

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

Единица измерения тыс. руб., если не указано иное

ОГЛАВЛЕНИЕ

I.	Общие сведения об организации	3
II.	Раскрытие показателей бухгалтерской отчетности, включая учетную политику	3
2.1.	Основа составления.....	3
2.2.	Информация о непрерывности деятельности	3
2.3.	Существенность раскрываемой информации	4
2.4.	Активы, обязательства и операции в иностранной валюте	4
2.5.	Внеоборотные активы	4
2.5.1.	Основные средства, права пользования активами	4
2.6.	Оборотные активы.....	7
2.6.1.	Запасы	7
2.6.2.	Дебиторская задолженность	8
2.6.3.	Денежные средства и их эквиваленты	9
2.6.4.	Прочие оборотные активы.....	10
2.7.	Капитал	11
2.8.	Долгосрочные обязательства	12
2.8.1.	Обязательства по аренде	12
2.9.	Краткосрочные обязательства	13
2.9.1.	Заемные средства.....	13
2.9.2.	Кредиторская задолженность	14
2.9.3.	Отложенные налоговые активы и обязательства, налог на прибыль.....	14
2.10.	Выручка	16
2.11.	Расходы по обычным видам деятельности.....	16
2.12.	Прочие доходы и расходы	17
III.	Связанные стороны	18
IV.	Прочая информация	18
V.	События после отчетной даты	19

I. Общие сведения об организации

Общество с ограниченной ответственностью "ИС ЭСТЕЙТ" зарегистрировано 12 января 2021 года.

Руководитель: Генеральный директор - Емельянова Оксана Николаевна.

Конечные бенефициары Общества:

- Бескибалов Виктор Иванович - 25%
- Емельянова Оксана Николаевна - 75%

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 1 сотрудник.

Размер уставного капитала организации: 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей.

Основной вид деятельности (ОКВЭД):

68.20.2 – Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

Сведения о лицензиях организации.

Организация не имеет лицензий.

Организация не имеет филиалов, представительств, обособленных подразделений.

Бухгалтерский баланс Общества по состоянию на 31.12.2025 г. содержит информацию в отношении имущества и источников поступления, образованных в результате финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2025год.

II. Раскрытие показателей бухгалтерской отчетности, включая учетную политику

2.1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с федеральными стандартами, согласно действующим в РФ правилам бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерский учет в Обществе организован в соответствии с требованиями законодательства РФ о бухгалтерском учете, нормативно-правовых актов Министерства финансов РФ и органов, которым федеральными законами предоставлено право регулирования бухгалтерского учета и с учетом особенностей, осуществляемых ООО «ИС ЭСТЕЙТ» видов деятельности и совершаемых хозяйственных операций.

Бухгалтерский и налоговый учет осуществляется с применением корпоративной информационной системы 1С-Бухгалтерия версия 8.3. КОРП.

2.2. Информация о непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность Организации подготовлена на основе допущения непрерывности деятельности, которое заключается в том, что Организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

2.3. Существенность раскрываемой информации

Для целей обособленного раскрытия в бухгалтерской отчетности к существенной относится информация о группах статей и статьях отчетности:

- десять и более процентов от величины раздела бухгалтерского баланса для группы статей и статей бухгалтерского баланса;
- пять и более процентов от общей суммы доходов организации за отчетный период, по выручке и прочим доходам (выручка от продажи продукции (товаров), выручка от выполнения работ (оказания услуг) и т.п.).

2.4. Активы, обязательства и операции в иностранной валюте

В отчетных периодах 2025, 2024 и 2023 гг. расчеты в иностранной валюте не производились.

2.5. Внеоборотные активы

2.5.1. Основные средства, права пользования активами

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе основных средств признаются следующие активы объекты основных средств, включая:

- транспортные средства;
- капитализируемые затраты:
 - капитализируемые регламентные ремонты (с периодичностью более 12 месяцев);
 - капитальные вложения в арендованные объекты основных средств;
 - затраты на выполнение капитализируемых капитальных ремонтов;
- право пользования активом, признанное по договору аренды.

