

ООО «ИНВЕСТ-ИСТРА»

Тел./Факс: +7 495 229-77-91

24 марта 2026 г.

ИНН 5017056184 КПП 501701001

Адрес: 143581, М.О., г. Истра, д. Лешково, зд.226

Тел. (495)229-77-91

В ИФНС РФ №15 по МО

Пояснительная записка

к отчетности ООО «Инвест-Истра» за 2025г.

Основным видом деятельности Общества с ограниченной ответственностью «Инвест-Истра» является сдача внаем собственного недвижимого имущества (производственно-складской комплекс).

Генеральный директор Васин Алексей Викторович

Среднесписочная численность работников за 2025г. составила 7 человек.

Учредителем является фирма ООО «Праксис-Ово» (ИНН 7701228704) - 100% в Уставном капитале Общества, номинальной стоимостью 90000000 (Девяносто миллионов) рублей, в виде денежного вклада. ООО «Праксис-Ово» находится по адресу: 143581 М.О. г. Истра, д.Лешково, зд. 226. Основным видом деятельности которой является Торговля оптовая молочными продуктами, яйцами и пищевыми маслами и жирами (ОКВЭД 46.33).

Бухгалтерский и налоговый учет осуществлялся в соответствии с принятой на 2025 год учетной политикой, основными положениями которой являлись следующие:

1. Основные средства

С 2022 года учет основных средств ведется в соответствии с федеральным стандартом бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства», утвержденному Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н (с изменениями и дополнениями).

Амортизация по всем группам однородных объектов основных средств начисляется линейным способом по нормам, рассчитанным исходя из срока полезного использования объекта. Резерв на ремонт основных средств не формировался. Переоценка основных средств не производилась.

К основным средствам относятся активы, имеющие материально-вещественную форму, используемые в производстве продукции, при выполнении работ, оказании услуг либо для управленческих нужд Общества в течение срока продолжительностью более 12 месяцев, стоимостным лимитом не менее 100 тыс. руб. и способностью приносить Обществу доход.

2. Запасы

Учет запасов ведется в соответствии с федеральным стандартом бухгалтерского учета «Запасы» (ФСБУ 5/2019), утвержденным Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н (с изменениями и дополнениями).

- оценка стоимости покупных товаров при их реализации осуществлялась по средней стоимости;

- стоимость товарно-материальных запасов, списываемых в производство (или при их продаже), определялась по средней себестоимости по каждой группе (виду) запасов путем деления общей себестоимости группы (вида) запасов на их количество, складывавшихся соответственно из себестоимости и количества остатка на начало месяца и поступивших запасов в течение данного месяца;

Учет затрат на производство продукции (работ, услуг) ведется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденному Приказом Министерства финансов РФ от 06.05.99 г. №33н.

3. Учет резервов

В Обществе создан оценочный резерв на оплату отпусков. Отчисления в Резерв на оплату отпусков производятся ежемесячно методом обязательств. Начисление отпусковых, а также компенсаций за неиспользованный отпуск производится за счет созданного резерва. Корректировка суммы резерва до фактической суммы производится один раз в год по состоянию на 31 декабря.

При составлении бухгалтерской отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются развернуто в активе и пассиве баланса.

4. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

5. Информация не подлежащая раскрытию.

В отчетном периоде у Общества отсутствовали:

- Нематериальные активы

- заемные средства и иные обязательства по привлеченным кредитам и займам.

В связи с отсутствием указанных объектов соответствующую информацию в бухгалтерской (финансовой) отчетности и пояснениях не раскрывается.

6. Инвентаризация

Объект учета	Дата проведения инвентаризации	Примечания
Основные средства	25.12.2025	—
Материально-производственные запасы	27.12.2025	—
Дебиторская и кредиторская задолженность	27.12.2025	—

Бухгалтерская отчетность за 2025 год включает:

- Бухгалтерский баланс;

- Отчет о финансовых результатах;

- Отчет об изменении капитала;

- Отчет о движении денежных средств;
 - пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.
- Бухгалтерская отчетность компании не подлежит обязательному аудиту.

