Общество с ограниченной ответственностью «ИСТРА РЕЗОРТ»

ПОЯСНЕНИЯ

К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ НА 31.12.2025 И ОТЧЁТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 ГОД

1.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ИСТРА РЕЗОРТ» (далее – Общество).
Сокращенное наименование Общества: ООО «ИСТРА РЕЗОРТ».
Место нахождения Общества: 121099, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, ул Смоленская, д. 8, помещ. 25.

Дата государственной регистрации Общества: 30.05.2022.
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1227700310419.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН), код причины постановки на учет (КПП):

ИНН – 9704141043 , КПП - 770401001.

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2025 составляет 12 253 926 (Двенадцать миллионов двести пятьдесят три тысячи девятьсот двадцать шесть) рублей.

Валюта баланса Общества по состоянию на 31.12.2025 составила 308 тыс. рублей.

Органами Общества являются:

- Общее собрание участников Общества;
- Совет директоров Общества;
- Единоличный исполнительный орган (Генеральный директор).

С 01.01.2025г. по 31.12.2025г. включительно Единственный участник - ООО «АЗИМУТ ДЕВЕЛОПМЕНТ», 100% доли в уставном капитале Общества.

Исполнительный орган. В 2025 году функции единоличного исполнительного органа Общества выполняли: Управляющая организация – Общество с ограниченной ответственностью «АЗИМУТ ДЕВЕЛОПМЕНТ», ИНН 9704135890 (Договор доверительного управления от 02.08.2022г.), генеральный директор Бродовский Максим Михайлович.

Дочерние общества отсутствуют по состоянию на 31.12.2025г.

Основные виды деятельности Общества: Покупка и продажа собственного недвижимого имущества (ОКВЭД: 68.10).
Среднесписочная численность сотрудников за 2025 год составила 1 человек.

Общая фактическая численность сотрудников Общества на 31.12.2025 составила 1 человек.

В 2025г. Общество применяло общую систему налогообложения.

2. Стандарты, по которым составлена отчетность, база оценок показателей отчетности

При ведении бухгалтерского учета и составлении бухгалтерской отчетности, ООО «ИСТРА РЕЗОРТ» руководствовалось Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н, действующими положениями и Федеральными стандартами по бухгалтерскому учету. Учет основных средств ведется на основании ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденных Приказом Минфина от 17.09.2020

№ 204н (с изменениями и дополнениями) Единицей учета основных средств является инвентарный объект. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб. Для целей бухгалтерского учета устанавливается линейный способ начисления амортизации объектов основных средств.

Учет материально - производственных запасов средств ведется на основании ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина от 15.11.2019 №180н. Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости и отражаются на счете 10 «Материалы». Единицей бухгалтерского учета материалов является отдельный объект. Долгосрочные активы к продаже отражаются в учете на счете 41 "Товары" с обособлением в аналитическом учете.

Учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденного ПРИКАЗОМ Минфина РФ от 10.12.2002 N 126н (в редакции от 27.11.2006 г.) Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Проценты по предоставленным займам начисляются на счете 76.09 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами».

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости долей участников Общества.

Учет кредитов и займов ведется на основании ПБУ 15/2008 «УЧЕТ РАСХОДОВ ПО ЗАЙМАМ И КРЕДИТАМ», утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 N 107н. Начисление процентов по полученным займам и кредитам Общество производит в соответствии с порядком, установленным в договоре займа и (или) кредитном договоре. Расходы по полученным займам и кредитам, включаемые в текущие расходы организации ежемесячно, являются ее прочими расходами.

Учет доходов Предприятия ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 (в ред. Приказов Минфина РФ от 30.12.1999 N 107н, от 30.03.2001 N 27н, от 18.09.2006 N 116н). В зависимости их характера, условия получения и направлений деятельности доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности, прочие доходы. Доходы, полученные от прочей деятельности, подлежат учету на субсчете 91.1 «Прочие доходы» в соответствующей аналитике.

ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет арендной платы», утвержденный приказом Минфина от 16.10.2018 № 208н, зарегистрированный Минюстом 25.12.2018г. и обязательный к применению с бухгалтерской отчетности за 2022 год, Общество в 2025г. не применяло.

Учет расходов ведется в соответствии Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99 (в ред. Приказов Минфина РФ от 30.12.1999 N 107н, от 30.03.2001 N 27н, от 18.09.2006 N 116н, от 27.11.2006 N 156н). Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на расходы по обычным видам деятельности, прочие расходы. Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе 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.

Порядок признания управленческих расходов: расходы списываются в дебет счета 26 «Общехозяйственные расходы» в полной сумме в момент их совершения.

Формирование информации о постоянных и временных разницах, отложенных налоговых активах и отложенных налоговых обязательствах осуществляется Обществом в соответствии с ФСБУ 4/2023 (приказ Минфина России от 19.11.2002 N 114н (ред. от 20.11.2018). Отложенные налоговые активы (ОНА) отражаются в бухгалтерском учете на отдельном синтетическом счете 09 «Отложенные налоговые активы».

ОНА признаются в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые временные разницы, при условии существования вероятности того, что налогооблагаемая прибыль будет получена в последующих отчетных периодах.

Отложенные налоговые обязательства (ОНО) отражаются в бухгалтерском учете на отдельном синтетическом счете 77 «Отложенные налоговые обязательства».

