

**Пояснения
к годовому бухгалтерскому балансу за 2025 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «ИВА 92»

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «ИВА 92» за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Общество с ограниченной ответственностью «ИВА 92», юридический и фактический адрес: 127247, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, ул. 800-летия Москвы, дом 4, корп. 2, помещ. 3/1.

Дата государственной регистрации: «10» марта 1992 г.

ОГРН: 1037739317945

ИНН: 7713008598

КПП: 771301001

Размер Уставного капитала Общества на 31.12.2025 г. составляет 1 010 000 рублей.

В 2025 году произошло увеличение уставного капитала за счет дополнительного взноса нового участника Общества в размере 10 000 рублей.

В 2025 году произошел выход одного из участников Общества.

По состоянию на 31 декабря 2025 года Общество не имеет зарегистрированных филиалов и обособленных подразделений.

Численность работающих на конец 2025 г. составила 2 человека.

Основной вид деятельности Общества в 2025 году:

- Сдача внаем недвижимого имущества.

По состоянию на 31.12.2025 на балансе Общества находится одно жилое и два нежилых помещения:

- 127247, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 105, корпус 4, квартира 25;
- 127247, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, ул. 800-летия Москвы, дом 4, корп. 2, помещ. 3/1;
- 127486, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский Бескудниковский б-р, дом 49, помещение III. *

* Объект подлежит изъятию для нужд города Москвы в соответствии со ст. 7.4 Закона Российской Федерации от 15.04.1993г №4802-1 в порядке, установленном постановлением Правительства Москвы от 23.12.2021г №941-ПП. Основание – Решение Арбитражного суда города Москвы от 11 июля 2025г по Делу № № А40-201108/24-135-1360.

Деятельность ООО «ИВА 92» осуществлялась на протяжении всего периода 2025 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Руководство текущей деятельностью ООО «ИВА 92» осуществляется генеральным директором Морозовой Светланой Васильевной.

Деятельность Компании регламентируется законодательством Российской Федерации (РФ).

Все суммы в таблицах Пояснений представлены в тысячах российских рублей, если не указано иное.

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована согласно действующим в РФ правилам бухгалтерского учета и отчетности.

При составлении бухгалтерской отчетности организация руководствуется нормами Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", утвержденного Приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н, а также требованиями к раскрытию информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других стандартах бухгалтерского учета.

Бухгалтерский учет в Обществе организован в соответствии с требованиями законодательства РФ о бухгалтерском учете, нормативно-правовых актов Министерства финансов РФ и органов, которым федеральными законами предоставлено право регулирования бухгалтерского учета.

Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера. Ведение бухгалтерского учета в 2025 году осуществлялось в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Компании, утвержденной приказом генерального директора №1 УП от 31 декабря 2024 года.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществлялось с применением корпоративной информационной системы 1С: Бухгалтерия 8.3.

Ответственность за предоставление первичных документов и прочих сведений, необходимых для ведения учета, лежит на руководстве Компании.

Налоговый учет осуществлялся в соответствии с требованиями главы 26.2 НК РФ «Упрощенная система налогообложения». Объектом налогообложения являются доходы предприятия, уменьшенные на величину расходов.

3. ИЗМЕНЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ В СВЯЗИ С ИЗМЕНЕНИЯМИ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Внесены изменения в показатели Отчета о финансовых результатах за 2024г, в связи с изменениями учетной политики в части отражения в отчете показателей прочих доходов и прочих расходов, связанных с одним или несколькими фактами хозяйственной жизни Общества. Согласно п. 28 ФСБУ 4/2023 начиная с 2025 года данные показатели зачитываются за исключением случаев, когда: раздельное представление таких доходов и расходов способно повлиять на решения пользователей бухгалтерской отчетности, либо установлен иной порядок представления показателей таких доходов и расходов согласно федеральным или отраслевым стандартам.

Изменения приведены в таблицах ниже:

(тыс. руб.)

Наименование строк отчета о финансовых результатах	Строка отчета о финансовых результатах	Данные отчета о финансовых результатах за 2024 год (после изменений)	Данные отчета о финансовых результатах за 2024 год (до изменений)	Сумма корректировки	Комментарии
Прочие доходы	2340	2	3	(1)	Уменьшен показатель на сумму зачета однородных показателей

4. ИЗМЕНЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ В СВЯЗИ С ИСПРАВЛЕНИЕМ ОШИБОК

В связи с исправлениями, внесенными в бухгалтерскую отчетность Общества за 2024 год вследствие обнаруженных ошибок, были внесены изменения в показатели Отчета о финансовых результатах, приведенные в таблицах ниже:

(тыс. руб.)