Лимит стоимости основных средств признается в размере более 100 тыс. руб. за единицу. Затраты на приобретение, создание активов менее установленного лимита признаются расходами периода, в котором они понесены, в случае соблюдения уровня существенности.

В случае суммарного превышения совокупности объектов менее установленного лимита Организация в случае необходимости пересматривает и обосновывает смену лимита и/или уровня существенности. В отчетном периоде пересмотр лимита и уровня существенности не производились.

Права пользования активами (ППА)

Организация признает актив в форме права пользования (далее ППА) и соответствующее обязательство по аренде вне зависимости от формы договоров и наличия в договорах условий, в соответствии с которыми имущество учитывается на балансе арендодателя или арендатора, если по этим договорам выполняются критерии признания в качестве объектов учета аренды, за исключением договоров аренды, перечисленных в разделе Пояснений 2.9. «Краткосрочные обязательства».

Активы в форме права пользования отражаются в отчетности по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения, а также

корректируются с учетом последующего пересмотра обязательства по аренде. Информация об активе права пользования раскрыта в таблице 2. «Наличие и движение прав пользования активами» настоящих Пояснений.

Информация об оценке обязательства по аренде раскрыта в разделе 2.8.1 Пояснений «Обязательства по аренде».

Затратами, понесенными в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях являются капитализируемые затраты на ремонт или подготовку арендуемого объекта или затраты на юридические или консультационные услуги, непосредственно связанные с заключаемым договором аренды.

Активы в форме права пользования амортизируются линейным способом в течение срока полезного использования актива, не превышающего срока аренды. Если предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды, срок полезного использования права пользования активом устанавливается равным сроку полезного использования арендуемого актива.

не признаются ППА

Организация не признает предмет аренды в качестве ППА и обязательство по аренде в любом из следующих случаев:

а) срок аренды (с учетом возможности сторон изменять указанные в договоре сроки и условия и намерения реализации таких возможностей) 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.

Указанные выше исключения применяются при одновременном выполнении следующих условий:

- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

Последующая оценка основных средств

Объекты основных средств отражаются в отчетности по первоначальной стоимости за вычетом сумм накопленной амортизации и убытка от обесценения, выбранный способ последующей оценки основных средств применяется ко всей группе основных средств.

амортизация:

Амортизация объектов основных средств начисляется линейным способом, исходя из установленного срока полезного использования.

Срок полезного использования определяется при принятии объектов к учету в соответствии с учетом ожидаемого срока полезного использования, технических условий и рекомендаций организаций – изготовителей по эксплуатации объекта. Срок полезного использования объекта основных средств пересматривается в случае его существенного изменения в результате улучшения (повышения) первоначально принятых нормативных показателей функционирования объекта основных средств, в результате проведенной реконструкции, модернизации, капитального ремонта.

Капитализированные затраты на проведение регламентных ремонтов амортизируются равномерно в течение межремонтного периода. По сезонно–используемым объектам

основных средств, годовая сумма амортизации начисляется равномерно в течение периода работы в отчетном году.

Таблица 1. Сроки полезного использования объектов основных средств

Наименование показателя	Сроки полезного использования (мес.)	
	2025	2024
транспортные средства	5-32	5-32

Переоценка

Переоценка основных средств Организацией в отчетном периоде не производилась.

Обесценение

С целью обеспечения достоверного отражения в бухгалтерской (финансовой) отчетности стоимости основных средств Организация проводит тестирование объектов основных средств на предмет обесценения стоимости.

Ежегодно в ходе инвентаризации Организациям проводится обязательный анализ наличия либо отсутствия признаков обесценения у объектов основных средств, инвестиционной недвижимости, ППА, который документируется в составе комплекта документов по инвентаризации.

Создание резерва на обесценение объектов производится на основании проведенного анализа в ходе подведения итогов и результатов ежегодной инвентаризации либо на последнее число отчетного месяца, в котором установлены признаки обесценения объекта.

Проверка на обесценение основных средств включает в том числе выявление признаков обесценения актива.

