Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

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
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	118	(74)	-	-	-	(6)	-	-	-	-	-		118	(80)
	За 2024 г.	118	(68)	-	-	-	(6)	-	-	-	-	-		118	(74)
в том числе: Другие НМА	За 2025 г.	118	(74)	-	-	-	(6)	-	-	-	-	-		118	(80)
	За 2024 г.	118	(68)	-	-	-	(6)	-	-	-	-	-		118	(74)
из них исключительные права	За 2025 г.	118	(74)	-	-	-	(6)	-	-	-	-	-		118	(80)
	За 2024 г.	118	(68)	-	-	-	(6)	-	-	-	-	-		118	(74)

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

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
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	38	44	50
в том числе: Другие НМА	38	44	50
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

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.	181 059	(107 906)	67 450	-	-	(6 044)	-	-	-	-	-	248 509	(113 950)
	За 2024 г.	181 059	(102 546)	-	-	-	(5 360)	-	-	-	-	-	181 059	(107 906)
в том числе: Здания	За 2025 г.	154 861	(83 199)	67 450	-	-	(5 975)	-	-	-	-	-	222 311	(89 174)
	За 2024 г.	154 861	(77 923)	-	-	-	(5 276)	-	-	-	-	-	154 861	(83 199)
Сооружения	За 2025 г.	869	(869)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	869	(869)
	За 2024 г.	869	(862)	-	-	-	(7)	-	-	-	-	-	869	(869)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	22 323	(22 259)	-	-	-	(63)	-	-	-	-	-	22 323	(22 323)
	За 2024 г.	22 323	(22 189)	-	-	-	(70)	-	-	-	-	-	22 323	(22 259)
Офисное оборудование	За 2025 г.	130	(129)	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-	130	(130)
	За 2024 г.	130	(128)	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-	130	(129)
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	1 455	(1 449)	-	-	-	(5)	-	-	-	-	-	1 455	(1 455)
	За 2024 г.	1 455	(1 444)	-	-	-	(5)	-	-	-	-	-	1 455	(1 449)
Земельные участки	За 2025 г.	1 422	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 422	-
	За 2024 г.	1 422	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 422	-
Инвестиционная недвижимость - всего	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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	134 559	73 153	78 513
в том числе: Здания	133 137	71 662	76 938
Сооружения	-	-	7
Машины и оборудование (кроме офисного)	-	63	134
Офисное оборудование	-	1	1
Производственный и хозяйственный инвентарь	-	5	10
Земельные участки	1 422	1 422	1 422
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

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	91 896	45 975	45 975
в том числе:			

Административное здание (Николоямская д.29) (площ.1646кв.м.)	91 896	45 975	45 975
из них основные средства, находящиеся в залоге	91 896	45 975	45 975

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.	-	-	1 273	-	-	-	1 273	-
	За 2024 г.	975	-	-	-	(975)	-	-	-
в том числе: Оборудование к установке	За 2025 г.	-	-	1 273	-	-	-	1 273	-
	За 2024 г.	545	-	-	-	(545)	-	-	-
видеонаблюдение и контроль доступа	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	430	-	-	-	(430)	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	74 575	-	125	-	-	(67 450)	7 250	-
	За 2024 г.	68 269	-	6 306	-	-	-	74 575	-
в том числе:	За 2025 г.	8	-	-	-	-	-	8	-
	За 2024 г.	8	-	-	-	-	-	8	-
Чердак (Николоямская д.29, стр.1)	За 2025 г.	64 971	-	-	-	-	(64 971)	-	-
	За 2024 г.	58 665	-	6 306	-	-	-	64 971	-
Здание туалета ул. Павловская, д.26 Б	За 2025 г.	656	-	-	-	-	-	656	-
	За 2024 г.	656	-	-	-	-	-	656	-
Система автоматической пожарной сигнализации, оповещения и эвакуации	За 2025 г.	-	-	125	-	-	-	125	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Стелла	За 2025 г.	74	-	-	-	-	-	74	-
	За 2024 г.	74	-	-	-	-	-	74	-
Фасад (Николоямская д. 29, стр. 1)	За 2025 г.	2 479	-	-	-	-	(2 479)	-	-
	За 2024 г.	2 479	-	-	-	-	-	2 479	-
ТРЦ ул.Толстого-ул. Павловская	За 2025 г.	6 387	-	-	-	-	-	6 387	-
	За 2024 г.	6 387	-	-	-	-	-	6 387	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	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.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	874	-	-	(227)	-	29	-	-	647	-
	За 2024 г.	874	-	-	-	-	36	-	-	874	-
в том числе: займы	За 2025 г.	874	-	-	(227)	-	29	-	-	647	-
	За 2024 г.	874	-	-	-	-	36	-	-	874	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	8 650	-	334 390	(332 540)	-	1 794	-	-	10 500	-
	За 2024 г.	3 180	-	312 880	(307 410)	-	919	-	-	8 650	-
в том числе: Депозиты банков	За 2025 г.	8 650	-	334 390	(332 540)	-	-	-	-	10 500	-
	За 2024 г.	3 180	-	312 880	(307 410)	-	-	-	-	8 650	-
Итого	За 2025 г.	9 524	-	334 390	(332 767)	-	1 823	-	-	11 147	-
	За 2024 г.	4 054	-	312 880	(307 410)	-	955	-	-	9 524	-

