

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	
		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		
Нематериальные активы - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

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		
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 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	-	-	-
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	3а 2025 г.	-	-	9	-	(9)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие НМА	3а 2025 г.	-	-	9	-	(9)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 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	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	832 039	(176 404)	-	-	-	(35 281)	-	-	-	-	-	832 039	(211 685)
	3а 2024 г.	832 039	(141 123)	-	-	-	(35 281)	-	-	-	-	-	832 039	(176 404)
в том числе:	3а 2025 г.	832 039	(176 404)	-	-	-	(35 281)	-	-	-	-	-	832 039	(211 685)
	3а 2024 г.	832 039	(141 123)	-	-	-	(35 281)	-	-	-	-	-	832 039	(211 685)

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	3а 2025 г.	-	-	100	-	-	(91)	-	-	-	100	(91)
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Здания	3а 2025 г.	-	-	100	-	-	(91)	-	-	-	100	(91)
	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	620 363	655 635	690 916
в том числе: Здания	620 363	655 635	690 916
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
в том числе: используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

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	-	-	-

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	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

приобретение основных средств - всего	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 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	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 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	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	3а 2025 г.	-	-	63 002	(63 002)	-	-	X	X	-	-
	3а 2024 г.	-	-	62 226	(62 226)	-	-	X	X	-	-
в том числе: Сырье и материалы	3а 2025 г.	-	-	404	(404)	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	294	(294)	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	3а 2025 г.	-	-	62 598	(62 598)	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	61 932	(61 932)	-	-	-	-	-	-

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	
		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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	7 547	-	781	-	(3 376)	-	-	-	4 952	-
	За 2024 г.	9 241	-	4 647	-	(6 341)	-	-	-	7 547	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 671	-	175	-	(1 175)	-	-	-	671	-
	За 2024 г.	1 270	-	483	-	(82)	-	-	-	1 671	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	2 160	-	592	-	(483)	-	-	-	2 269	-
	За 2024 г.	1 696	-	472	-	(8)	-	-	-	2 160	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	2 213	-	14	-	(1 587)	-	-	-	640	-
	За 2024 г.	236	-	2 211	-	(234)	-	-	-	2 213	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	6 016	-	-	-	(6 016)	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	1 503	-	-	-	(132)	-	-	-	1 371	-
	За 2024 г.	22	-	1 481	-	-	-	-	-	1 503	-
Итого	За 2025 г.	7 547	-	781	-	(3 376)	-	-	X	4 952	-
	За 2024 г.	9 241	-	4 647	-	(6 341)	-	-	X	7 547	-

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		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	107 100	-	-	(96 400)	-	868 333	879 033
	3а 2024 г.	72 900	34 200	-	-	-	-	107 100
в том числе: Долгосрочные займы	3а 2025 г.	107 100	-	-	(96 400)	-	868 333	879 033
	3а 2024 г.	72 900	34 200	-	-	-	-	107 100
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	1 268 236	159 401	-	(357 056)	-	(868 333)	202 250
	3а 2024 г.	1 164 193	115 013	-	(10 969)	-	-	1 268 236
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	2 507	185	-	(2 507)	-	-	185
	3а 2024 г.	335	2 507	-	(335)	-	-	2 507
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	(3 400)	(303)	-	-	-	-	(3 703)
	3а 2024 г.	5 525	(150)	-	(8 775)	-	-	(3 400)
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	20 400	1 820	-	-	-	-	22 220
	3а 2024 г.	19 500	900	-	-	-	-	20 400
Расчеты по аренде	3а 2025 г.	-	8	-	-	-	-	8
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы	3а 2025 г.	1 215 245	151 500	-	(336 212)	-	(868 333)	162
	3а 2024 г.	1 119 196	96 049	-	-	-	-	1 215 245
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г.	22 266	5 305	-	(18 169)	-	-	9 401
	3а 2024 г.	8 203	14 063	-	-	-	-	22 266
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	4 789	531	-	(142)	-	-	5 179
	3а 2024 г.	5 015	1 503	-	(1 729)	-	-	4 789
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г.	6 169	316	-	-	-	-	6 485
	3а 2024 г.	6 299	-	-	(130)	-	-	6 169
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	141	13	-	-	-	-	154
	3а 2024 г.	-	141	-	-	-	-	141
Расчеты с персоналом по оплате труда	3а 2025 г.	120	27	-	(26)	-	-	121
	3а 2024 г.	119	1	-	-	-	-	120
Итого	3а 2025 г.	1 375 336	159 401	-	(453 456)	-	X	1 081 283
	3а 2024 г.	1 237 093	149 213	-	(10 969)	-	X	1 375 336