общие признаки обесценения объектов

Внешние признаки: резкое снижение справедливой (рыночной) стоимости объекта; произошли или произойдут значительные неблагоприятные изменения для деятельности компании или рынка; повысились рыночные процентные ставки, и это, вероятно, увеличит ставку дисконтирования и приведет к снижению возмещаемой суммы объектов; балансовая стоимость чистых активов компании превышает ее рыночную капитализацию.

Внутренние: наблюдаются признаки устаревания или физической порчи объекта; произошли или произойдут значительные неблагоприятные изменения, которые окажут влияние на применение объекта (простой актива, прекращение деятельности, в которой он используется, и др.); снизилась эффективность основного средства; затраты на покупку, эксплуатацию и содержание актива существенно выше первоначально запланированных.

особенности формирования резерва

По объектам основных средств на консервации, в отношении которых у Организации отсутствуют планы по их дальнейшему использованию, резерв под обесценение начисляется в размере 100% балансовой стоимости.

Резерв под обесценение объектов незавершенного строительства, формируется:

- на основании результатов ежегодной инвентаризации либо на последнее число отчетного месяца, в котором установлены признаки обесценения объекта;
- в размере 100% от стоимости объекта по данным бухгалтерского учета;
- с отнесением расходов на создание резерва в состав прочих расходов.

Организация формирует резерв под обесценение стоимости запасов, предназначенных для использования в инвестиционной деятельности, находящихся на складах и учитываемых на счетах 07, 08 и 10, которые морально устарели, а также полностью или частично потеряли свои первоначальные качества, индикатором чего может являться их срок устаревания с учетом планируемого срока вовлечения в проекты.

Стоимость материальных ценностей, предназначенных к использованию в инвестиционной деятельности, отражена в бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации за минусом резерва под снижение стоимости материальных ценностей.

Таблица 2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	3а 2025 г.	-	-	2 850 000	-	-	(41 269)	-	-	-	2 850 000	(41 269)
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Транспортные средства	3а 2025 г.	-	-	2 850 000	-	-	(41 269)	-	-	-	2 850 000	(41 269)
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Таблица 3. Амортизируемые и не амортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	2 808 731	-	-
в том числе:			
Транспортные средства	2 808 731	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

Таблица 4. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	2 850 000	-	-	(2 850 000)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
Транспортные средства	За 2025 г.	-	-	2 850 000	-	-	(2 850 000)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

2.6. Оборотные активы

2.6.1. Запасы

Запасы отражаются в отчетности в оценке, соответствующей требованиям ФСБУ 5/2019 «Запасы»: по наименьшей из величин чистой стоимости продажи (за вычетом затрат на продажу) или их фактической себестоимости.

Сырье, материалы и другие материальные ценности

Сырье, материалы, предназначенные к использованию в текущей деятельности, товары отражаются в отчетности по фактической себестоимости в сумме фактических затрат на их приобретение, заготовление, переработку, доставку и приведение в состояние, пригодное для их использования в запланированных руководством Организации целях. Списание сырья, материалов, товаров производится по себестоимости каждой единицы.

резерв под обесценение:

Резерв под обесценение запасов рассчитывается на конец отчетного периода квартала по запасам, которые морально устарели, а также полностью или частично потеряли свои первоначальные качества, индикатором чего может являться их срок старения (длительность хранения материальных ценностей, которая соответствует количеству полных месяцев, прошедших с даты их поступления до даты формирования резерва), снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов.

Резерв под обесценение создается в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи.

В 2025, 2024 и 2023 гг. резерв под обесценения запасов не создавался.

Остатков по строке Запасы на конец отчетного периода не имеется.

Таблица 5. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	-	-	42 621	(42 621)	-	-	X	X	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
в том числе:											
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	42 621	(42 621)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.6.2. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Организацией и покупателями (заказчиками) с учетом сумм налога на добавленную стоимость.

Организация формирует резерв по сомнительным долгам по дебиторской задолженности, возникшей при расчетах за продукцию, товары, работы, услуги и не погашенной в срок, установленный договором, по непогашенным в срок процентам, по штрафам, пеням и неустойкам за нарушение условий договоров, признанных должником, или начисленных на основании вступившего в законную силу решения суда, а также по непогашенным в срок беспроцентным займам.