Наименование строк отчета о финансовых результатах	Строка отчета о финансовых результатах	Данные отчета о финансовых результатах за 2024 год (после изменений)	Данные отчета о финансовых результатах за 2024 год (до изменений)	Сумма корректировки	Комментарии
Чистая прибыль (убыток)	2400	1 657	1 658	(1)	Уменьшен показатель на сумму корректировок в связи с неточностями в арифметических округлениях

5. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

5.1 ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА:

Движение первоначальной стоимости по основным группам основных средств Общества представлено следующим образом:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31 декабря 2024 года	Поступило	Выбыло	Переоценка	Переквалифицировано	На 31 декабря 2025 года
Нежилые помещения	24 306	-	-	43 899	20 667	47 538
Жилые помещения	-	13 000	13 000	-	-	-
Итого	24 306	13 000	13 000	43 899	20 667	47 538

С целью установления сумм возмещения на изымаемое для нужд города Москвы недвижимое имущество Общества, в соответствии со ст. 7.4 Закона Российской Федерации от 15.04.1993г №4802-1 в порядке, установленном постановлением Правительства Москвы от 23.12.2021г №941-ПП, была проведена полная инвентаризация всех объектов недвижимости, находящихся на балансе Общества. По итогам инвентаризации была произведена переоценка объектов в соответствие с рыночной стоимостью данного имущества. На основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 11 июля 2025г помещение, расположенное по адресу: 127486, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, Бескудниковский б-р, дом 49, помещение III, было подготовлено к передаче Департаменту городского имущества города Москвы, накопленная амортизация была восстановлена. По состоянию на 31 декабря 2025 года объект числится на счете 01.09 «Выбытие основных средств» по остаточной стоимости.

В 2025 году Общество приобрело жилое помещение на сумму 13 000 тыс. руб. В декабре 2025 года объект был передан третьему лицу по договору купли-продажи жилого помещения по рыночной стоимости. По состоянию на 31 декабря 2025 года переход права собственности на объект не зарегистрирован. В учете объект переведен на счет 45.04 «Переданные объекты недвижимости» по остаточной стоимости.

Сумма накопленной амортизации по основным группам основных средств на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов представлена следующим образом:

(тыс. руб.)

	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года
Сумма начисленной амортизации			
Нежилые помещения	10 828	4 726	3 916
Жилые помещения	-	-	-
Итого	10 828	4 726	3 916

5.2 МАТЕРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗАПАСЫ

Материально-производственные запасы Общества по состоянию на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов представлены следующим образом:

Запасы	(тыс. руб.)		
	<u>На 31 декабря</u> <u>2025 года</u>	<u>На 31 декабря</u> <u>2024 года</u>	<u>На 31 декабря</u> <u>2023 года</u>
Переданные по договору купли продажи объекты недвижимости	13 000	-	-
Итого	<u>13 000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

5.3 ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Остаток денежных средств на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов представляет собой денежные средства на счетах в банке и в кассе Общества.

Денежные средства и денежные эквиваленты на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов представлены следующим образом:

Денежные средства и денежные эквиваленты	(тыс. руб.)		
	<u>На 31 декабря</u> <u>2025 года</u>	<u>На 31 декабря</u> <u>2024 года</u>	<u>На 31 декабря</u> <u>2023 года</u>
Денежные средства в рублях на счетах в банках	87	3	3
Денежные средства в кассе	2 394	2 384	2384
Итого	<u>2 481</u>	<u>2 387</u>	<u>2 387</u>

5.4 ФИНАНСОВЫЕ И ДРУГИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Дебиторская задолженность на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов представлена следующим образом:

Дебиторская задолженность	(тыс. руб.)		
	<u>На 31 декабря</u> <u>2025 года</u>	<u>На 31 декабря</u> <u>2024 года</u>	<u>На 31 декабря</u> <u>2023 года</u>
Покупатели и заказчики	976	735	635
Авансы выданные	72	60	15
Прочие	198	193	60
в т. ч. по налогам и сборам	<u>118</u>	<u>48</u>	<u>60</u>
Итого	<u>1 246</u>	<u>988</u>	<u>710</u>

ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие оборотные активы на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов представлены следующим образом:

Показатель	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года
Долгосрочные активы к продаже (передаче)	16 419	-	-
Расходы будущих периодов	15	20	9
Итого	16 434	20	9

5.5 КАПИТАЛ

Уставный капитал Компании на 31 декабря 2025 года составляет **1 010 тыс. руб.**

Структура владельцев Компании на 31 декабря 2025 года представлена следующим образом:

	% владения
	2025
ООО «ИВА 92»	99,01
Морозова С.В.	0,99
Итого	100

После выхода из состава учредителей одного участника Общества в декабре 2025 году, его доля перешла Обществу.

