

ООО «Центр недвижимости «ИЗТМ»

ИНН 3808120738/384901001 664007, г. Иркутск, ул. Октябрьской революции, 1. т. (3952) 288-112

Пояснения №1 к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 год в текстовой форме

1. Краткая характеристика деятельности организации

1.1. Сокращенное наименование – ООО «ЦН ИЗТМ»

1.2. Юридический адрес – 664007 г. Иркутск, ул. Октябрьской Революции, 1, офис 302

1.3. Дата государственной регистрации – 20.05.2005 г.

1.4 Численность сотрудников, включая обособленные подразделения, по состоянию на 31.12.2025 составляет 9 человек, в том числе:

Наименование подразделения	Численность
Сотрудники ООО ЦН ИЗТМ	9

1.5. Наличие обособленных подразделений, в том числе филиалов и представительств:

ООО «ЦН ИЗТМ» не принадлежит к группе компаний. Обособленных подразделений нет.

1.6. Уставный капитал составляет 50000 руб. Участниками являются: Учредителем компании является физическое лицо Глухов Ян Маркович со 100% доли в УК.

1.7. Перечень видов деятельности, из них обычных видов деятельности:

Основной вид деятельности - ОКВЭД 68.20 - Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом. Вся выручка в течение 2025 года получена по основному виду деятельности.

1.8. Сведения о руководстве и главном бухгалтере

Генеральный директор Общества: Глухова Г.А.

Главный бухгалтер Общества: Глухова Г.А.

Бухгалтерский и кадровый учет передан на обслуживание в специализированную организацию ООО «Эксперт- Девелопмент» по договору комплекса бухгалтерских и кадровых услуг от 01.01.2014 г.

1.9. Аудит бухгалтерской отчетности Общества

Общество не подлежит обязательному аудиту.

2. Стандарты, по которым составлена отчетность, и база оценок показателей отчетности и Информация об учетной политике

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета РФ. Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились. Как малое предприятие организация не применяет ПБУ 8/2010 и ПБУ 18/02.

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена на основе исторической и первоначальной стоимости, за исключением активов и обязательств, которые учитываются по справедливой стоимости и чистой стоимости продажи в силу норм стандартов бухучета и отчетности или выбора учетной политики.

3. Аренда и ее признание в учете, отражение в отчетности

Основным видом деятельности ООО ЦН ИЗТМ является сдача в аренду собственного имущества. Заключены и действуют договора аренды на здания, земельные участки и оборудование.

У Общества есть право на упрощенные способы ведения учета и составления отчетности, поэтому данные договоры не учитываются по правилам ФСБУ 25/2018 с признанием ППА – права пользования активом и обязательством по аренде.

4. Основные средства, капитальные вложения в основные средства

Остаточная стоимость основных средств на 31.12.25 составляет 158 936 тыс.руб.

5. Нематериальные активы.

Компания не имеет нематериальных активов.

6. Долгосрочные финансовые вложения: Долгосрочные финансовые вложения представляют собой процентные займы, предоставленные юридическим лицам.

Счет	Сальдо на 31/12/25	
Контрагенты	Дебет	Кредит
Ценные бумаги		
58.03.	104 487 410,95	
БГАК ООО	104 487 410,95	
Итого	104 487 410,95	

Налогооблагаемый доход в виде процентов, начисленных по займам, в 2025 году составил 585 328 руб, а также 27 662 950 руб в виде дохода от начисленных процентов по займам за предыдущие периоды. (Ранее ООО ЦН ИЗТМ являлся плательщиком налога по упрощенной системе налогообложения с кассовым методом учета доходов и расходов. Поэтому при переходе с УСН на ОСНО вся сумма начисленных, но не уплаченных процентов по займам на 31.12.2024 года, вошла в налогооблагаемую прибыль переходного периода за 2025 год)

7. Инвентаризация

В ходе инвентаризации недостач и излишков не установлено.

8. Основные факторы, повлиявшие на результаты деятельности

ООО «Центр недвижимости «ИЗТМ» является собственником имущества, расположенного по адресу г.Иркутск, ул.Октябрьской Революции д.1 Указанное имущество включает в себя земельные участки, производственные помещения и промышленное оборудование. Указанное имущество сдается в аренду. Для поддержания его исправности и работоспособности, ООО ЦН ИЗТМ в 2025 году осуществляло текущие ремонты помещений и оборудования, несло затраты по электроснабжению, теплоснабжению и водообеспечению указанных объектов. Фактором, оказавшим значительное влияние на результаты деятельности в 2025 году, стал рост затрат на тепло-, водо- и энергоснабжение имеющихся объектов основных средств. Так, в течение 2025 года затраты на энергоснабжение (тепло, электроэнергия и вода), составили более 259 млн.руб. с НДС.

9. Информация о связанных сторонах и бенефициарах

Учредителем компании и конечным бенефициаром компании является гр-н Глухов Я.М. , адрес прописки Иркутская обл, р-н Иркутский, тер. СНТ Оптимист. За отчетный период ООО «ЦН ИЗТМ» выплатило в его пользу дивидендов на сумму 32 205 884 руб. с учетом НДФЛ.

10. Способ раскрытия информации о господомощи

Никакой господомощи в отчетном периоде компания не получала.

11. Соблюдение принципа непрерывности деятельности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности.

Генеральный директор Глухова Г.А.

Дата составления текстовых пояснений 18 марта 2026 года.