В отчетном периоде резерв по сомнительным долгам не формировался.

Списание безнадежной задолженности производится за счет резерва по сомнительным долгам в сумме созданного по данной задолженности резерва. Безнадежная задолженность в сумме, превышающей созданный по ней резерв, списывается на прочие расходы. Сумма резерва, не полностью использованная в отчетном году для покрытия убытков от списания безнадежной задолженности, переносится на следующий год.

В отчетном периоде списание безнадежной задолженности не производилось.

Таблица 6. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	58	-	8 408	-	(1)	-	-	-	-	8 465
	За 2024 г.	400 001	-	57	-	(400 001)	-	-	-	-	58
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	280	-	-	-	-	-	-	280
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	8 128	-	-	-	-	-	-	8 128
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	400 000	-	-	-	(400 000)	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	18	-	(18)	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	18	-	-	-	-	-	-	18
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	1	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1	-	-	-	(1)	-	-	-	-	1
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	38	-	18	-	-	-	-	-	-	57
	За 2024 г.	-	-	38	-	-	-	-	-	-	38
Итого	За 2025 г.	58	-	8 408	-	(1)	-	-	X	-	8 465
	За 2024 г.	400 001	-	57	-	(400 001)	-	-	X	-	58

2.6.3. Денежные средства и их эквиваленты

В отчете о движении денежных средств отражаются платежи Организации и поступления в Организацию денежных средств и денежных эквивалентов (денежные потоки).

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в денежные средства и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Денежными эквивалентами для целей составления отчета о движении денежных средств признаются:

- депозиты до востребования;
- депозиты со сроком размещения 92 (девяносто два) дня и менее;
- депозиты с правом досрочного истребования денежных средств, в том числе бессрочные депозиты и депозиты с возможностью размещения денежных средств на срок более 92 (девяносто двух) дней, при соблюдении следующих условий:
 - денежные средства могут быть возвращены в короткий промежуток времени (менее 15 дней с даты выставления требования о возврате);
 - досрочное истребование не влечет за собой применения штрафных санкций;
 - отсутствует информация о факторах, ограничивающих досрочное снятие денежных средств с депозитов в случае возникновения необходимости их использования для покрытия текущих потребностей.

Применение в депозитном договоре ставки, зависящей от срока нахождения денежных средств на депозите, при котором не происходит снижение размера денежных средств, доступных Организации к истребованию с депозита, применением штрафных санкций или фактором, ограничивающим досрочное снятие денежных средств, не считается. Депозиты с правом досрочного истребования денежных средств, удовлетворяющие вышеуказанным критериям, признаются денежными эквивалентами и подлежат раскрытию в отчетности в составе денежных средств.

По депозитам, признаваемым в качестве денежных эквивалентов, начисление дохода по процентам, производится по ставке исходя из фактического срока нахождения денежных средств на депозитном счете на отчетную дату.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто следующие денежные потоки:

- денежные потоки, связанные с перечислением денежных средств в депозиты и возвратом денежных средств из депозитов со сроком размещения до 12 месяцев;

– расчеты с бюджетом по уплате (возмещению) НДС в отчетном периоде - в составе денежных потоков от текущих операций;

В соответствии с рекомендациями Минфина России (письмо от 22.01.2016 г. №07-04-09/2355) Организация в отчете о движении денежных средств включает суммы уплаченных страховых взносов в государственные внебюджетные фонды в данные по строке 4122 «в связи с оплатой труда работников».

В отчете о движении денежных средств Организации за 2025 год были отражены следующие денежные потоки по договорам аренды:
 - в составе денежных потоков от финансовых операций по строке 4329 «Прочие платежи»
 – погашение обязательства по аренде с учетом процентов начисляемых по договорам аренды в сумме 253 535 тыс. руб. (за 2024 год 0 тыс. руб.);

Таблица 7. Прочие поступления, прочие платежи

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Прочие поступления – всего:		
Проценты от размещения ДС на краткосрочном депозите	1 522	420 385
Депозит	335	
Договор уступки прав/требования		
Прочие платежи – всего:		
в том числе:		
Налог на добавленную стоимость	10 162	6
Расходы на услуги банков		25

