ООО «ЭстейтТрейд»

✉ Россия, 142701, Московская область,
г. Видное, ул. Ольховая, дом 9, помещ. 6
ОГРН: 1155003000338
ИНН 5003112689, КПП 500301001

Р/с № 40702810140000021182
в ПАО Сбербанк г. Москва
К/с № 30101810400000000225
БИК 044525225

«26» марта 2026г.

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 год

Общие положения

1. В 2025 году ООО «ЭстейтТрейд» в соответствии с Уставом осуществляло основной вид деятельности - сдача внаём собственного нежилого недвижимого имущества (код ОКВЭД.2 - 68.20.2)
Прочие виды деятельности, разрешенные в соответствии с Уставом, в отчетном периоде не велись.
Организация не имеет филиалов и представительств.
Срок деятельности организации уставом не ограничен.
Уставный капитал оплачен полностью.
Конечным бенефициаром является единственный учредитель.
Единоличный исполнительный орган — Генеральный директор
В 2025 году Обществом дивиденды не выплачивались.
Количество сотрудников – 2 человека

Начиная с 2018 года организация оказалась в сложном финансово-экономическом положении в результате действия ряда негативных факторов, в следствие чего были получены многомиллионные убытки. В последующие годы Общество принимало все возможные меры для выхода из кризиса. Однако, несмотря на прилагаемые усилия, покрыть убытки прошлых лет не удалось.

В настоящее время ООО «ЭстейтТрейд» является ответчиком по ряду арбитражных дел, в связи с чем имеет существенную кредиторскую задолженность, в том числе по исполнительным листам.

Большая часть активов находится в залоге.

Также ситуация осложняется тем, что решением арбитражного суда выдан запрет на совершение сделок с принадлежащим Обществу имуществом.

2. Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год составлена в полном соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета, в том числе с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», с ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». Отступлений от правил учета, предусмотренных законодательством и стандартами, в 2025 году не допускалось.

Общество относится к субъектам малого предпринимательства и в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» использует право на применение упрощенных способов ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

3. Способы ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности изложены в Учетной политике организации, утвержденной Приказом Генерального директора № 20 от 20.12.2024г.

Основные положения Учетной политики:

1) Основные средства

Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

К основным средствам относятся активы стоимостью свыше 100 000 руб. при одновременном выполнении условий, установленных с ФСБУ 6/2020

Амортизация основных средств начисляется линейным способом ежемесячно, начиная с месяца, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету.

Переоценка основных средств Обществом не производится.

Элементы амортизации в отчетном периоде не изменялись.

2) Запасы

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

В составе запасов Общество отражает товары и иные активы, используемые в основной деятельности.

Запасы на отчетную дату оцениваются по фактической себестоимости. Проверка на обесценение не проводится.

Списание запасов в производство и при продаже осуществляется по себестоимости каждой единицы.

3) Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с ПБУ 19/02 "Учет финансовых вложений"

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений

4) Резервы сомнительных долгов

Учет резерва ведется в соответствии с п.70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, утв. приказом Минфина России от 29.07.1998 №34н

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

5) Аренда

Учет аренды ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды"

а) Общество, выступая в качестве Арендатора, при выполнении условий п.12 ФСБУ 25/2018, не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде.

Арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно.

б) Общество, выступая в качестве Арендодателя, классифицирует все объекты учета аренды в качестве объектов операционной аренды, за исключением случаев, указанных в подпунктах «а» и «б» п.25 ФСБУ 25/2018.

Арендные платежи признаются в качестве дохода равномерно.

6) Состав бухгалтерской (финансовой) отчетности

В состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год включены:

— Бухгалтерский баланс,

— Отчет о финансовых результатах,

— Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Корректировки показателей бухгалтерской отчетности прошлых отчетных периодов ретроспективно не применялись.

Существенные ошибки прошлых отчетных периодов в отчетном году не выявлены.

Оценочные значения, используемые при формировании бухгалтерской отчетности, в отчетном периоде не пересматривались.

Существенных событий после отчетной даты, способных повлиять на финансовое положение организации, в период с 31.12.2025 до даты подписания отчетности не произошло.

4. По состоянию за конец отчетного периода в учете на забалансовом счете числятся следующие выданные залоги на общую сумму 156.806.064,00 рублей:

Залогодержатель	Договор залога	Объект залога	Оценка
Федин Никита Григорьевич	Договор залога имущественных прав №З/ЭТ-БПЭ/2018 от 20.11.2018, Договор уступки прав от 10.08.2023г.	Пай в ГСК Восточный	11 220 000,00
ПАО "Банк Премьер Кредит", ОГРН 1021100000085	Договор залога №ДЗ.087.4937 от 27.05.15	Земельный участок Подземная стоянка	32 730 950,00 94 702 114,00
ПАО "Банк Премьер Кредит", ОГРН 1021100000085	Договор залога №ДЗ.120.4937 от 11.11.2015	40 машиномест	18 153 000,00

Бухгалтерский баланс

5. Материальные внеоборотные активы включают основные средства:
   - земельный участок – 5 420 тыс.руб.
   - нежилые помещения – 23 761 тыс.руб. (первоначальная стоимость – 36 046 тыс.руб., накопленная амортизация – 12 285 тыс.руб.)
6. Запасы включают товары:
   – машиноместа, приобретенные для продажи – 13 606 тыс.руб.
7. Финансовые и другие оборотные активы включают:
   - приобретенные векселя и дебиторскую задолженность за минусом резервов
8. Капитал
   - Уставный капитал – 5 000 тыс.руб.
   - убытки – 224 136 тыс.руб.
9. Краткосрочная кредиторская задолженность включает:
   - налоги и взносы в соц.фонды – 954 тыс.руб.
   - задолженность по решениям арбитражных судов – 175 774 тыс.руб.
   - исполнительский сбор – 23 334 тыс.руб.

Отчет о финансовых результатах

10. Выручка состоит из доходов по основному виду деятельности
11. Расходы по обычным видам деятельности включают:
    - затраты на оплату труда с отчислениями на социальные нужды – 302 тыс.руб.
    - налоги (земельный, на имущество) – 1 099 тыс.руб.
    - коммунальные платежи – 1 257 тыс.руб.
    - прочие расходы – 71 тыс.руб.
12. Прочие доходы включают:
    - проценты по приобретенным векселям – 347 тыс.руб.
    - списанная по сроку кредиторская задолженность – 11 452 тыс.руб.
13. Прочие расходы включают:
    - резерв под обесценение финансовых вложений – 4 776 тыс.руб.
    - списанная дебиторская задолженность (прекращено исполнительное производство) – 506 тыс.руб.
    - штрафы в бюджет – 60 тыс.руб.

Генеральный директор
ООО «ЭстейтТрейд» _____ **Передерий М.Ю.**