



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«АКАДЕМИЯ ИННОВАЦИОННЫХ РЕШЕНИЙ»

680038, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Серышева, дом 25, пом. VII (7)

ИНН 2721208577 КПП 272101001

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и

Отчету о финансовых результатах за 2025 год

1. Краткая характеристика деятельности организации

- 1.1. Наименование – ООО «АКАДЕМИЯ ИННОВАЦИОННЫХ РЕШЕНИЙ»
- 1.2. Юридический адрес: 680038, г. Хабаровск, ул. Серышева, дом 25, помещение VII(7)
- 1.3. Численность сотрудников: 7 человек, в т. ч. 5 внешних совместителей.
- 1.4. Основным видом деятельности является - Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (код ОКВЭД 68.20).
- 1.5. Организация сдает в аренду недвижимость с участием Агента и самостоятельно.

2. Информация об учетной политике

2.1. Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета РФ. Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

2.2. Учетная политика сформирована исходя из допущений, предусмотренных п. 5 ПБУ 1/2008.

2.3. Организация не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, на основании чего не применяет ПБУ 12/2010 (Информация по сегментам).

2.4. Учетная политика – основные средства и капитальные вложения.

2.4.1. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам основных средств, если его стоимость больше 100 000 рублей. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение такого актива отражаются в расходах периода, в котором они понесены. Для обеспечения контроля за сохранностью указанных активов применяется забалансовый счет (п. 5 ФСБУ 6/2020);

2.4.2. Все объекты ОС, в том числе инвестиционная недвижимость, после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится (пп. "а" п. 13 ФСБУ 6/2020).

2.4.3 Организация проводит проверку ОС на обесценение в порядке, установленном международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

2.4.5. По всем объектам ОС амортизация начисляется линейным способом, за исключением объектов, которые не подлежат амортизации.

2.5. Учетная политика – запасы.

При отпуске запасов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости.

2.6. Учетная политика – денежные средства.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях: если они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам.

2.7. Учетная политика – доходы и расходы.

2.7.1. В качестве доходов от обычных видов деятельности признаются:

- выручка от сдачи в аренду собственного имущества;
- выручка от продажи товаров, готовой продукции.

2.7.2. В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности, перечень которых установлен в Учетной политике.

2.7.3. Управленческие расходы, накопленные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», на конец каждого отчетного периода списываются на финансовый результат.

2.8. Учет при передаче имущества в аренду.

2.8.1. Организация классифицирует все объекты учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды, за исключением любого из следующих случаев:

- условиями договора аренды предусмотрен переход к арендатору права собственности на предмет аренды;
- арендатор имеет право на покупку предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату реализации этого права.

2.8.2. При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений.

2.8.3. Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

3. Информация об основных средствах и капитальных вложениях в них

3.1. В составе основных средств по строке 1150 баланса числятся группы объектов основных средств, приведенные в табличной части пояснения (Приложение 4). Пояснения включают в себя показатели первоначальной стоимости основных средств, суммы накопленной амортизации, суммы обесценения за отчетный период, стоимость поступивших и выбывших основных средств.

3.2. В составе Инвестиционной недвижимости по строке 1160 баланса числятся группы объектов основных средств, приведенные в табличной части пояснения (Приложение 4). Пояснения включают в себя показатели первоначальной стоимости основных средств, суммы накопленной амортизации, суммы обесценения за отчетный период, стоимость поступивших и выбывших основных средств.

3.3. Организацией на отчетную дату признаны убытки от обесценения основных средств и инвестиционной недвижимости в составе убытка, а именно в составе показателя «Прочие расходы» по строке 2350 Отчета о финансовых результатах, в т.ч:

- убыток от обесценения основных средств - 9 400 тыс.руб.;
- убыток от обесценения инвестиционной недвижимости – 42 142 тыс.руб.

4. Оборотные активы

4.1. Запасы.

В составе Запасов по строке 1210 баланса числятся Материалы, Готовая продукция и Товары. Показатели фактической себестоимости запасов на начало периода, суммы поступления и выбытия за отчетный период, и себестоимости запасов на конец отчетного периода приведены в табличной части Пояснения (Приложение 6)

4.2. Денежные средства

Информация о составе денежных средств, отраженных по строке 1250 Баланса приведена ниже:

Наименование показателя	на 31.12.2025г.	на 31.12.2024г.	на 31.12.2023г.
Денежные средства на счетах в банках, тыс.руб.	206	29	3 986
Денежные средства в кассе, тыс.руб.	18	14	14
Денежные средства на депозитных счетах, тыс.руб.	1 430	2 500	0
Итого денежных средств	1 654	2 543	4 000

Критерием включения денежных средств, размещенных на депозитных счетах в банке, в данную статью баланса является их краткосрочный характер (на дату размещения не превышает 90 календарных дней).

4.3. Дебиторская задолженность

4.3.1. Состав и движение Дебиторской задолженности, отраженной по строке 1230 Баланса, приведены в табличной части Пояснения (Приложение 7).