Таблица 8. Информация о сумме доступных денежных средств и их эквивалентов

Наименование показателя	На 31 декабря 2025г.	На 31 декабря 2024г.	На 31 декабря 2023г.
Денежные средства и денежные эквиваленты – всего:	342	859	1 025
в том числе:			
Расчетные счета - всего	7	859	1 025
Депозит			
в том числе:			
в рублях	7	859	1 025
Банковские депозиты - всего	335		
в том числе:			
в рублях	335		

2.6.4. Прочие оборотные активы

В соответствии с положениями ФСБУ 4/2023 представлена информация о прочих оборотных активов общей суммой с детализацией в таблице ниже.

Таблица 9. Информация о прочих оборотных активах

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года
Прочие оборотные активы – всего,	4	33	10
в том числе:			
Расходы будущих периодов по программному обеспечению	4	33	10

2.7. Капитал

Уставный капитал

На 31.12.2025 величина уставного капитала Организации составляет 15 тыс. руб. Величина уставного капитала соответствует величине, определенной Уставом Организации.

В 2025г. величина уставного капитала не менялась. В конце 2025 года произошли изменения в составе учредителей.

Таблица 10. Структура уставного капитала

Участники	На 31 декабря 2025 г	На 31 декабря 2024 г	На 31 декабря 2023 г
	% владения	% владения	% владения
Бескибалов В.И.	25	25	25
Иванова Е.А.	0	75	75
Емельянова О.Н.	75	0	0

Чистые активы

Расчет чистых активов осуществлен в соответствии с Приказом Минфина России от 28.08.2014г. № 84н. При необходимости может быть приведен расчет ЧА или указаны особенности расчета.

По состоянию на 31.12.2025 г. чистые активы Организации составляют отрицательные (188 511) тыс. руб. (на 31.12.2024 г. (3 476) тыс. руб., на 31.12.20X₂ г. (3 956) тыс. руб.).

2.8. Долгосрочные обязательства

Таблица 11. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	-	2 984 363	-	-	-	-	2 984 363
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:								
Расчеты по аренде	3а 2025 г.	-	2 984 363	-	-	-	-	2 984 363
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	4 429	87 479	-	-	-	-	91 908
	3а 2024 г.	405 036	3 148	-	(403 755)	-	-	4 429
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	-	492	-	-	-	-	492
	3а 2024 г.	75	-	-	(75)	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	-	37 148	-	-	-	-	37 148
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	-	1 300	-	-	-	-	1 300
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы	3а 2025 г.	140	45 000	-	-	-	-	45 140
	3а 2024 г.	403 820	-	-	(403 680)	-	-	140
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г.	4 289	3 436	-	-	-	-	7 725
	3а 2024 г.	1 141	3 148	-	-	-	-	4 289
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г.	-	103	-	-	-	-	103
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	4 429	3 071 842	-	-	-	X	3 076 271
	3а 2024 г.	405 036	3 148	-	(403 755)	-	X	4 429

Таблица 12 Обеспечение обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	39 528 000	-	-
в том числе:			
ГТЛК АО	39 528 000	-	-

2.8.1. Обязательства по аренде

Организация признает обязательство по аренде по договорам аренды активов, используемых в основной деятельности. Обязательство по аренде при первоначальном признании оценивается по стоимости дисконтированных будущих арендных платежей.

Дисконтирование производится с использованием процентной ставки.

По договорам аренды применяется ставка, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей равна стоимости предмета аренды, указанной в договоре.

Если достоверно известна справедливая стоимость предмета аренды, дисконтирование производится с применением ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной

ликвидационной стоимости предмета аренды равна справедливой стоимости предмета аренды.

