Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Истсибинвест» за 2025 год

1. Общие сведения

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью "Истсибинвест"
Сокращенное наименование:	ООО «Истсибинвест»
ООО «Истсибинвест» (далее Общество) зарегистрировано по адресу:	109316, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Нижегородский, ул. Талалихина, дом 41, строение 9, этаж/каб. 6/3
Дата государственной регистрации:	25.06.2014 г.

Численность персонала Общества составила:
по состоянию на 31 декабря 2025 г. - 0 человек
по состоянию на 31 декабря 2024 г. - 0 человек
Среднегодовая численность персонала за 2025 год 0 человек

Общество не имеет обособленных подразделений (филиалов, представительств).
Общество осуществляет следующие виды деятельности:
- Капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний ОКВЭД 64.99.3;
- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества ОКВЭД 68.10;
- Предоставление займов и прочих видов кредита ОКВЭД 64.92;
- Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества ОКВЭД 70.11.

Единоличный исполнительный орган:	Согласно договора №17 от 24.11.2021г. о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации, полномочия единоличного исполнительного органа Общества приняла на себя Управляющая компания – Общество с ограниченной ответственностью «Комплексное управление недвижимостью» в лице Генерального директора Рудакова А.Н.
Коллегиальный исполнительный орган	Отсутствует
Уставный капитал Общества:	3 000 тыс. рублей.

	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2025 г.
Размер долей (%) всего, в т.ч.:		
- оплаченных участниками	100	100
- не оплаченных участниками	0	0
- принадлежащих Обществу по состоянию на 31 декабря отчетного года	0	0

Права, предоставляемые владельцам долей:	- участвовать в управлении делами Общества в порядке, установленном Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» и Уставом общества; - получать информацию о деятельности Общества и знакомиться с его бухгалтерскими книгами и иной

документацией в установленном его Уставом порядке;
- принимать участие в распределении прибыли;
- продать или осуществить отчуждение иным образом своей доли или части доли в уставном капитале Общества одному или нескольким участникам данного Общества либо другому лицу в порядке, предусмотренном Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» и Уставом Общества;
- выйти из Общества путем отчуждения своей доли Обществу, или потребовать приобретения Обществом доли в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об обществах ограниченной ответственностью»;
- получить в случае Ликвидации Общества часть имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами или его стоимость;
- участники Общества, доли которых в совокупности составляют не менее чем десять процентов уставного капитала общества, вправе требовать в судебном порядке исключения из Общества участника, который грубо нарушает свои обязанности либо своими действиями (бездействием) делает невозможной деятельность Общества или существенно ее затрудняет;
- участники Общества, обладающие в совокупности не менее чем одной десятой от общего числа голосов участников общества, имеют право требовать созыва внеочередного общего собрания участников общества;
- обжаловать в судебном порядке решения органов управления Общества;
- требовать проведения аудиторской проверки выбранным участником профессиональным аудитором;
- участник Общества вправе передать в залог принадлежащую ему долю или часть доли в уставном капитале Общества другому участнику Общества с согласия общего собрания участников Общества;
- осуществлять иные права, предусмотренные Федеральным законом

	«Об обществах с ограниченной ответственностью»; Уставом Общества, а также решениями общего собрания участников Общества, принятыми в соответствии с его компетенцией; - участники общества имеет так же другие права, предусмотренные Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью».
Количество долей, принадлежащих связанным сторонам (%) по состоянию на 31.12.2025 г.:	100 %

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества составлена в соответствии с федеральными стандартами по бухгалтерскому учету, принимаемыми в соответствии с Федеральным законом от 06.12.11 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

2. Информация об Учетной политике

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с федеральными стандартами по бухгалтерскому учету, принимаемыми в соответствии с Федеральным законом от 06.12.11 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».
Существенные способы ведения бухгалтерского учета, принятые при формировании Учетной политики:

Объект учета	Способы ведения учета
Нематериальные активы (НМА)	Активы, в отношении которых выполняются условия принятия их на учет в качестве НМА и стоимостью не более 100 000 (ста тысяч) рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе расходов. В первоначальную стоимость нематериального актива включаются фактические затраты на приобретение, создание материального носителя (вещи), в котором выражены результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации. Амортизационные отчисления по НМА производится одним из следующих способов: - амортизация НМА, срок полезного использования которых определяется периодом, в течение которого их использование будет приносить экономические выгоды - начисляется линейным способом; - амортизация НМА, срок полезного использования которых определяется исходя из количества продукции (объема работ (услуг) в натуральном выражении), которое ожидается получить от его использования, начисляется способом пропорционально количеству продукции (объему работ (услуг) в натуральном выражении). Начисление амортизации НМА осуществляется ежемесячно, начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания НМА. При существенных изменениях факторов, влияющих на использование объекта НМА принимается решение об изменении соответствующих элементов амортизации, при этом, существенным изменением продолжительности периода и будущих экономических выгод признается изменение на 20% и более от ранее принятых значений.
Основные средства (ОС)	Активы, в отношении которых выполняются условия принятия их на учет в качестве ОС и стоимостью не более 100 000 (ста тысяч) рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе расходов. Указанная норма применяется в отношении объектов из групп объектов ОС, которые потенциально относятся к несущественным активам и единовременно соответствуют следующим показателям: - остаточная стоимость этой группы ОС на последнюю отчетную дату (год) составляет не более 5 % от показателя строки Баланса «Основные средства»; - сумма начисленной амортизации по этой группе ОС составляет не более 5% от суммы расходов (суммарно расходов по основной деятельности и управленческих расходов) за последний отчетный период (год);

Объект учета	Способы ведения учета
	- сумма начисленной амортизации по этой группе ОС составляет не более 5% от общей суммы расходов в виде начисленной амортизации за последний отчетный период (год). Переоценка ОС не производится. По всем группам амортизируемых ОС применяется линейный метод начисления амортизации начиная с месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете. Самостоятельными объектами ОС признаются произведенные существенные по величине затраты на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Существенными признаются затраты, составляющие 20% и более от первоначальной стоимости объекта.
Финансовые вложения	Беспроцентные займы выданные и простые беспроцентные векселя не признаются финансовыми вложениями и отражаются в составе дебиторской задолженности. Приобретенная по номинальной стоимости дебиторская задолженность (любые приобретенные по номиналу права требования, кроме прав займодавца по договорам процентного займа) не признается финансовыми вложениями и отражается в составе дебиторской задолженности. По долговым ценным бумагам (облигациям, векселям), по которым не определяется текущая рыночная стоимость, Общество не признает разницу между их первоначальной и номинальной стоимостью в течение срока их обращения. Доход по таким ценным бумагам признается единовременно в момент их погашения или иного выбытия. По долговым ценным бумагам (облигациям, векселям), по которым не определяется текущая рыночная стоимость, но которыми предусмотрено начисление процентов, такой процентный доход признается ежемесячно. При выбытии акций, по которым не устанавливается текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений (способ ФИФО). К финансовым вложениям не относятся открытые в кредитных организациях депозиты независимо от общего периода начисления процентов по ним, кроме депозитов, условиями которых предусмотрен временной мораторий на снятие денежных средств по требованию. Депозитные вклады, не признаваемые финансовыми вложениями, учитываются в бухгалтерском учете на счете 55 «Специальные счета в банках», в бухгалтерской (финансовой) отчетности такие активы признаются денежными эквивалентами. Депозитные вклады, признаваемые финансовыми вложениями, учитываются в бухгалтерском учете на счете 55 «Специальные счета в банках», при этом в бухгалтерской (финансовой) отчетности такие активы признаются финансовыми вложениями. В бухгалтерском балансе представляются как оборотные активы: - финансовые вложения, если предполагается, что они будут погашены (проданы) в течение периода не более 12 месяцев после отчетной даты; - выданные долгосрочные займы в части, подлежащей погашению в течение периода не более 12 месяцев после отчетной даты.
Запасы	Оценка сырья и материалов, товаров для перепродажи и готовой продукции при их выбытии (отпуске в производство) производится по методу средней себестоимости. Незавершенное производство отражается в составе запасов по фактической производственной себестоимости.
Дебиторская и кредиторская задолженность	Дебиторская/кредиторская задолженность в части суммы полной или частичной оплаты поставщикам/от покупателей в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав) отражается в бухгалтерском балансе в оценке за минусом суммы НДС, принятой к вычету. Задолженность по процентам к получению по выданным займам отражается в бухгалтерской отчетности в составе дебиторской задолженности (прочей). Стоимость оплаченной невозвращаемой страховой премии по договорам добровольного страхования учитывается по счету расходов будущих периодов и отражается в составе прочих внеоборотных либо прочих оборотных активов в зависимости от оставшегося на отчетную дату срока действия договора страхования, списание такой премии производится равномерно в течение срока действия договора страхования. В бухгалтерском балансе представляются как краткосрочные активы и обязательства, связанные с обычным операционным циклом независимо от срока погашения (в частности, дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, кредиторская