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.	-	-	546	(546)	-	-	X	X	-	-
	За 2024 г.	5	-	595	(600)	-	-	X	X	-	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	546	(546)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	5	-	595	(600)	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	12 138	-	2 412	-	(3 898)	-	-	-	10 652	-
	За 2024 г.	14 079	-	2 856	-	(4 797)	-	-	-	12 138	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	424	-	4	-	(261)	-	-	-	168	-
	За 2024 г.	703	-	261	-	(540)	-	-	-	424	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	10 951	-	2 022	-	(3 496)	-	-	-	9 477	-
	За 2024 г.	12 569	-	2 297	-	(3 915)	-	-	-	10 951	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	188	-	36	-	-	-	-	-	224	-
	За 2024 г.	-	-	188	-	-	-	-	-	188	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	254	-	130	-	(103)	-	-	-	281	-
	За 2024 г.	220	-	79	-	(44)	-	-	-	254	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	319	-	219	-	(36)	-	-	-	503	-
	За 2024 г.	587	-	30	-	(298)	-	-	-	319	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	2	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	2	-	-	-	-	-	2	-
Итого	За 2025 г.	12 138	-	2 412	-	(3 898)	-	-	X	10 652	-
	За 2024 г.	14 079	-	2 856	-	(4 797)	-	-	X	12 138	-

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.	42 350	-	-	(7 800)	-	-	34 550
	За 2024 г.	43 965	-	-	(1 615)	-	-	42 350
в том числе: Долгосрочные займы	За 2025 г.	42 350	-	-	(7 800)	-	-	34 550
	За 2024 г.	43 965	-	-	(1 615)	-	-	42 350
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	14 595	3 846	-	(3 874)	-	-	14 567
	За 2024 г.	18 634	3 849	-	(7 888)	-	-	14 595
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	897	1 193	-	(885)	-	-	1 205
	За 2024 г.	3 173	712	-	(2 989)	-	-	897
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	1 311	-	-	(1 247)	-	-	64
	За 2024 г.	2 223	1 629	-	(2 541)	-	-	1 311
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	8	-	-	(1)	-	-	8
	За 2024 г.	7	1	-	-	-	-	8
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	9 062	845	-	(1 044)	-	-	8 863
	За 2024 г.	8 557	903	-	(398)	-	-	9 062
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 954	-	-	(1 954)	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	1 742	585	-	-	-	-	2 327
	За 2024 г.	1 428	314	-	-	-	-	1 742
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	403	1 184	-	-	-	-	1 586
	За 2024 г.	211	192	-	-	-	-	403
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	1 000	-	-	(692)	-	-	308
	За 2024 г.	929	71	-	-	-	-	1 000
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	171	38	-	(5)	-	-	204
	За 2024 г.	146	25	-	-	-	-	171
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	-	1	-	-	-	-	1
	За 2024 г.	5	-	-	(5)	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1	-	-	(1)	-	-	-

Итого	За 2025 г.	56 945	3 846	-	(11 674)	-	X	49 117
	За 2024 г.	62 599	3 849	-	(9 503)	-	X	56 945

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	-	-	-

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.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	227 309	227 309	227 309
в том числе: Административное здание (Николоямская д.29)	227 309	227 309	227 309

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	9 423	8 255
Затраты на оплату труда	10 612	8 523
Отчисления на социальные нужды	2 594	1 895
Амортизация	6 050	5 366
Прочие затраты	19 272	16 622
Итого по элементам	47 951	40 661
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	47 951	40 661

Общество с ограниченной ответственностью
«Инвест-Девелопмент»
ИНН 9709015324 КПП 770901001 ОГРН 5177746155890
109004,г. Москва, ул. Николоямская, д. 29, стр.1, ком. 1, этаж 3 тел. 8 (495) 915-01-15
р/счет 40702810924000000195, к/счет 30101810145250000411, БИК 044525411
ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «Инвест-Девелопмент»
за 2025 год

1 Общие сведения

Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «Инвест-Девелопмент».

Зарегистрировано 01.11.2017 г.

Основной вид деятельности: Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20).

Регистрационный адрес общества: 109004, г. Москва, ул. Николоямская, д. 29, стр. 1, комн. 1, этаж 3.