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	3а 2025 г.	137	322	(318)	-	140
	3а 2024 г.	64	262	(189)	-	137
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	3а 2025 г.	137	322	(318)	-	140
	3а 2024 г.	64	262	(189)	-	137

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	22 220	20 400	19 500
в том числе:			
Гарантия за МОНОЛИТ ООО	22 220	20 400	19 500
Выданные - всего	1	2	2
в том числе:			
НИЛА СПРИНГС ООО	1	2	2

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	404	294
Затраты на оплату труда	3 272	2 885
Отчисления на социальные нужды	1 013	881
Амортизация	35 372	35 281
Прочие затраты	30 542	29 614
Итого по элементам	70 603	68 955
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	70 603	68 955

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-

1. Сведения об организации

1.1. Краткая характеристика и сферы деятельности общества

Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТКОМ», сокращенное название ООО «ИНВЕСТКОМ», Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 09.06.2018 г. за основным государственным регистрационным номером 1187746558218.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 9701112358

Код причины постановки на учет (КПП) 77100100

Место нахождения/Почтовый адрес: 111250, г. Москва, Муниципальный округ Лефортово вн.тер.г., Завода Серп и Молот пр-д, д. 10

Основным видом деятельности общества является по справочнику ОКВЭД:

68.20.2-Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. уставный капитал Общества составляет 50 тыс. руб. Информация об основных положениях учетной политики отражена в соответствующих разделах настоящих пояснений.

1.2. Среднегодовая численность работающих за 2025 год.

Численность работников ООО «ИНВЕСТКОМ» по состоянию на 31.12.2025 г составила 3 чел.

1.3. Органы управления обществом.

- Единоличный исполнительный орган - Директор

- Ревизионная комиссия - не избрана. В соответствии с Федеральным законом «О Бухгалтерском учете» в проверяемом периоде ответственность за организацию бухгалтерского учета и подготовку бухгалтерской информации в ООО «ИНВЕСТКОМ» несут:

- Директор ООО «ИНВЕСТКОМ»:

Ларионов Владимир Юрьевич с 26.12.2019 по 30.06.2022 (Протокол б/н от 23.12.2019)

Виневский Алексей Евгеньевич с 01.07.2022 по 23.01.2023 (Решение б/н от 30.06.2023)

Горбунов Сергей Витальевич с 24.01.2023 по настоящее время (Решение б/н от 20.01.2023)

- Главный бухгалтер ООО «ИНВЕСТКОМ»

Сергеева Туяна Афанасьевна с 02.11.2023 по 17.03.2025 (приказ №4 от 02.11.2023)

Комлева Елена Александровна с 18.03.2025 по настоящее время (приказ №1 от 18.03.2025)

2. Основные элементы учетной политики Общества.

2.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

- Бухгалтерский учет в организации осуществляется бухгалтерией под руководством Главного бухгалтера.
- Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. Ожидаемый период эксплуатации объекта с учетом производительности или мощности определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 N 1.
- Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.
- Малоценные объекты основных средств, стоимостью не более 100 000 рублей признаются в составе расходов текущего периода.
- Ежегодная переоценка основных средств не производится.
- Учет прав пользования активами (ППА). По договорам, не подпадающим под упрощение (срок более 12 месяцев и стоимость предмета аренды превышает 300 000 рублей), на дату предоставления предмета аренды признается право пользования активом и обязательство по аренде. Стоимость ППА амортизируется линейным способом.
- При списании оценка материалов и товаров производится по средней себестоимости.
- Оценочное обязательство по отпускам определяется путем расчета на отчетную дату исходя из количества неиспользованных дней отпуска, среднего заработка и суммы страховых взносов.
- Доходами по обычным видам деятельности являются:
 - ✓ доходы от аренды помещений,
 - ✓ доходы от сдачи в аренду иных объектов.
- Прочими признаются доходы, не связанные с основными видами деятельности Организации.
- К затратам по основной деятельности относятся: амортизация ОС, затраты на оплату труда, налоги с ФОТ. Они учитываются на счете 20 «Основное производство».
- Расходы, связанные с управлением и обслуживанием Организации, отражаются по счете 26 «Общехозяйственные расходы». Суммы ежемесячно списываются со счета 26 в дебет счета 90.08.