Объект учета	Способы ведения учета
	задолженность поставщикам и подрядчикам за товары, работы, услуги, авансы и предварительная оплата, полученные от покупателей и заказчиков, обязательства, связанные с оплатой труда работников); - прочие обязательства (в т.ч кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками, связанная с приобретением (созданием) внеоборотных активов), заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате), если они подлежат погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты; - части долгосрочного обязательства, подлежащие погашению в течение периода не более 12 месяцев после отчетной даты, а также обязательства, которые должны были быть погашены в течение не более 12 месяцев после отчетной даты, но в отношении которых в период между отчетной датой и датой составления бухгалтерской отчетности заключено соглашение о реструктуризации долга на период, превышающий 12 месяцев после отчетной даты.
Расчеты по заемным средствам	Обязательство по заемным средствам, в том числе по выпущенным ценным бумагам (векселям и облигациям) признается при фактическом поступлении денежных средств либо при погашении иного ранее признанного обязательства (перевод долга, новация). Проценты по полученным кредитам и займам/ проценты (дисконт) по выпущенным долговым ценным бумагам отражаются в составе прочих расходов равномерно в течение предусмотренного договором срока возврата денежных средств/условий выпуска ценных бумаг. Затраты, связанные с получением заемных средств, а также дополнительные расходы, связанные с обслуживанием долга (кроме процентов и дисконта), в том числе банковские комиссии, учитываются в полной сумме в том отчетном периоде, когда эти затраты были фактически произведены, кроме случаев включения расходов в стоимость инвестиционного актива. Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 12 месяцев. Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает 3 000 000 руб.
Расчеты по налогам и обязательным страховым взносам	Расчеты с бюджетом по налогам, сборам, обязательным страховым взносам отражаются в бухгалтерской отчетности развернуто по видам налогов (взносов), уровням бюджета (для налога на прибыль) и сальдо на едином налоговом счете. В целях исчисления налога на прибыль временные разницы учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла разница, и отражаются в бухгалтерской отчетности развернуто через отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.
Оценочные и условные обязательства	Общество формирует резерв под будущие отпуска, представляющий собой оценочное значение заработанных сотрудниками отпускных выплат с обязательными страховыми отчислениями, рассчитанных, как если бы сотрудники уходили в отпуск или увольнялись в последний день отчетного периода, который отражается в составе показателя краткосрочных оценочных обязательств.
Доходы	Доходом от обычных видов деятельности признается выручка от реализации товаров, продукции, работ, услуг по основным направлениям, перечисленным в пункте 1 настоящих Пояснений. Общество применяет в бухгалтерском учете метод определения выручки от продажи товаров, продукции, работ, услуг в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления).
Расходы	Для целей формирования финансового результата от обычных видов деятельности определяется себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, которая формируется на базе расходов по обычным видам деятельности без включения в них управленческих и коммерческих расходов и с учетом общепроизводственных расходов. Аналогичным образом формируется производственная себестоимость остатков готовой продукции и незавершенного производства. Управленческие и коммерческие расходы (за исключением транспортных расходов, относящихся к остаткам нереализованных товаров) ежемесячно списываются в полном размере на результаты финансово-хозяйственной деятельности, не увеличивая себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг.