С учетом требований Федерального стандарта бухгалтерского учета «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» ФСБУ 4/2023, раскрывается следующая информация:

Показатели бухгалтерского баланса

1. У Общества на праве собственности числится земельный участок стоимостью 914 тыс.руб.
2. Самыми дорогостоящими активами в составе основных средств являются:
 - а) Потрузчик остаточной стоимостью 408тыс.руб.
 - б) Навес-стоянка остаточной стоимостью 1747тыс.руб.
 - в) Производственно-складской комплекс (здание) остаточной стоимостью 28552тыс.руб.
3. Сданы в аренду ОС: Навес-стоянка остаточной стоимостью 1747тыс.руб, Производственно-складской комплекс (здание) остаточной стоимостью 28552тыс.руб.
4. Дебиторская задолженность составляет 4956тыс.руб, основными являются:
 - 1) задолженность покупателей за выполнение услуги (отсрочка платежа), в том числе:
 - ООО «Праксис-Ово» 2518тыс.руб.
 - 2) авансы выданные поставщикам, в том числе:
 - ОАО «Мосэнергосбыт» 54тыс.руб.
 - ООО «МОСОБПГАЗПОСТАВКА» 287тыс.руб
 - 2) задолженность по причитающимся процентам по займам, в том числе:
 - ООО «Кернел-Трейдинг» (заемщик) 1491 тыс.руб.

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 62 за 2025 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
62.01	4 671 633,55		30 908 341,90	33 061 686,95	2 518 288,50	
ООО "ИТС"	10 005,00		63 480,00	73 485,00		
ПРАКСИС ИНЖИНИРИНГ ООО	150 368,75		1 904 544,80	2 054 913,55		
ПРАКСИС-ОВО ООО	4 511 259,80		28 940 317,10	30 933 288,40	2 518 288,50	
Итого	4 671 633,55		30 908 341,90	33 061 686,95	2 518 288,50	

5. Кредиторская задолженность составляет 2813 тыс.руб., основными являются:

- задолженность по налогам 2360тыс.руб.

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 60.01 за 2025 г.

Выходимые Данные: БУ (Данные бухгалтерского учета)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
60.01		162 275,65	11 471 396,13	11 557 545,09		248 424,61
Итого		162 275,65	11 471 396,13	11 557 545,09		248 424,61

6. В составе долгосрочных финансовых вложений по строке 1170 «Финансовые вложения» Актива баланса числятся:

- непогашенный остаток займа

- 1) 13000 тыс.руб. по Договору процентного займа № 31/08-2018 от 31.08.2018г. между ООО «Инвест-Истра» (Займодавец) и ООО «Кернел-Трейдинг» (Заемщик)
- 2) 13000 тыс.руб. по Договору процентного займа № 15/01-2019 от 15.01.2019г. между ООО «Инвест-Истра» (Займодавец) и ООО «Кернел-Трейдинг» (Заемщик)
- 3) 11500 тыс. руб. по Договору процентного займа № 05-2020 от 22.05.2020г. между ООО «Инвест-Истра» (Займодавец) и ООО «Кернел-Трейдинг» (Заемщик)

7. Отложенные налоговые активы, налоговые обязательства (строка баланса 1180, 1420)

Общество ведет бухгалтерский учет постоянных и временных разниц, отложенных налоговых обязательств и отложенных налоговых активов, условных доходов и расходов по налогу на прибыль в порядке, установленном Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02

	Сальдо на 01.01.2025г.	Оборот по дебету	Оборот по кредиту	Сальдо на 31.12.2025г.
09	Дт 87 824,26	-	28 592,97	Дт 59 231,29
77	Кт 7 639 575,87	117 079,78	317 798,21	Кт 7 840 294,30

Суммарные данные о доходах и расходах приводятся в Отчете о прибылях и убытках (форма №2).

Раскрываем следующую информацию:

1. Реализация осуществляется по основному виду деятельности. Существенным по строке 2110 (выручка) является:
- сдача в аренду недвижимого имущества фирме ООО «Праксис-Ово» - 24117тыс.руб., ООО «Праксис Инжиниринг» 1587 тыс.руб.,

2. Существенным по строке 2120 (себестоимость продаж) является:

- амортизация основных средств 3139 тыс.руб.
- материальные расходы 1475тыс.руб.
- ремонт и ТО основных средств 3340 тыс.руб.

3. Из управленческих расходов (строка 2220) существенным является

- заработная плата, налоги и сборы с ФОТ 10185 тыс.руб.
- услуги связи 585 тыс.руб.
- имущественные налоги 463 тыс.руб.