Размер действительной стоимости доли вышедшего участника Общества на 31 декабря 2025 года составил **(54 033) тыс. руб.**

Изменение стоимости капитала за счет переоценки внеоборотных активов на 31 декабря 2025 года составило **34 876 тыс. руб.**

Нераспределенная прибыль на 31 декабря 2025 года составила **20 873 тыс. руб.**

Нераспределенная прибыль на 31 декабря 2024 года составила **18 808 тыс. руб.**

5.6 ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Задолженность по займам на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов представлена следующим образом:

Займы	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года

Долгосрочный	-	1 085	1 520
Итого	-	1 085	1 520

5.7 КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Кредиторская задолженность на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 года представлена следующим образом:

	(тыс. руб.)		
Кредиторская задолженность	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года
Поставщики и подрядчики	31	13	48
Авансы полученные	390	391	386
Задолженность перед участником Общества по выплате доли	49 865	-	-
Прочие	16 859	1 678	3 390
в т. ч. по налогам и сборам	21	15	19
Итого	67 145	2 082	3 824

5.8 ВЫРУЧКА

Выручка в разрезе ключевых видов деятельности за 2025 и 2024 года представлена следующим образом:

	(тыс. руб.)	
Выручка	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года
Сдача нежилых помещений в аренду	3 844	4 516
Итого	3 844	4 516

5.9 СЕБЕСТОИМОСТЬ ПРОДАЖ

Себестоимость продаж за 2025 и 2024 года представлена следующим образом:

	(тыс. руб.)	
Себестоимость	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года
Себестоимость оказанных услуг	3 441	2 646
Итого	3 441	2 646

5.10 РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат за 2025 и 2024 года представлены следующим образом:

(тыс. руб.)

Расходы по обычным видам деятельности	На	На
	31 декабря	31 декабря
	2025	2024
Амортизация	1 326	810
Расходы на оплату труда	867	779
Отчисления на социальные нужды	252	195
Расходы на содержание помещений (коммунальные платежи, капитальный ремонт, прочие)	719	728
Услуги связи	21	22
Юридические услуги	214	15
Имущественные налоги	1	1
Прочие расходы	41	96
Итого	3 441	2 646

5.11 ПРОЧИЕ ДОХОДЫ

Прочие доходы за 2025 и 2024 года представлены следующим образом:

(тыс. руб.)

Прочие доходы	На 31 декабря	На 31 декабря
	2025	2024
Списание кредиторской задолженности по истечении срока исковой давности	-	2
Проценты к получению (проценты по размещенным краткосрочным депозитам)	202	-
Возмещение упущенной выгоды при изъятии помещения	1 643	-
Итого	1 845	2

5.12 ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

Прочие расходы за 2025 и 2024 года представлены следующим образом:

(тыс. руб.)

Прочие расходы	На 31 декабря	
	2025	2024
Проценты по рассрочке платежа по выкупу нежилых помещений и Департамента городского имущества г. Москвы	33	88
Услуги банков	54	16
Государственные пошлины	44	-
Прочее	1	-
Итого	132	104

Финансовый результат (чистая прибыль) деятельности Общества расходов по итогам:

- 2025 года составила – *2 065 тыс. руб.*
- 2024 года составила – *1 657 тыс. руб.*

Налог при УСН с объектом доходы, уменьшенные на величину расходов по итогам:

- 2025 года составил – *51 тыс. руб.*
- 2024 года составил – *111 тыс. руб.*

5.13 СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество осуществляет операции с физическими лицами, которые являются связанными сторонами.

К операциям со связанными сторонами, в основном, относятся операции:

- займы
- продажа имущества

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанным	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Комментарии
1.	Есаян Альберт Мирдатович	г. Москва, РФ	Физическому лицу принадлежало более 20% уставного капитала	99,01	Участник Общества вышел из состава участников в декабре 2025. Доля передана Обществу

Кредиторская задолженность

		(тыс. руб.)		
<u>Вид операции</u>		<u>На 31 декабря 2025 г</u>	<u>На 31 декабря 2024 г</u>	<u>На 31 декабря 2023 г</u>
Есяян А.М.	Задолженность по займам	-	1 015	1 450
	Задолженность по выплате доли участнику	49 865		
Итого		49 865	1 015	1 450

Движение денежных средств

		(тыс. руб.)		
<u>Вид операции</u>		<u>За 2025 г</u>	<u>За 2024 г</u>	<u>За 2023 г</u>
Есяян А.М.	Выплата действительной доли участника	3 768	-	-
	Выплаты по займам	1 015	435	405
Итого		4 783	435	405

5.14 СОБЫТИЯ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ И ИХ ВЛИЯНИЕ НА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ КОМПАНИИ

Общество осуществляет свою деятельность в сфере услуг по представлению нежилых помещений в аренду. В течении 2025 года работа Общества не прерывалась.

5.15 СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События, произошедшие в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2025 год, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Компании, отсутствуют.

Генеральный директор ООО «ИВА 92» _____ /Морозова Светлана Васильевна/

30 марта 2026 года