В соответствии с п.17 ПБУ 18/02 Общество отражает суммы ОНА и ОНО в бухгалтерском балансе в отдельных статьях баланса.

Показатели отчётности отражаются в российских рублях.

3. ИНФОРМАЦИЯ О ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

Доходы, полученные Обществом в 2025 году. За 2025 год Общество не получало доходы.

Расходы, понесенные Обществом в 2025 году.
За 2025 год Общество произвело расходы на общую сумму 15 536 тыс. рублей, в том числе:

тыс. руб.

№ п/п	Наименование расхода	За 2025 год	За 2024 год
1	Управленческие расходы, в т.ч.:	10 954	13 491
	Аренда офиса	360	300
	Бухгалтерское обслуживание	252	240
	Земельный налог	7 916	7 916
	Разработка проектной документации	2 083	4 833
	Услуги управляющей организации	240	200
2	Проценты к уплате	4 534	1 198
3	Прочие расходы, в том числе:	298	132
	Списание выделенного НДС на прочие расходы	48	0
	Штрафы, пени	250	132
Итого		**15 786**	**14 821**

Сведения о структуре активов Общества по состоянию на 31.12.2025:

По состоянию на 31.12.2025 активы Общества состояли:

тыс. руб.

№ п/п	Наименование актива	На 31.12.2025 тыс. руб.	На 31.12.2024 тыс. руб.
1	Основные средства	295 755	295 755
2	Отложенные налоговые активы	10 184	6 300
3	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1 583	1 215
4	Дебиторская задолженность	498	30
5	Денежные средства на расчетных счетах	219	99
ИТОГО		308 239	303 399

2.2.5. Сведения о структуре пассивов Общества по состоянию на 31.12.2025:

По состоянию на 31.12.2025 пассивы Общества состояли:

тыс. руб.

№ п/п	Наименование пассива	На 31.12.2025 тыс. руб.	На 31.12.2024 тыс. руб.
1	Уставный капитал	12 254	12 254
2	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(31 003)	(19 101)
3	Заемные средства:		
	Долгосрочные	199 146	15 132
	Краткосрочные	0	8 243
4	Отложенные налоговые обязательства	6	6
5	Кредиторская задолженность	127 836	286 865
ИТОГО		308 239	303 399

На 31.12.2025г. была проведена инвентаризация расчётов. Расхождения не выявлены.

Сведения о проведенных проверках финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2025 году.

Проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2025 году не проводились.

Отчет о распределении чистой прибыли Общества.

В 2025 году Общество чистую прибыль между участниками не распределяло.

Условные факты хозяйственной деятельности.

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность ООО «ИСТРА РЕЗОРТ», состоявшихся до отчётной даты, но не завершённых на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

События после отчетной даты и информация о непрерывности деятельности.

Существенных фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имеют место между отчетной и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2025 год не имеется.

3.КОРПОРАТИВНЫЕ ДЕЙСТВИЯ.

Изменение Уставного капитала Общества в 2025 году и иные существенные корпоративные действия, совершенные в отчетном году.
Уставный капитал Общества в 2025 не менялся. Иные существенные корпоративные действия не совершались.

Генеральный директор М.М. Бродовский

Управляющей организации ООО «АЗИМУТ ДЕВЕЛОПМЕНТ»

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	295 755	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	295 755	-
	За 2024 г.	295 755	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	295 755	-
в том числе: Земельные участки	За 2025 г.	295 755	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	295 755	-
	За 2024 г.	295 755	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	295 755	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. 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	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	-	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	295 755	295 755	295 755
в том числе: используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются Земельные участки	295 755	295 755	295 755
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

4.5. 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.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. 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	
				поступило		списано					
		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	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	30	-	498	-	(30)	-	-	-	498	-
	За 2024 г.	30	-	30	-	(30)	-	-	-	30	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	30	-	-	-	(30)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	30	-	30	-	(30)	-	-	-	30	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	498	-	-	-	-	-	498	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	30	-	498	-	(30)	-	-	X	498	-
	За 2024 г.	30	-	30	-	(30)	-	-	X	30	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

8.1. 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			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	13 755	179 800	-	-	-	-	193 555
	За 2024 г.	7 865	5 890	-	-	-	-	13 755
в том числе: Долгосрочные займы	За 2025 г.	13 755	179 800	-	-	-	-	193 555
	За 2024 г.	7 865	5 890	-	-	-	-	13 755
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	296 484	4 735	-	(167 792)	-	-	133 427
	За 2024 г.	286 395	11 807	-	(1 718)	-	-	296 484
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	284 885	522	-	(159 550)	-	-	125 857
	За 2024 г.	284 405	480	-	-	-	-	284 885
Краткосрочные займы	За 2025 г.	8 150	-	-	(8 150)	-	-	-
	За 2024 г.	-	8 150	-	-	-	-	8 150
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	1 470	4 213	-	(92)	-	-	5 591
	За 2024 г.	271	1 198	-	-	-	-	1 470
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	1 979	-	-	-	-	-	1 979
	За 2024 г.	1 718	1 979	-	(1 718)	-	-	1 979
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	310 239	184 535	-	(167 792)	-	X	326 982
	За 2024 г.	294 260	17 697	-	(1 718)	-	X	310 239

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	10 954	13 491
Итого по элементам	10 954	13 491
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	10 954	13 491