4. Строка 2320 проценты к получению:
- проценты по договору процентных займов и депозитов – 16081 тыс.руб.

5. Существенным по строке 2350(прочие расходы) является: -налог на имущество 709 тыс.руб.

Существенных искажений отчетности в соответствии с ПБУ 22/2010 нет.

ООО «Инвест-Истра» продолжает свою деятельность по сдачи в аренду собственного недвижимого имущества заключив новые договора аренды на 2026г. У Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, а следовательно, обязательства будут погашаться в установленном предпринимем порядке.

Связанные стороны ООО «Праксис-Ово» - учредитель фирмы, договор аренды №12/2025 от 01.12.2025г., ООО «Праксис Инжиниринг» договор аренды №02/2025 от 01.02.2025г., ООО «Кернел Трейдинг» (Заемщик) договор процентного займа № 31/08-2018 от 31.08.2018г. и № 15/01-2019 от 15.01.2019г., № 05-2020 от 22.05.2020г.

Судебные разбирательства, налоговые проверки отсутствуют.

В отчетном периоде 2025 года выплаты дивидендов производилась в сумме 7 миллионов рублей. Дивиденды начисляться и выплачиваться отдельными Решениями Единственного участника.

Созданы оценочные обязательства: резерв предстоящих расходов на оплату отпусков - 72тыс.руб.

Отчисления в оценочные резервы отсутствуют.

Условные факты отсутствуют.

В обозримом будущем не предполагается банкротства и ликвидации.

Существенных ошибок нет.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

4. Основные средства

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	Поступило	Списано		амортизация	обесценение	Переоценка		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	за 2025г.	21 463	(17 983)	-	-	(523)	-	-	-	21 463	(17 983)	
	за 2024г.	21 463	(19 141)	-	-	1 160	-	-	-	21 463	(17 983)	
в том числе: Созужения	за 2025г.	13 307	(12 069)	-	-	(145)	-	-	-	13 307	(12 215)	
	за 2024г.	13 307	(12 298)	-	-	(229)	-	-	-	13 307	(12 069)	
Машины и оборудование (кроме офисного)	за 2025г.	3 464	(3 264)	-	-	-	-	-	-	3 464	(3 264)	
	за 2024г.	3 464	(3 197)	-	-	(67)	-	-	-	3 464	(3 264)	
Транспортные средства	за 2025г.	3 651	(2 616)	-	-	(365)	-	-	-	3 651	(2 981)	
	за 2024г.	3 651	(3 627)	-	-	1010	-	-	-	3 651	(2 616)	
Производственный и хозяйственный инвентарь	за 2025г.	128	(33)	-	-	(13)	-	-	-	128	(45)	
	за 2024г.	128	(20)	-	-	(13)	-	-	-	128	(33)	
Земельный участок	за 2025г.	914	-	-	-	-	-	-	-	914	-	
	за 2024г.	914	-	-	-	-	-	-	-	914	-	
Инвестиционная недвижимость - всего	за 2025г.	69 210	(37 514)	1 232	-	(2 629)	-	-	-	69 210	(40 143)	
	за 2024г.	68 586	(57 126)	624	-	24 135	-	-	-	68 586	(37 514)	
в том числе: Здания	за 2025г.	69 210	(37 514)	1 232	-	(2 629)	-	-	-	69 210	(40 143)	
	за 2024г.	68 586	(61 649)	624	-	24 135	-	-	-	68 586	(37 514)	

6. Запасы

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период							На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обеспечение	балансовая стоимость	затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	фактическая себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		
						фактическая себестоимость	резерв под обеспечение							
Запасы - всего	за 2025г.	-	-	-	1 596	(1 591)	-	X	5	-	-			
	за 2024г.	-	-	-	1 476	(1 476)	-	X	-	-	-			
в том числе:	за 2025г.	-	-	-	1 596	(1 591)	-	-	5	-	-			
	за 2024г.	-	-	-	1 476	(1 476)	-	-	-	-	-			
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2025г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Готовая продукция	за 2025г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Товары для перепродажи	за 2025г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Товары и готовая продукция отгруженные	за 2025г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Затраты в незавершенном производстве	за 2025г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Прочие запасы и затраты	за 2025г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	за 2025г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			

Генеральный директор

Васин А.В.

Главный бухгалтер

Яцук М.А.