4.3.2. Организацией в течение отчетного периода признаны убытки от списания дебиторской задолженности в размере 4 949 тыс.руб., которые отражены в составе показателя «Прочие расходы» по строке 2350 Отчета о финансовых результатах. Результат от списания дебиторской и кредиторской задолженности отражен свернуто.

4.4. НДС по приобретенным ценностям.

4.4.1. Информация о составе НДС, отраженного по строке 1220 Баланса, приведена ниже:

Наименование показателя	на 31.12.2025г.	на 31.12.2024г.	на 31.12.2023г.
НДС по приобретенным ОС, тыс.руб.	35	0	11
НДС по приобретенным МПЗ, тыс.руб.	61	68	350
НДС по приобретенным услугам, тыс.руб.	2	1 244	6 760
НДС при строительстве ОС, тыс.руб.	0	44 766	44 766
Итого НДС	98	46 078	51 887

4.4.2. Организацией на отчетную дату признаны убытки от списания налога на добавленную стоимость подлежащего возмещению в связи истечением срока для включения в налоговую декларацию. Убытки отражены в составе показателя «Прочие расходы» по строке 2350 Отчета о финансовых результатах, в т.ч:

- убыток от списания НДС при строительстве ОС – 44 766 тыс.руб.;
- убыток от списания НДС по приобретенным услугам – 265 тыс.руб.
- убыток от списания НДС, начисленного с аванса и не принятого к вычету на дату отгрузки – 8 456 тыс.руб. (ранее данная сумма было включена в состав строки 1260 Баланса)
- убыток от списания НДС, неподтвержденного счет-фактурой поставщика – 211 тыс.руб.

7. Обязательства

7.1. Заемные средства.

По состоянию на 31.12.2025г. в организации числится займ на сумму 3 500 тыс.руб. со сроком погашения 31.12.2026г., который отражен по строке 1510 Баланса.

В течение отчетного периода произведено частичное списание займа в состав прибыли, что отражено в составе показателя «Прочие доходы» по строке 2340 Отчета о финансовых результатах.

7.2. Кредиторская задолженность.

Состав и движение кредиторской задолженности, отраженной по строке 1520 Баланса, приведены в табличной части Пояснения (Приложение 8).

7.3. Оценочные обязательства.

В состав оценочных обязательств в отчетном периоде включены резервы на оплату отпусков, которые отражаются по строке 1540 Баланса. Суммы изменения за период приведены в табличной части Пояснения (Приложение 8).

8. Капитал

Размер уставного капитала Общества на 31.12.2025 составил 100 тыс.руб. Бенефициарный владелец, контролирующий общество Гладкая Лилия Викторовна, размер доли 100%.

В отчетном году принято решение о списании Резервного фонда 5 919 тыс.руб., созданного правопродшественником общества. Резервный фонд списан на покрытие убытков прошлых лет и включен в строку 1370 Баланса.

9. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

9.1. Основными видами деятельности организации являются: Сдача в аренду собственного недвижимого имущества. Выручка организации за 2025 год составила 54 794 руб., что выше аналогичного показателя прошлого года на 11,8%. Одновременно с этим расходы по данным видам деятельности увеличились на 13,3 %, что является следствием увеличения тарифов поставщиков услуг, повышения стоимости материалов и размера заработной платы сотрудников.

9.2. Состав расходов по обычным видам деятельности приведен в табличной части Пояснения (Приложение 10)

11. Соблюдение принципа непрерывности деятельности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности.

Дата составления текстовых пояснений 23 марта 2026 года.

Директор _____ Гладкая Л.В.

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3а 2025 г.	46 709	(2 566)	10 646	(412)	380	(1 106)	(9 440)	-	-	-	-	56 943	(12 732)
	3а 2024 г.	46 409	(1 822)	300	-	-	(744)	-	-	-	-	-	46 709	(2 566)
в том числе:														
Здания, строения	3а 2025 г.	5 108	(321)	9 737	-	-	(414)	(9 440)	-	-	-	-	14 845	(10 175)
	3а 2024 г.	5 108	(204)	-	-	-	(117)	-	-	-	-	-	5 108	(321)
Машины и оборудование	3а 2025 г.	1 051	(441)	600	(412)	380	(276)	-	-	-	-	-	1 239	(337)
	3а 2024 г.	854	(227)	197	-	-	(214)	-	-	-	-	-	1 051	(441)
Транспортные средства	3а 2025 г.	7 243	(1 563)	-	-	-	(341)	-	-	-	-	-	7 243	(1 904)
	3а 2024 г.	7 243	(1 222)	-	-	-	(341)	-	-	-	-	-	7 243	(1 563)
Земельные участки	3а 2025 г.	32 778	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32 778	-
	3а 2024 г.	32 778	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32 778	-
Другие виды основных средств	3а 2025 г.	529	(241)	309	-	-	(75)	-	-	-	-	-	838	(316)
	3а 2024 г.	426	(169)	103	-	-	(72)	-	-	-	-	-	529	(241)
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	428 134	(36 099)	937	-	-	(9 542)	(42 142)	-	-	-	-	429 071	(87 783)
	3а 2024 г.	428 134	(26 595)	-	-	-	(9 504)	-	-	-	-	-	428 134	(36 099)
в том числе:														
Здания	3а 2025 г.	428 134	(36 099)	937	-	-	(9 542)	(42 142)	-	-	-	-	429 071	(87 783)
	3а 2024 г.	428 134	(26 595)	-	-	-	(9 504)	-	-	-	-	-	428 134	(36 099)

