

Пояснительная записка

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025
год

ООО "Эстейт Менеджмент"

Общие сведения об организации

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Эстейт Менеджмент»

Сокращённое наименование: ООО " Эстейт Менеджмент "

Юридический адрес: 180016, Псковская область, г Псков, ул Народная, д. 21, помещ. 1002 каб.1

ИНН / КПП: 6027135454 / 602701001

ОГРН: 1116027005291

ОКТМО: 58701000

Общество зарегистрировано в соответствии с законодательством Российской Федерации 03.05.2011

Основным видом деятельности Общества является - Покупка и продажа собственного недвижимого имущества (ОКВЭД 68.1), доходы по данному виду деятельности относятся к доходам от обычных видов деятельности.

В 2025 году общество применяло общую систему налогообложения.

Общество относится к субъектам малого предпринимательства и в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте» применяет упрощённые способы ведения бухгалтерского учёта и составления бухгалтерской (финансовой) отчётности.

Информация о размере и структуре уставного капитала

Уставный капитал — 25 000 руб., оплачен полностью.

принадлежит учредителям:

100% — Казакову Алексею Анатольевичу

Информация об органах управления

Единоличный исполнительный орган — директор Казаков Алексей Анатольевич

Основные показатели деятельности организации за 2025 отчетный год

Коммерческие расходы – 9 464 тыс. руб. (Материальные затраты 359 тыс. руб., Затраты на оплату труда – 2 258 тыс. руб., Отчисления на социальные нужды - 652 тыс. руб., Амортизация – 1 363 тыс.руб., Прочие затраты – 4 832 тыс. руб.)

Прочие доходы – 6 291 тыс. руб.

Прочие расходы — 2 550 тыс. руб.

Проценты к уплате – 1 146 тыс.руб.

Убыток отчетного года - 3 036 тыс. руб.

Основа представления бухгалтерской отчетности

Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учёта.

В соответствии с нормами ФСБУ 4/2023, при подготовке отчета о финансовых результатах, зачтены показатели прочих доходов и расходов, относящиеся к нескольким аналогичным фактам хозяйственной деятельности (результат от выбытия объектов основных средств). Это строка Отчета № 2340 «Прочие доходы», 2350 «Прочие расходы».

Учётная политика Общества на 2025 год утверждена приказом от 25.12.2024 № 2 и разработана в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте» и иными нормативными актами Российской Федерации.

Применение стандартов бухгалтерского учёта

В связи с ведением Обществом бухгалтерского учёта в упрощённом порядке не применяются следующие ПБУ (при необходимости перечень корректируется):

- ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства»;
- ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах»;
- ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам»;
- ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности»;
- ПБУ 18/02 «Учёт расчётов по налогу на прибыль».

Основные положения учётной политики.

Бухгалтерский учёт ведется с использованием специализированной бухгалтерской компьютерной программы "1С:Бухгалтерия 8", редакция 3.0.

Бухгалтерский учет ведется с применением системы регистров, предусмотренной используемой бухгалтерской программой "1С:Бухгалтерия 8", ред. 3.0.

Уровень существенности для раскрытия информации в отчетности

При составлении бухгалтерской отчетности Общество руководствуется критерием существенности, равным 5% от валюты баланса.

Основные средства

Объекты основных средств стоимостью не более 100 000 рублей за единицу не признаются основными средствами и списываются на расходы, за исключением основных средств - объектов недвижимости.

Амортизация объектов основных средств начисляется линейным способом с месяца, следующего за месяцем принятия объекта к учёту.

Общество применяет упрощённые способы учёта:

- капитальных вложений — по подп. а п. 4 и п.13 ФСБУ 26/2020;
- основных средств — по п. 3 ФСБУ 6/2020;

Запасы

Запасы для управленческих нужд списываются на расходы по мере приобретения.

Запасы оцениваются по фактической себестоимости, резерв под обесценение не создаётся.

Оценка при выбытии производится по средней себестоимости.

Общество применяет упрощенные способы ведения учета запасов, предусмотренные п. 17 ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Доходы и расходы

Доходы и расходы признаются методом начисления.

Расходы на продажу списываются ежемесячно в полном объёме.

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами.

Расходы будущих периодов списываются равномерно.

