

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 год в текстовой форме

1. Краткая характеристика деятельности организации

- 1.1. Сокращенное наименование – ООО «Дивелопер».
- 1.2. Юридический адрес – 680000 г. Хабаровск ул. Истомина д.51А.
- 1.3. Дата государственной регистрации – 13.02.2008г
- 1.4. Основной ОКВЭД – 70.20.2 Сдача в наем собственного недвижимого имущества.
- 1.5. Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2025 составляет 5 человек, в том числе:

Наименование подразделения	Численность
Администрация	3 человека
Отдел обслуживания	2 человека

1.6. Уставный капитал составляет 100 000 руб. Участниками являются:

- Физические лица, согласно выписки ЕГРЮЛ

1.7. Сведения о руководстве и главном бухгалтере

Генеральный директор Общества: А.С. Винчуков (назначен решением учредителя 1-06/21от 02.07.2021г)

Главный бухгалтер Общества: Н.В. Костомарова.

1.8. Аудит бухгалтерской отчетности Общества

Общество не подлежит обязательному аудиту.

2. Валюта отчетности

Бухгалтерская отчетность ООО «Дивелопер» составлена в тыс.руб.

3. Стандарты, по которым составлена отчетность

Бухгалтерская отчетность организации составлена в соответствии с федеральными стандартами. При формировании бухгалтерской отчетности учтены правила и нормы, установленные Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (в редакции последних изменений и дополнений), Федеральными стандартами бухгалтерского учета, утвержденными Минфином России, а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету.

4. Основные положения учетной политики

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

Корректировки показателей бухгалтерской отчетности прошлых отчетных периодов ретроспективно не применялись. Существенные ошибки прошлых отчетных периодов в отчетном году не выявлялись. Оценочные значения, используемые при формировании бухгалтерской отчетности, в отчетном периоде не пересматривались.

Положение учетной политики		Основание
	Основные средства	
Принятие к учету	Объекты, в отношении которых выполняются условия принятия их на учет в качестве ОС, имеющие стоимость не более 100 000 руб. за единицу, учитываются за балансом, а затраты на их приобретение и создание признаются расходами периода, в котором они понесены.	п. 5 ФСБУ 6/2020 "Основные средства"
Оценка	После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Переоценка не производится.	п.13 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
Способ и период начисления амортизации	Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.	п.33, 35 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
Срок полезного использования	Срок полезного использования для приобретенных объектов ОС устанавливается приказом руководителя исходя из ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта.	п.9 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
Оценка списания материально-производственных запасов	Учет материально-производственных запасов	
	Оценка материально-производственных запасов при их использовании и прочем выбытии производится по средней себестоимости.	п. 36 ФСБУ 5/2019 "Запасы" (утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 г. N 180н)
Учет процентов по займам и кредитам	Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам	
	Проценты по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов	П. 4 ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам", утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.
Учет общехозяйственных расходов	Учет доходов и расходов	
	Списание общехозяйственных расходов в бухгалтерском учете производится ежемесячно полностью в качестве условно-постоянных расходов в дебет счета 90 "Продажи".	п. 18-19 ПБУ 10/99
Признание выручки от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления	А) Организация признает выручку по методу начисления Б) Выручка от аренды признается как основная и учитывается на счете 90.	п. 12 и п. 17 ПБУ 9/99 "Доходы организации" (утв. Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. N 32н)"

5. Основные средства, капитальные вложения в основные средства

В составе основных средств по строке 1150 «Основные средства» баланса отражены технические помещения в здании (которые находятся в собственности) у ООО «Дивелопер» и прочие основные средства. В табличной части пояснений к балансу представлено подробно в разделе 5 и 5.1.

6. Инвентаризация

Объект учета	Дата проведения инвентаризации	Примечания
Основные средства	15.12.2025	-

В ходе инвентаризации недостач и излишков не установлено.

7. Наличие и движение дебиторской и кредиторской задолженности раскрыто в табличной части в разделе 7 и 7.1, Раздел 8 и 8.1,8.2
По состоянию на 31.12.2025г у ООО «Дивелопер» отсутствует сомнительная дебиторская и просроченная кредиторская задолженность.

8. Основные факторы, повлиявшие на результаты деятельности

В 2025г организация осуществляла основной вид деятельности – Аренда и управление собственным недвижимым имуществом. Выручка в 2025г увеличилась по сравнению с 2024г на 490 тыс.руб. Это связано с тем, что Общество помимо основной деятельности оказывает услуги по управлению зданием за плату (для других собственников помещений, находящихся в этом же здании).

В составе внебюджетных доходов /расходов, отражены доходы/расходы в виде компенсации коммунальных услуг, при получении арендодателем от арендаторов, согласно условий, вытекающих из договоров аренды и договоров возмещения затрат.

Расходы Общества, формирующие себестоимость услуг раскрыты в табличной части в разделе 10

9. Соблюдение принципа непрерывности деятельности

При подготовке бухгалтерской отчетности руководство Общества исходило из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Все текущие платежи и обязательства погашаются своевременно.

Собственники бизнеса имеют намерение в будущем финансовом году увеличить чистые активы Общества за счет собственных финансовых вложений.

Дата составления текстовых пояснений 30 марта 2025 года.