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	накопленная амортизация	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	3а 2025 г.	-	-	5 987	-	-	(499)	-	-	-	5 987	(499)
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Транспортные средства	3а 2025 г.	-	-	5 987	-	-	(499)	-	-	-	5 987	(499)
	3а 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	358 209	403 400	413 348
в том числе:			
Здания, строения	345 958	396 822	406 443
Машины и оборудование	902	610	627
Транспортные средства	10 827	5 680	6 021
Другие виды основных средств	522	288	257
Неамортизируемые основные средства - всего	32 778	32 778	32 778
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
Земельные участки	32 778	32 778	32 778

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	-	-	-

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.	3 575	-	5 339	(8 340)	-	-	X	X	574	-
	За 2024 г.	3 615	-	3 035	(3 075)	-	-	X	X	3 575	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	162	-	5 339	(5 501)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	202	-	3 012	(3 052)	-	-	-	-	162	-
Готовая продукция	За 2025 г.	2 031	-	-	(2 031)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	2 031	-	-	-	-	-	-	-	2 031	-
Товары	За 2025 г.	1 382	-	-	(808)	-	-	-	-	574	-
	За 2024 г.	1 382	-	23	(23)	-	-	-	-	1 382	-
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	-	-	-
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	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	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			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	8 932	-	3 105	-	(2 933)	(4 950)	-	-	4 154	-
	За 2024 г.	11 450	-	670	-	(3 188)	-	-	-	8 932	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 912	-	2 305	-	(1 912)	-	-	-	2 305	-
	За 2024 г.	1 871	-	584	-	(543)	-	-	-	1 912	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	988	-	-	-	(700)	(288)	-	-	-	-
	За 2024 г.	2 588	-	-	-	(1 600)	-	-	-	988	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	5 950	-	286	-	(321)	(4 662)	-	-	1 253	-
	За 2024 г.	6 563	-	4	-	(617)	-	-	-	5 950	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	44	-	-	-	-	-	44	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	82	-	-	-	-	-	-	-	82	-
	За 2024 г.	-	-	82	-	-	-	-	-	82	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2025 г.	-	-	296	-	-	-	-	-	296	-
	За 2024 г.	428	-	-	-	(428)	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	-	-	174	-	-	-	-	-	174	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	8 932	-	3 105	-	(2 933)	(4 950)	-	X	4 154	-
	За 2024 г.	11 450	-	670	-	(3 188)	-	-	X	8 932	-

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	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-	-	-	-

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		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	36 854	6 921	-	(22 993)	-	-	20 782
	За 2024 г.	44 554	5 292	-	(12 987)	(5)	-	36 854
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	5 736	760	-	(1 128)	-	-	5 368
	За 2024 г.	8 517	5 000	-	(7 781)	-	-	5 736
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	6	-	-	(1)	-	-	5
	За 2024 г.	5	6	-	-	(5)	-	6
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	5 406	392	-	(1 790)	-	-	4 008
	За 2024 г.	6 862	-	-	(1 456)	-	-	5 406
Расчеты по аренде	За 2025 г.	-	3 260	-	-	-	-	3 260
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные кредиты	За 2025 г.	23 550	-	-	(20 050)	-	-	3 500
	За 2024 г.	27 300	-	-	(3 750)	-	-	23 550
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	1 282	70	-	-	-	-	1 352
	За 2024 г.	1 254	28	-	-	-	-	1 282
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	341	1 357	-	-	-	-	1 698
	За 2024 г.	262	79	-	-	-	-	341
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	252	-	-	(24)	-	-	228
	За 2024 г.	150	102	-	-	-	-	252
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	252	37	-	-	-	-	289
	За 2024 г.	204	48	-	-	-	-	252
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	29	1 045	-	-	-	-	1 074
	За 2024 г.	-	29	-	-	-	-	29
Итого	За 2025 г.	36 854	6 921	-	(22 993)	-	X	20 782
	За 2024 г.	44 554	5 292	-	(12 987)	(5)	X	36 854

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	-	-	-

в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-

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.	799	1 027	1 046	76	704
	За 2024 г.	576	1 252	1 029	-	799
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	799	1 027	1 046	76	704
	За 2024 г.	576	1 252	1 029	-	799

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	5 801	3 053
Затраты на оплату труда	10 242	10 715
Отчисления на социальные нужды	2 057	1 938
Амортизация	11 147	10 248
Коммунальные расходы и расходы по содержанию имущества, переданного в аренду (выставленные управляющими организациями)	18 717	16 782
Прочие затраты	15 803	12 945
Итого по элементам	63 767	55 681
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	822	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	64 589	55 681