Директор



Казаков Алексей Анатольевич

	За 2025 г.	За 2024 г.	За 2025 г.	За 2024 г.	За 2025 г.	За 2024 г.	За 2025 г.	За 2024 г.	За 2025 г.	За 2024 г.	За 2025 г.	За 2024 г.	За 2025 г.	За 2024 г.	За 2025 г.	За 2024 г.	За 2025 г.	За 2024 г.	За 2025 г.	За 2024 г.	
Офисное оборудование	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Транспортные средства	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Рабочий скот	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Продуктивный скот	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Многолетние насаждения	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Объекты природопользования	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения в арендованное имущество	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие объекты, требующие государственной регистрации, отнесенные к статье 130 ГК РФ к недвижимости	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	18 136	19 499	28 964
в том числе:			
Здания	18 084	19 378	26 089
Машины и оборудование (кроме офисного)	52	64	76
Транспортные средства	-	57	210
Производственный и хозяйственный инвентарь	-	-	581
Неамортизируемые основные средства - всего	3 875	3 357	3 669
в том числе:			
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые консервированы	-	-	7
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются	3 875	3 357	3 669
Земельные участки	3 875	3 357	3 669
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)

Изменения за период	На начало года	На конец периода

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		накопленная корректировка	поступило	Изменения за период			переклассифицировано	первоначальная стоимость	на конец периода
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка			списано	проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерв на под обесценение			
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- 16	- (16)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
в том числе:											
Паи	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Акции	За 2025 г. За 2024 г.	- 16	- (16)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Долговые ценные бумаги	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Предоставленные займы	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Вклады по договору простого товарищества	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Резервы под обесценение финансовых вложений	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г. За 2024 г.	13 168 16	(13 114) -	- -	13 168 16	- -	- -	- -	- -	70 16	- -
в том числе:											
Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	За 2025 г. За 2024 г.	13 168 -	(13 114) -	- -	13 168 16	- -	- -	- -	- -	70 16	- -
Депозитные счета	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Депозитные счета (в валюте)	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Резервы под обесценение финансовых вложений	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	13 168 16	(13 114) (16)	- -	13 168 16	- -	- -	- -	- -	70 16	- -

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-	-	-	-

6. Запасы

6.1. 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.	-	-	3 359	(359)	-	-	X	-	3 000	-
	За 2024 г.	335	-	62	(397)	-	-	X	-	-	-
в том числе:											
Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	359	(359)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	62	(62)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары	За 2025 г.	-	-	3 000	-	-	-	-	-	3 000	-
	За 2024 г.	335	-	-	(335)	-	-	-	-	-	-
Затраты на доставку товаров до складов организации	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы, выданные на приобретение запасов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Иные виды запасов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
в том числе:			
Готовая продукция	-	-	-
Товары	-	-	-
Иные виды запасов	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	184	-	-	-	(184)	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	71	-	-	-	(71)	-	-	-	-	-	-	-
Выполненные этапы по незавершенным работам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с факторинговыми компаниями	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	76 587	20 607	-	-	(28 080)	(1 527)	-	-	-	-	-	67 587
	За 2024 г.	36 348	48 013	-	-	(5 974)	(1 800)	-	-	-	-	-	76 587

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	33 107	33 107	36 079	36 079	36 837	36 837
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	332	332	776	776	866	866
Расчеты с покупателями и заказчиками	31 278	31 278	32 479	32 479	33 378	33 378
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 498	1 498	2 823	2 823	2 592	2 592

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период						На конец периода
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)						
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям Договора)	поступило	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	89 701	1 182 89 701	-	(6 577)	-	-	84 306 89 701	
в том числе:									
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты по аренде	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Долгосрочные кредиты	За 2025 г. За 2024 г.	5 570	1 182 5 570	-	-	-	-	- 6 752	
Долгосрочные займы	За 2025 г. За 2024 г.	84 131	-	-	(6 577)	-	-	5 570 77 554	
Безвозмездные поступления	За 2025 г. За 2024 г.	-	84 131	-	-	-	-	84 131	
Расчеты по возмещению материального ущерба	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	14 425 70 729	2 448 2 833	-	(284) (2 331)	(536)	-	16 053 14 425	
в том числе:									
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	12 331 11 817	509 528	-	(22) (14)	-	-	12 818 12 331	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	8 1 842	(61) (34)	-	103 (1 800)	(50)	-	- 8	
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	1 325	1 325	-	-	(486)	-	839 1 325	
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты по аренде	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	4 671	-	-
в том числе:			
Субсидиарная ответственность (Муллагалиев Михаил Наильевич, Иванов Владимир Викторович)	4 671	-	-
Выданные - всего	-	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	359	62
Затраты на оплату труда	2 258	1 885
Отчисления на социальные нужды	652	500
Амортизация	1 363	2 271
Прочие затраты	4 832	4 797
Итого по элементам	9 464	9 515
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	9 464	9 515