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5. Соотношения в уровнях оплаты 10% работников с наиболее низкой и 10% с наиболее высокой оплатой труда, части.</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>6. Соотношение среднемесячной оплаты труда работников организации (без основного управленческого персонала) и основного управленческого персонала, части.</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>7. Соотношение среднемесячной оплаты труда с учётом иных вознаграждений работников организации и основного управленческого персонала, части.</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

В 2025 году не производились хозяйственные операции с основным управленческим персоналом: приобретение товаров, работ, услуг; приобретение и продажа основных средств и других активов; аренда имущества у основного управленческого персонала; финансовые операции, включая предоставление займов; передача в виде вклада в уставный капитал; предоставление и получение обеспечений исполнения обязательств.

**21. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.**

**22. События после отчетной даты отсутствуют.**

### **23. Непрерывность деятельности**

В 2025 году Общество осуществляло деятельность в стандартных условиях операционной хозяйственной деятельности. Нарушение в операционной деятельности не фиксировалось. Нарушения выполнения условий договоров или законодательных норм не установлено. Влияние на ликвидность и оборотный капитал негативных факторов не выявлено.

Руководство принимает во внимание следующие факторы наличия: заключенных договоров с контрагентами на долгосрочный период; и неизменности емкости основных рынков сбыта продукции Общества на территории Российской Федерации; подтвержденных источников финансирования, проводимые меры по поддержке Общества со государства; ресурсов на осуществление деятельности в кризисные периоды; устойчивого спроса на товары, реализуемые Обществом и считает, что у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении его способности продолжать свою деятельность непрерывно.

Проведенная руководством оценка приводит к выводу о том, что несмотря на возможное негативное влияние в будущем, непрерывность деятельности будет сохранена, Общество намерено продолжать деятельность непрерывно, по меньшей мере, в течение следующих 12 месяцев.

Какие-либо корректировки или дополнительное раскрытие информации в бухгалтерской отчетности не требуется.

Директор \_\_\_\_\_ Науман Э.Л. «19» марта 2026 года