Срок аренды определяется исходя из сроков и условий, установленных договором с учетом возможности сторон изменять эти сроки и условия и намерения реализации таких возможностей. Срок аренды пересматривается в случае наступления событий, изменяющих допущения, которые использовались при первоначальном определении срока аренды (при предыдущем пересмотре срока аренды), при этом корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

Таблица 13. Обязательства по аренде

Контрагент	Стоимость обязательства	Краткосрочное обязательство	Долгосрочное обязательство
Договор			
ГТЛК АО	2 984 362 750,8		2 984 362 750,8
ГТЛК ДЛ 1201-001-К/2025 от 16.04.25 Партия 1 КР 100	602 336 087,38		602 336 087,38
ГТЛК ДЛ 1201-001-К/2025 от 16.04.25 Партия 2 КР 100	598 373 300,12		598 373 300,12
ГТЛК ДЛ 1201-002-К/2025 от 16.04.25 Партия 1 КР 30	179 445 227,97		179 445 227,97
ГТЛК ДЛ 1201-002-К/2025 от 16.04.25 Партия 2 КР 130	784 872 000,53		784 872 000,53
ГТЛК ДЛ 1201-002-К/2025 от 16.04.25 Партия 3 КР 140	819 336 134,8		819 336 134,8
Итого	2 984 362 750,8		2 984 362 750,8

2.9. Краткосрочные обязательства

2.9.1. Заемные средства

Задолженность по полученным займам и кредитам показывается в бухгалтерской отчетности с учетом причитающихся процентов к уплате на конец отчетного периода согласно условиям договоров.

Основными расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, признаются:

- проценты, причитающиеся к оплате заимодавцам и кредиторам по полученным от них займам и кредитам;
- проценты и дисконт, причитающиеся к оплате по векселям и облигациям;
- проценты и дисконт, причитающиеся к оплате по иным видам заемных и кредитных обязательств.

Основные расходы по полученным займам и кредитам начисляются в соответствии с порядком, установленным в договоре займа (кредитном договоре), и признаются прочими расходами в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.

Задолженность по полученным кредитам и займам показывается в отчетности за вычетом дополнительных расходов, связанных с их получением.

В отчетном году величина процентов займам, включенных в состав прочих расходов, составила 3 436 тыс. руб.

Таблица 14 Задолженность по займам полученным

Кредиты и займы	Срок погашения	Задолженность на 31.12.2025	Задолженность на 31.12.2024	Задолженность на 31.12.2023
Краткосрочные кредиты и займы – всего				
краткосрочные займы, всего				
в том числе:				
ООО «РАЙКИНО»	31.12.2026	5 758		
ООО «ТРАНЗИТ ГРУПП»	30.10.2026	40 000		

2.9.2. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность Организации перед поставщиками и подрядчиками определена исходя из цен, установленных договорами между Организацией и поставщиками (подрядчиками), с учетом сумм налога на добавленную стоимость.

Таблица 15 Задолженность по авансам полученным

Контрагенты	Кредиторская задолженность по авансам полученным
ПРОФИТ РЕЙЛ ООО	44 577
Итого	44 577

В бухгалтерском балансе задолженность по авансам полученным отражается без НДС.

2.9.3. Отложенные налоговые активы и обязательства, налог на прибыль

Способы определения величины текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

В бухгалтерском балансе Организации суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются *развернуто*.

Ставка расчета текущего налога на прибыль, отложенных налоговых активов/обязательств и постоянных налоговых доходов/расходов в 2025 году составляет 25%.

В 2024 г. ставка текущего налога на прибыль составляла 20%, а ставка налога на прибыль для расчета отложенных налоговых активов и обязательств на 31.12.2024 г. составляла 25%. В соответствии с Федеральным законом от 12 июля 2024 года №176-ФЗ ставка налога на прибыль была повышена с 20% до 25% с 1 января 2025 года.

На конец отчетного периода в Организации формируется перечень отложенных налоговых активов, которые должны признаваться в отношении перенесенных на будущие периоды неиспользованных налоговых убытков в той мере, в которой существует вероятность получения будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой можно реализовать неиспользованные налоговые убытки.

Вероятность получения налогооблагаемой прибыли, за счет которой можно реализовать неиспользованные налоговые убытки оценивается уполномоченными службами Организации по каждой позиции сформированного перечня.