Организация имеет обособленное подразделение по адресу: 142500, Московская обл., г. Павловский Посад, ул. Павловская, д. 26.

Уставный капитал составляет 10 000 руб.

Уставный капитал оплачен полностью, участниками являются:

Лушин М.Г. – доля 50% номинальной стоимостью 5 000 руб.;

Хомик Ю.Р. – доля 50% номинальной стоимостью 5 000 руб.

Изменений состава участников или размеров долей в 2025 г. не было. Долей принадлежащих самому Обществу нет.

Доли участников представляют стандартный объем прав, предусмотренный Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» и Уставом организации.

Органы управления Обществом:

В соответствии с Уставом Общества управление Обществом осуществляется Общим собранием участников и Единоличным исполнительным органом Общества, которым является Генеральный директор Общества.

Единоличный исполнительный орган Общества:

Ермилова Наталья Васильевна – генеральный директор, назначен на должность на основании протокола общего собрания участников, и полномочия регулярно продляются.

Срок деятельности организации уставом не ограничен.

Общество не подлежит обязательному аудиту.

Среднесписочная численность персонала на 31.12.2025г. составляет 13 человек.

2 Основа составления бухгалтерского отчета

Бухгалтерский отчет сформирован исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации и других положений по бухгалтерскому учету и федеральных стандартов бухгалтерского учета.

3 Существенные элементы учетной политики

Настоящий бухгалтерский отчет Общества подготовлен на основе следующей учетной политики.

3.1 Оценка активов и обязательств

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств, нематериальных активов, которые оценены по остаточной стоимости, активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости, и оценочных обязательств.

3.2 Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

3.3 Основные средства

Бухгалтерский учет объектов основных средств осуществляется в соответствии с:

- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н;
- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Лимит стоимости основных средств не более 100 000 рублей.

Актив принимается к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются условия, определенные ФСБУ 6/2020, и стоимостью более 100 тысяч рублей за единицу.

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по видам:

- Земельные участки;
- Здания;
- Сооружения;
- Машины и оборудование (кроме офисного);
- Офисное оборудование;
- Транспортные средства;
- Производственный и хозяйственный инвентарь;
- Многолетние насаждения;
- Другие виды основных средств.

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по группам:

- Недвижимое имущество;
- Инвестиционная недвижимость;
- Движимое имущество;
- Невозмещаемые неотделимые улучшения в арендованное имущество, не подлежащие учету в составе права пользования активом.

Принятие актива в качестве объекта основных средств к бухгалтерскому учету осуществляется на дату готовности объекта к эксплуатации. При этом объекты строительства и приобретенные объекты недвижимости включаются в состав основных средств на дату готовности, независимо от факта подачи документов на государственную регистрацию прав.

Порядок начисления амортизации, момент начала начисления амортизации и прекращения

Амортизация основных средств для целей бухгалтерского учета начисляется линейным способом.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете (пп.а п.33 ФСБУ 6/2020).

Начисление амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета. (пп.б п.33 ФСБУ 6/2020).

Первоначальная стоимость основных средств на начало года - 181 059 тыс.руб.
Поступило (реконструкция) за 2025 г. – 67 450 тыс.руб.
Начислено амортизации на начало года – 107 906 тыс.руб.
Начислено амортизации за 2025 г. – 6 044 тыс.руб.
Первоначальная стоимость основных средств на 31.12.2025 г. – 248 509 тыс.руб.
Остаточная стоимость основных средств на 31.12.2025 г. – 134 559 тыс.руб.

Капитальные вложения

На начало 2025г. незавершенное строительство составляло 74 575 тыс.руб. В результате завершения работ по реконструкции здания на сумму 67 450 тыс.руб. – по состоянию на 31.12.2025г. капитальные вложения в незавершенное строительство составляют 7 250 тыс.руб.

В течение 2025 г. имели место расходы на иные капитальные вложения и на 31.12.2025г. они составляют 1 273 тыс.руб.

3.4 Нематериальные активы

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с ФСБУ 14/2022 " Нематериальные активы", утвержденным Приказом Минфина РФ от 30.05.2022 N 86н

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость нематериальных активов, приобретенных за плату, определяется как сумма фактических расходов на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Порядок начисления амортизации по НМА

Амортизация нематериальных активов осуществляется линейным способом.

Стоимость нематериальных активов с определенным сроком полезного использования погашается посредством начисления амортизации в течение срока их полезного использования.

Не подлежат амортизации объекты нематериальных активов с неопределенным сроком полезного использования, то есть объекты, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования.

Первоначальная стоимость НМА на начало года - 118 тыс.руб.
Начислено амортизации на начало года – 74 тыс.руб.
Начислено амортизации за 2025 г. – 6 тыс.руб..
Остаточная стоимость НМА на 31.12.2025 г. – 80 тыс.руб.