Директор Общества

Свинчуков А.С.

5. Основные средства
5.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
		первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизация и обеспечение	первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизация и обеспечение	амортизационное обеспечение	переоценка (первоначальная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизация и обеспечение
Однородные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	35 655	(8 858)			(1 575)			35 655	(10 434)
	За 2024 г.	35 655	(7 231)			(1 628)			35 655	(8 858)
в том числе:	За 2025 г.	31 028	(5 249)			(1 400)			31 028	(6 649)
	За 2024 г.	31 028	(3 849)			(1 400)			31 028	(5 249)
Здания	За 2025 г.	-	-			-			-	-
	За 2024 г.	-	-			-			-	-
Сооружения	За 2025 г.	-	-			-			-	-
	За 2024 г.	-	-			-			-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	1 441	(1 441)			-			1 441	(1 441)
	За 2024 г.	1 441	(1 441)			-			1 441	(1 441)
Офисное оборудование	За 2025 г.	537	(507)			(31)			537	(537)
	За 2024 г.	537	(434)			(73)			537	(507)
Транспортные средства	За 2025 г.	-	-			-			-	-
	За 2024 г.	-	-			-			-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	-	-			-			-	-
	За 2024 г.	-	-			-			-	-
Рабочий скот	За 2025 г.	-	-			-			-	-
	За 2024 г.	-	-			-			-	-
Продуктивный скот	За 2025 г.	-	-			-			-	-
	За 2024 г.	-	-			-			-	-
Многолетние насаждения	За 2025 г.	-	-			-			-	-
	За 2024 г.	-	-			-			-	-
Земельные участки	За 2025 г.	196	-			-			196	-
	За 2024 г.	196	-			-			196	-
Объекты природопользования	За 2025 г.	-	-			-			-	-
	За 2024 г.	-	-			-			-	-
Капитальные вложения в арендованное имущество	За 2025 г.	-	-			-			-	-
	За 2024 г.	-	-			-			-	-
Прочие объекты, требующие государственной регистрации, относимые к статье 130 ГК РФ к недвижимости	За 2025 г.	2 453	(1 507)			(145)			2 453	(1 807)
	За 2024 г.	2 453	(1 662)			(155)			2 453	(1 662)
Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-			-			-	-
	За 2024 г.	-	-			-			-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-			-			-	-
	За 2024 г.	-	-			-			-	-

Итого	За 2025 г.	280	-	146	-	(18)	-	X	407	-
	За 2024 г.	350	-	5	-	(76)	-	X	280	-

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	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.		в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора) проценты, штрафы и иные начисления	погашена	
в том числе:					
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.				
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2024 г. За 2025 г.				
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2024 г. За 2025 г.				
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2024 г. За 2025 г.				
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2024 г. За 2025 г.				
Расчеты по аренде	За 2024 г. За 2025 г.				
Долгосрочные кредиты	За 2024 г. За 2025 г.				
Долгосрочные займы	За 2024 г. За 2025 г.				
Безвозмездные поступления	За 2024 г. За 2025 г.				
Расчеты по возмещению материального ущерба	За 2024 г. За 2025 г.				
Краткосрочные обязательства - всего	За 2024 г. За 2025 г.	79 548 79 223	647 674	(563) (348)	79 633 79 548
в том числе:					
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	170 115	164 170	(170) (115)	164 170
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	372 230	179 372	(372) (230)	179 372
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2024 г. За 2025 г.				
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2024 г. За 2025 г.				

		За 2025 г.							
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами									
Расчеты по аренде	За 2024 г.		1		(1)				
	За 2025 г.								
Краткосрочные кредиты	За 2024 г.								
	За 2025 г.								
Краткосрочные займы	За 2024 г.								
	За 2025 г.	50 631	250					50 881	
Проценты по займам и кредитам	За 2024 г.	50 631						50 631	
	За 2025 г.	27 745						27 745	
Расчеты по налогам и сборам	За 2024 г.	27 745	14		(9)			27 745	
	За 2025 г.	143						149	
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2024 г.	139	4					143	
	За 2025 г.	288	9					297	
Расчеты по ЕНС	За 2024 г.	250	38		(2)			288	
	За 2025 г.	89						87	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2024 г.		89					89	
	За 2025 г.	111			(11)			99	
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2024 г.	111			(1)			111	
	За 2025 г.		31					31	
Расчеты с подотчетными лицами	За 2024 г.		2		(2)				
	За 2025 г.								
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2024 г.								
	За 2025 г.								
Расчеты по вкладкам в уставный (складочный) капитал	За 2024 г.								
	За 2025 г.								
Доходы, полученные в счет будущих периодов	За 2024 г.								
	За 2025 г.								
Итого	За 2024 г.	79 548	647		(563)			79 633	
	За 2025 г.	79 223	674		(348)			79 548	

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	погашено как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.				
	За 2024 г.				

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	20	42
Затраты на оплату труда	4 918	4 912
Отчисления на социальные нужды	1 058	942
Амортизация	1 575	1 628
Прочие затраты	1 074	1 034
Итого по элементам	8 644	8 558
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):		
незавершенного производства, готовой продукции		
Итого расходы по обычным видам деятельности	8 644	8 558