Сумма начислений по всем позициям перечня, по которым степень вероятности получения налогооблагаемой прибыли, за счет которой можно реализовать

неиспользованные налоговые убытки, оценивается как низкая, если получена новая оценка, по которой отсутствует вероятность возникновения налогооблагаемой прибыли в последующих отчетных периодах и/или если срок возможного использования налоговой прибыли на покрытие данных налоговых убытков не определен. В этом случае ранее признанный ОНА подлежит списанию со счета 09 «Отложенный налоговый актив» в размере суммы, отложенных налоговых активов, соответствующих таким налоговым убыткам на счет 99 «Прибыли убытки».

Таблица 16 Расчет налога на прибыль

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения:	(246 712)	601
Прибыль (убыток) до налогообложения, (25%)	(246 712)	x
Прибыль (убыток) до налогообложения, (20%)	x	601
Условный доход (условный расход) по налогу на прибыль	61 678	(120)
Постоянный налоговый расход (доход)		(1)
Постоянные разницы, увеличивающие/ (уменьшающие) налогооблагаемую прибыль, в т.ч.:	-	-
расходы, не учитываемые при налогообложении/в бухгалтерском учете		
доходы, не учитываемые при налогообложении/ в бухгалтерском учете		
Изменение применяемых налоговых ставок		
Доход(расход) по налогу на прибыль		(121)
Отложенные налоговые активы	3 378 033	-
Временные вычитаемые разницы, в т.ч.:		
Арендные обязательства	3 360 262	
Убытки прошлых лет	17 770	
Отложенные налоговые обязательства	3 316 355	-
Временные налогооблагаемые разницы, в т.ч.:		
Основные средства	702 183	
Проценты по обязательствам	2 614 172	
Изменение применяемых налоговых ставок		
Налогооблагаемая база по налогу на прибыль	-	409
Налог на прибыль по декларации, в т.ч.	-	82
текущий налог на прибыль, в т.ч.	-	82
сумма налога, рассчитанная с налоговой базы (25 %, 20% для 2024 года)	-	82
налог на прибыль прошлых лет	82	-
Прочее		
Перераспределение налога на прибыль внутри КГН		
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	(185 034)	
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода		
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток), в т.ч.:		
по курсовым разницам по зарубежной деятельности		
Налог на прибыль организаций по операциям, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода, в т.ч.		

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
в части переоценки основных средств		
по курсовым разницам по зарубежной деятельности		
Совокупный финансовый результат периода	(185 034)	

2.10. Выручка

Выручка от выполнения работ и оказания услуг признается в периоде фактического выполнения (оказания) работ (услуг) при наличии права на получение этой выручки, вытекающего из конкретного договора или подтвержденного иным соответствующим образом, уверенности, что в результате операции произойдет поступление экономических выгод и при условии наличия возможности надежно оценить доход.

Величина выручки оценивается по справедливой стоимости полученного или ожидаемого к получению возмещения, исходя из цены, установленной договором, с учетом всех предоставляемых торговых или оптовых скидок и за вычетом НДС, акциза.

Организация признает в качестве выручки поступления от предоставления за плату во временное пользование (временное владение и пользование) своих активов на праве собственности (находящихся во временном владении и пользовании) и прав, возникающих по договорам аренды (субаренды).

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды, поскольку экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет Организация. Доход от операционной аренды отражается в составе выручки.

В 2025 году общая величина выручки, по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, отсутствовала.

Таблица 17. Информация о выручке по видам

Наименование показателя	за 2025 г.	за 2024 г.
Выручка от продажи основной продукции (товаров, работ, услуг) за вычетом НДС, акцизов]– всего	187 560	-
в том числе:		
Аренда подвижного состава	187 560	-
Выручка - всего	187 560	-

2.11. Расходы по обычным видам деятельности

В составе расходов отчетного периода признаются услуги по аренде привлекаемого подвижного состава, управленческие расходы, коммерческие расходы.

В составе себестоимости, коммерческих и управленческих расходов по строкам 2120 «Себестоимость продаж», 2210 «Коммерческие расходы» и 2220 «Управленческие расходы» в отчете о финансовых результатах отражаются расходы по договорам аренды, перечисленные в разделе Пояснений 2.8.1 «Обязательства по аренде»

- по которым срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды в размере 1 314 тыс. руб.