3.5 Финансовые вложения

Финансовые вложения (выданные займы, депозиты сроком более 3 месяцев) отражены в бухгалтерской отчетности по фактическим затратам на приобретение.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

3.6 Денежные средства и денежные эквиваленты

Общество относит к денежным эквивалентам средства размещаемые на банковских депозитах со сроком размещения не более 3 месяцев.

3.7 Запасы

Учет материально-производственных запасов производится в соответствии с ФСБУ 5/2019.

Материально-производственные запасы учитываются по фактической себестоимости приобретения.

Оценка запасов при списании: при отпуске запасов в производство - по себестоимости первых по времени поступления единиц (способ ФИФО).

3.8 Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

3.9 Дебиторская задолженность

Задолженность арендаторов определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и арендаторами, с учетом НДС.

Задолженность, которая не погашена в установленный срок может быть погашена залоговым платежом. Резервы сомнительных долгов не формируются.

3.10 Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения размещенные на срок не более 3 месяцев, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

Денежные потоки, отраженные в Отчете о движении денежных средств представлены без учета положений п.16 ПБУ 23/2011, т.е. без свернутого отражения косвенных налогов, в связи с несоразмерностью затрат по их выявлению и крайне высокой трудоемкостью данного процесса (принцип рациональности ведения бухгалтерского учета).

3.11 Признание доходов

Учет доходов и дебиторской задолженности ведется в соответствии с ПБУ 9/99 по бухгалтерскому учету "Доходы организации", утвержденным приказом Минфина РФ от 27 ноября 2006 г. № 156н (с изменениями и дополнениями).

Выручка от оказания услуг признавалась по мере их и предъявления контрагентам расчетных документов. Она отражена в отчетности за вычетом налога на добавленную стоимость.

Выручка от оказания услуг по аренде нежилых помещений за 2025 год увеличилась на 10,1% и составила 59 677 тыс.руб.; в 2024 году – 54 198 тыс.руб.

В составе прочих доходов Общества учитываются:

- - доходы от продажи основных средств;
- - доходы от продажи прочего имущества;
- - доходы от начисленных процентов по депозитным вкладам и займам выданным;
- - доходы от прочих операций.

3.12 Признание расходов

Себестоимость услуг включает расходы, связанные с оказанием услуг, и списываются в полном размере на финансовые результаты деятельности Общества в конце каждого месяца.

Элементы затрат	2025 год (тыс.руб.)	2024 год (тыс.руб.)
Материальные затраты	9 423	8 255
Затраты на оплату труда	10 612	8 523
Отчисления на социальные нужды	2 594	1 895
Амортизация	6 050	5 366
Прочие затраты	19 272	16 622
Итого по обычным видам деятельности	47 951	40 661

В составе прочих расходов учитываются:

- - расходы от продажи основных средств;
- - расходы от начисленных процентов по полученным кредитам, займам;
- - расходы от прочих операций.

3.13 Кредиты и займы полученные

Проценты по полученным займам и кредитам учитывается в составе прочих расходов в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления, кроме случаев создания необоротных активов за счет указанных займов и кредитов.

В случае использования займов и кредитов для создания необоротных активов проценты включаются в стоимость таких активов до даты их ввода в эксплуатацию.

На начало отчетного периода имеются два беспроцентных долгосрочных займа от учредителей на общую сумму 42 350 тыс.руб.; погашено в течение года 7 800 тыс.руб.; по состоянию на 31.12.2025г. остаток непогашенного займа составляет 34 550 тыс.руб.

4 Особенности отражения показателей бухгалтерской отчётности

Денежные потоки в отчете о движении денежных средств включают в себя суммы косвенных налогов.

В связи с изменениями в порядке составления отчета о движении денежных средств, внесенными в учет Положением по бухгалтерскому учету (ПБУ) 23/2011 "Отчет о движении денежных средств", утвержденным приказом Минфина РФ от 2 февраля 2011 г. № 11н, начиная с бухгалтерской отчетности за 2011 г. косвенные налоги в составе платежей поставщикам и подрядчикам и поступлений от арендаторов должны быть показаны свернуто. Действующая в настоящий момент система бухгалтерского учета Общества не позволяет достоверно оценить необходимую для взаимозачета величину косвенных налогов. В связи с этим, руководствуясь требованием рациональности, Общество при составлении отчета о движении денежных средств отразило косвенные налоги полностью как в составе платежей поставщикам и подрядчикам, так и в составе поступлений от покупателей и заказчиков.

5. Прочая информация

Событий после отчетной даты, способных повлиять на финансовое положение организации и подлежащих раскрытию в бухгалтерской отчетности - не было.

Общество не планирует прекращать деятельность.

Генеральный директор **Ермилова Н.В.**

27 марта 2026 г.