2.2. Учетная политика для целей налогового учета.

- В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль организация использует метод начисления.
- В целях определения материальных расходов при списании материалов применяется метод оценки по средней себестоимости.
- Сроки полезного использования основных средств устанавливаются в соответствии с положениями п.1 ст. 258 НК РФ и на основании классификации основных средств, утвержденной Постановлением Правительства РФ «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».
- По амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом.
- Покупные товары, стоимость которых уменьшает доходы от реализации этих товаров, оцениваются по средней себестоимости.
- Для целей налогообложения по налогу на добавленную стоимость моментом определения налоговой базы является момент отгрузки товара и предъявление покупателю расчетных документов.
- Датой реализации продукции собственного производства, товаров (работ, услуг) и иного имущества является дата перехода права собственности на продукцию собственного производства, товары (работы, услуги) и иное имущество, определяемая в соответствии с Налоговым Кодексом РФ, и предъявления покупателю расчетных документов.
- Проценты по полученным кредитам и займам учитываются по методу начисления: причитающиеся к уплате проценты начисляются ежемесячно.
- По итогам каждого отчетного (налогового) периода Организация исчисляет сумму авансового платежа, исходя из ставки налога и прибыли, подлежащей налогообложению, рассчитанной нарастающим итогом с начала налогового периода до окончания отчетного (налогового) периода. В течение отчетного периода Организация исчисляет сумму ежемесячного авансового платежа в порядке, установленном статьей 286 НК РФ.

2.3. Состав бухгалтерской отчетности:

Годовая бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год (далее – Отчетность) состоит из:

Бухгалтерского баланса

Отчета о финансовых результатах

Приложений к ним:

- отчета об изменении капитала за январь-декабрь

- отчета о движении денежных средств за январь-декабрь

- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Раскрытие существенных статей бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет велся в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ №34н от 29 июля 1998 года (с изменениями), а также действующими положениями по бухгалтерскому учету.

Настоящая бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета.

3. Нематериальные активы

В 2025 г. у Общества не было движения по нематериальным активам.

4. Основные средства

В составе строки 1150 бухгалтерского баланса ООО «ИНВЕСТКОМ» по состоянию на 31.12.2025 отражены основные средства, находящиеся в эксплуатации, остаточной стоимостью 620 354 180,27 тыс. руб.

Организация является собственником нежилых помещений: общей площадью – 3 522,6 м², Кадастровый номер 77:01:0004013:1147, расположенного по адресу: 123242, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.1. В течение 2025г капитального ремонта не проводилось, страховых случаев не было. Переоценка объектов основных средств по текущей (восстановительной) стоимости не производится.

Объект основных средств (здание): 123242, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.1. передано в аренду: ООО "МОНОЛИТ", о чем заключены соответствующие договора: Договор аренды нежилых помещений №СК/АР-01/23 от 01.06.2023, Договор №СК/Э-02/23 от 01.11.2023

В 2025г. основные средства не выбывали.

Затраты по ремонту и обслуживанию

В 2025 г. сумма затрат составила 14 625 тыс. руб., в том числе:

- затраты на содержание и текущий ремонт составили: 8 763 тыс. руб.;
- затраты по обслуживанию (тепло, электро и водоснабжение, ТЭО систем, уборка): 5 862 тыс. руб.

Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период			На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Основные средства (за исключением инвестиционной)	За 2025 г.	832 039	(176 404)	-	-	-	(35 281)	832 039	(211 685)
	За 2024 г.	832 039	(141 123)	-	-	-	(35 281)	832 039	(176 404)
в том числе:									
Здания	За 2025 г.	832 039	(176 404)	-	-	-	(35 281)	832 039	(211 685)
	За 2024 г.	832 039	(141 123)	-	-	-	(35 281)	832 039	(176 404)

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	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	-	-	100	-	-	(91)	100	(91)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
Здания	За 2025 г.	-	-	100	-	-	(91)	100	(91)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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	620 363	655 635	690 916
в том числе:			
Здания	620 363	655 635	690 916

5. Финансовые вложения

В 2025 г. У Общества не было финансовых вложений

6. Запасы

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
		фактическая себестоимость	затраты	списано	фактическая себестоимость
				фактическая себестоимость	
Запасы - всего	За 2025 г.	-	63 002	(63 002)	-
	За 2024 г.	-	62 226	(62 226)	-
в том числе:					
Сырье и материалы	За 2025 г.	-	404	(404)	-
	За 2024 г.	-	294	(294)	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	62 598	(62 598)	-
	За 2024 г.	-	61 932	(61 932)	-

7. Дебиторская задолженность

Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
		по условиям договора	поступило	спиcано	по условиям договора
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	погашено	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	7 547	781	(3 376)	4 952
	За 2024 г.	9 241	4 647	(6 341)	7 547
в том числе:					
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 671	175	(1 175)	671
	За 2024 г.	1 270	483	(82)	1 671
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	2 160	592	(483)	2 269
	За 2024 г.	1 696	472	(8)	2 160
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	2 213	14	(1 587)	640
	За 2024 г.	236	2 211	(234)	2 213
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	6 016	-	(6 016)	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	1 503	-	(132)	1 371
	За 2024 г.	22	1 481	-	1 503
Итого	За 2025 г.	7 547	781	(3 376)	4 952
	За 2024 г.	9 241	4 647	(6 341)	7 547

8. Обязательства

8.1. Займы и кредиты

По состоянию на 31.12.2025 г. по стр.1410 Баланса учтена задолженность по полученным кредитам и займам в размере 10 700 тыс. руб.

Наименование Контрагента	Договор	Сумма, тыс. руб.
ООО "КОММЕРЦПРОЕКТ"	Договор № б/н от 08.09.2022г.	3 500,00
АО "ЮНИКСТЕЙТ"	Договор № б/н от 01.11.2022г.	7 200,00
ИТОГО		10 700,00

Остаток задолженности по процентам на 31.12.2025 составляет:

- в составе долгосрочной задолженности по стр. 1510 – 4 096 тыс. руб. соответственно.

По состоянию на 31.12.2025 г. по стр.1410 Баланса учтена задолженность по полученным кредитам и займам в размере 879 033 429 тыс. руб.

Наименование Контрагента	Договор	Сумма, тыс. USD/тыс. руб.
VITT INVESTMENTS DMCC	Соглашение о смене лиц в обязательстве от 05.12.2025	11 237,00/879 033,00
ИТОГО		11 237,00/879 033,42

Остаток задолженности по процентам на 31.12.2025 составляет:

- в составе краткосрочной задолженности по стр. 1510 – 67,82/5 305,00 тыс. USD/тыс. руб. соответственно.