Таблица 18. Себестоимость продаж

Наименование показателя	за 2025 г.	за 2024 г.
Себестоимость проданных продукции, товаров, выполненных работ, оказанных услуг - всего	1 314	120
в том числе:		
Аренда подвижного состава	1 314	
Себестоимость прочей реализации – всего	-	120
Себестоимость - всего	1 314	120

Таблица 19. Расходы по обычным видам деятельности (по элементам)

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	41 269	-
Прочие затраты	1 858	120
Итого по элементам	43 127	120
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	43 127	120

2.12. Прочие доходы и расходы

В бухгалтерской отчетности прочие доходы и связанные с ними прочие расходы, возникшие в результате аналогичных по характеру операций, отражаются развернуто, за исключением:

- операций по покупке/продаже иностранной валюты;
- курсовых разниц по операциям в иностранной валюте;
- доходов и связанных с ними расходов от переоценки финансовых активов по текущей рыночной стоимости на отчетную дату и предыдущей оценкой финансовых активов по видам активов;
- доходов и связанных с ними расходов от продажи и прочего выбытия основных средств и иных активов, отличных от денежных средств;
- доходов и связанных с ними расходов от начисления и восстановления оценочных резервов и оценочных обязательств;
- доходов от восстановления оценочных резервов и балансовой стоимостью списываемых активов в результате продажи или прочего выбытия;
- штрафов, пеней, неустоек за нарушение условий договоров;
- иных видов прочих доходов и расходов, если соответствующие правила учета предусматривают или не запрещают такое отражение.

Если доходы и связанные с ними расходы возникли в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной жизни, в отчете о финансовых результатах данные доходы и расходы показываются свернуто.

В составе процентов к уплате по строке 2330 «Проценты к уплате» в отчете о финансовых результатах отражаются проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам в размере 387 897 тыс. руб. (за 2024г. – нет).

Информация о прочих доходах и расходах представлена в виде таблицы (с учетом требования подпункта е) пункта 69 ФСБУ 4/2023 раскрывать обособленно существенные суммы доходов и расходов непосредственно в отчете о финансовых результатах).

Таблица 20. Структура прочих доходов и расходов

Наименование показателя	За 2025г.	За 2024г.
Прочие доходы – всего	-	20 370
в том числе:		
Штрафы по договорным обязательствам		20 370
Прочие расходы – всего	33	19 649
в том числе:		
Расходы банка	33	
Проценты по привлеченным заемным средствам		19 649

III. Связанные стороны

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" ПБУ 11/2008 (утверждено Приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. N 48н) по каждой связанной стороне раскрыта следующая информация.

Для ООО «ИС ЭСТЕЙТ» связанными сторонами по генеральному директору Емельяновой О.Н. являются следующие предприятия:

1. ООО «СМЛ» ИНН 9718119182
В отчетном периоде между связанными сторонами взаимоотношения отсутствовали.
2. ООО «Кудрино» ИНН 7703464601
В отчетном периоде между связанными сторонами были совершены следующие финансовые операции:
 - Предоставление в аренду помещения, общая сумма оборотов за 2025 год – 447 тыс. руб.
3. ООО «РАЙКИНО» ИНН 7703464591
В отчетном периоде между связанными сторонами были осуществлены следующие финансовые операции:
 - Заключен договора займа б/н от 18.04.2025г. на сумму 5 000 тыс. руб., общая сумма начисленных за 2025 год процентов составила – 758 тыс. руб.

IV. Прочая информация

В 2025 году у Общества отсутствовала совместная деятельность.

Экологической деятельности Общество не ведет, информации и сведений об экологической деятельности не имеется.

На конец 2025 года у Общества отсутствуют не закрытые судебные дела. В течении 2025 года судебных разбирательств не было.

Договоров и получение доходов, предполагающих исполнение не денежными средствами, Общество не заключало.

V. События после отчетной даты

Фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности ООО «ИС ЭСТЕЙТ» и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год не установлено.

Генеральный директор



Емельянова О.Н.