8.2. Кредиторская задолженность

Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			поступило	списано	переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	погашено		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	107 100	-	(96 400)	868 333	879 03
	За 2024 г.	72 900	34 200	-	-	107 10
в том числе: Долгосрочные займы	За 2025 г.	107 100	-	(96 400)	868 333	879 03
	За 2024 г.	72 900	34 200	-	-	107 10
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 268 236	159 401	(357 056)	(863 333)	202 25
	За 2024 г.	1 164 193	115 013	(10 969)	-	1 268 23
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	2 507	185	(2 507)	-	18
	За 2024 г.	335	2 507	(335)	-	2 50
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	(3 400)	(303)	-	-	(3 703)
	За 2024 г.	5 525	(150)	(8 775)	-	(3 400)
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	20 400	1 820	-	-	22 22
	За 2024 г.	19 500	900	-	-	20 40
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	151 500	-	-	151 50
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Расчеты по аренде	За 2025 г.	-	8	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы	За 2025 г.	1 215 245	-	(336 212)	(868 333)	10 70
	За 2024 г.	1 119 196	96 049	-	-	1 215 24
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	22 266	5 305	(18 169)	-	9 40
	За 2024 г.	8 203	14 063	-	-	22 26
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	4 789	531	(142)	-	5 17
	За 2024 г.	5 015	1 503	(1 729)	-	4 78
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	6 169	316	-	-	6 48
	За 2024 г.	6 299	-	(130)	-	6 16
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	141	13	-	-	15
	За 2024 г.	-	141	-	-	14
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	120	27	(26)	-	12
	За 2024 г.	119	1	-	-	12
Итого	За 2025 г.	1 375 336	159 401	(453 456)	X	1 081 28
	За 2024 г.	1 237 093	149 213	(10 969)	X	1 375 33

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.	137	322	(318)	-	140
	За 2024 г.	64	262	(189)	-	137
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	137	322	(318)	-	140
	За 2024 г.	64	262	(189)	-	137

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	22 220	20 400	19 500
в том числе: Гарантия за МОНОЛИТ ООО	22 220	20 400	19 500
Выданные - всего	1	2	2
в том числе: НИЛА СПРИНГС ООО	1	2	2

10. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Информация о выручке от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг представлена в таблице:

Динамика прибыли за 2024-2025 год.

Вид деятельности	Выручка без НДС (тыс. руб.)		Себестоимость (тыс. руб.)		Валовая прибыль (тыс. руб.)	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Сдача в аренду собственных площадей	139 481	117 860	62 979	62 061	76 502	55 799

Состав управленческих расходов, тыс. руб. Управленческие расходы, тыс. руб.	2025 г.	2024 г.
	сумма	сумма
Оплата труда, взносы	4 326	3 765
Консультационные услуги	151	303
Прочие	3 147	2 826
Итого	7 624	6 894

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	404	294
Затраты на оплату труда	3 272	2 885
Отчисления на социальные нужды	1 013	881
Амортизация	35 372	35 281
Прочие затраты	30 542	29 614
Итого по элементам	70 603	68 955
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	70 603	68 955

10.1. Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов, тыс. руб.

Прочие доходы	2025 г.		2024г.	
	сумма	%	сумма	%
Прочие доходы (стр. 2340), в том числе:	276 453	100%	15 335	100%
Положительные курсовые разницы от переоценки обязательств, выраженных в иностранной валюте	276 453	100%	15 288	99,69%
Прочие	-	0.00%	47	0,31%

Состав прочих расходов, тыс. руб.

Прочие расходы	2025 г		2024 г	
	сумма	%	сумма	%
Проценты к уплате (стр. 2330)	81 810		105 274	
Прочие расходы (стр. 2350), в том числе:	2 748	100%	146 869	100%
Прочие доходы (расходы)	150	5,46	172	0,12
Отрицательные курсовые разницы от переоценки обязательств, выраженных в иностранной валюте	-	-	144 115	98,12
Прочие расходы не принимаемые	2 500	90,97	2 159	1,47
Расходы на услуги банков	98	3,57	67	0,05
Госпошлина	-	-	357	0,24

В целом по Обществу, в результате хозяйственной деятельности, по итогам 2025 года получена прибыль в размере - 194 955 тыс. руб.

10.2. Налог на прибыль

Величина налога на прибыль для целей налогообложения (текущего налога на прибыль) определена исходя из величины, относящихся к доходам и расходам по действующему налоговому законодательству.

10.3. Чистая прибыль(убыток) отчетного периода

В 2025г. показатель «Чистая прибыль(убыток) отчетного периода» определен по данным бухгалтерского учета исходя из того, что, расходы по налогу на прибыль, вычитаемые из суммы прибыли до налогообложения, определяются как сумма расходов по налогу на прибыль, скорректированная на сумму отложенного налога.

Сумма чистых активов Общества на 31.12.2025 имеет отрицательное значение и составляет – 330 620 тыс. руб. Эти условия указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность. В настоящее время отсутствует решение собственника о ликвидации Общества.

11. Активы, обязательства и операции в иностранных валютах

В 2025 г. у общества были хозяйственные операции совершаемые в иностранных валютах. Погашались % по займу WELLEN FINANCE LIMITED по Соглашению о смене лиц в обязательстве от 16.12.2023 по невозобновляемому договору займа № б/н от 12.12.2019.

12. Инвентаризация имущества и обязательств

В 2025г. была проведена инвентаризация по Приказу № 19 от 23.12.2024г. Оформлены описи и акты по состоянию на 31.12.2025г.

13. Информация об аффилированных лицах и связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются: Компания с ограниченной ответственностью «СИТАРА ТРЕЙДИНГ ЛИМИТЕД» является 100% участником Общества. В свою очередь Компания с ограниченной ответственностью «СИТАРА ТРЕЙДИНГ ЛИМИТЕД» образована компанией «Летбург Финанс ЛТД», которой владеет Бенефициар

Бенефициарным владельцем Общества является

Фамилия Имя Отчество	Богомазова Ольга Алексеевна
Дата рождения	03.02.1958
Место рождения	г. Грозный
Гражданство	Великобритания

В 2025 году операций со связанными сторонами не было.

Единоличный исполнительный орган – Директор

Размер вознаграждения, выплаченного основному управленческому персоналу в 2025 году, составил 2 218 тыс. руб., из них НДФЛ в размере 288 тыс. руб., страховые взносы в размере 679 тыс. руб.

14. Информация по прекращаемой деятельности

Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации о прекращаемой деятельности осуществляется в соответствии с требованиями по бухгалтерскому учету «Информация о прекращаемой деятельности» ПБУ 16/02 утвержденное Приказом Минфина РФ. Организация свою деятельность не прекращает.

15. Информация о совершенных обществом крупных сделках

В 2025 г. Общество не совершало крупных сделок.

16. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

17. Риски хозяйственной деятельности

Риски хозяйственной деятельности Организации (финансовые, правовые и пр.) минимизируются ее системой внутреннего контроля. Оценка, контроль и управление конкретными видами рисков осуществляется органами управления, руководителем и главным бухгалтером в соответствии с процедурами, установленными во внутренних документах Общества. Общество поддерживает эффективный обмен информацией, необходимой для оперативного и стратегического управления рисками, между учредителем и руководством.

В феврале 2022 года, после начала специальной военной операции, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Данные обстоятельства повысили уровень экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России.

В настоящее время руководство Общества проводит анализ возможного воздействия указанных выше событий и изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение, порядок проведения операций и результаты деятельности Общества.

18. Внутренний контроль

В Организации организован внутренний контроль исходя из требований Федерального закона от 6 декабря 2011 г. N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», в частности:

- хозяйственные операции санкционируются руководителем Организации как в целом, так и в конкретных случаях;
- имеется распределение ответственности и полномочий между отдельными функциональными и структурными подразделениями Организации;
- определены ответственные за осуществление отдельных контрольных процедур - Главный бухгалтер;
- реализованы меры, направленные на ограничение доступа неуполномоченных лиц к системам документооборота и ведения бухгалтерского учета;
- хозяйственные операции фиксируются в бухгалтерском учете на надлежащих счетах бухгалтерского учета, в правильном периоде;
- осуществляются внутренние и внешние сверки расчетов.

19. Прочее

В течение 2025 года Общество не получало государственной помощи. Общество не является истцом или ответчиком по искам других предприятий. Не существует и не предвидится предъявления к Обществу каких-либо претензий, связанных с судебными разбирательствами. Операции, подлежащие контролю в соответствии с Федеральным законом от 7 августа 2001 г. N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем не производились. Операций с участием векселей, облигаций ценных бумаг и иных видов инвестиционных сделок не велось.

Директор _____ Горбунов С.В.

25 марта 2026г.