Объект учета	Способы ведения учета
	В отчете о финансовых результатах Общества управленческие и коммерческие расходы отражаются отдельными статьями.
Прочие доходы и расходы	В Отчете о финансовых результатах показатели прочих доходов и прочих расходов, связанные с одним (в частности, результат от выбытия объекта основных средств) или несколькими аналогичными (в частности, курсовые разницы, результат переоценки внеоборотных активов, включаемый в доходы или расходы отчетного периода, результат обесценения внеоборотных активов и восстановления обесценения, включаемый в расходы или доходы отчетного периода) фактами хозяйственной жизни, зачитываются.
Учет прав пользования активом (ППА)	Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин по ставке, равной ключевой ставке ЦБ РФ на момент признания прав, увеличенной в 1.3 раза. В случаях получения в аренду земли в качестве номинальной величины будущих арендных платежей принимается величина равная произведению текущей стоимости арендной платы и срока аренды. Фактическая стоимость ППА в виде земли и соответствующая величина обязательства по аренде пересматриваются в числе прочего в случаях изменения кадастровой стоимости арендуемого земельного участка и, соответственно, изменения величины арендных платежей, рассчитываемых от кадастровой стоимости, по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде. Изменение величины обязательства по аренде относится на стоимость ППА. Уменьшение обязательства по аренде сверх балансовой стоимости права пользования активом включается в доходы текущего периода - т.е. периода, с которого произошло изменение кадастровой стоимости.
Денежные средства	К денежным эквивалентам относятся открытые в кредитных организациях депозиты независимо от общего периода начисления процентов по ним, кроме депозитов, условиями которых предусмотрен временной мораторий на снятие денежных средств по требованию. В Отчете о движении денежных средств: - любые перечисления денежных средств, удержанных из заработной платы сотрудников (включая алименты, штрафы, возмещение ущерба по исполнительным лицам и т.п., налог на доходы физических лиц), а также перечисления страховых взносов и платежи третьим лицам в пользу сотрудников Общества отражаются в составе платежей в связи с оплатой труда работников; - в составе прочих поступлений и прочих выплат по текущей деятельности отчета о движении денежных средств отражаются: возврат авансов выданных и полученных, штрафные санкции за нарушение условий договоров, уплата и возврат излишне перечисленных пеней, штрафов по всем налогам (в том числе по налогу на прибыль и НДС), разница между фактическим курсом купли-продажи иностранной валюты от курса ЦБ РФ на дату обмена валюты. Денежные средства или денежные эквиваленты в случае, когда существуют ограничения на их использование, действующие в течение, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты, отражаются как внеоборотные активы.

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте. Стоимость денежных средств на банковских счетах (банковских вкладов), денежных и платежных документов, ценных бумаг (за исключением акций), средств в расчетах, включая заемные обязательства (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты), выраженная в иностранной валюте, отражена в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют Банка России, действовавших по состоянию на отчетную дату. Курсы валют на 31 декабря 2025 г. составили:

- 78,2267 руб. за 1 доллар США *(на 31 декабря 2024 г. – 101,6797 руб., на 31 декабря 2023 г. – 89,6883 руб.)*;
- 92,0938 руб. за 1 евро *(на 31 декабря 2024 г. – 106,1028 руб., на 31 декабря 2023 г. – 99,1919 руб.)*.

Курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета в рубли в течение года (в том числе на отчетную дату) стоимости активов и обязательств, выраженной в иностранной валюте, отнесены на финансовые результаты как прочие расходы или доходы и отражены в отчетности свернуто (произведен зачет доходов и расходов).

Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса, Отчета о финансовых результатах и Отчета о движении денежных средств приведены далее в приложениях к настоящим Пояснениям. Все приведенные в Пояснениях стоимостные показатели представлены в тыс. руб., если не указано иное. В таблицах круглыми скобками обозначены вычитаемые показатели и отрицательные числа.

3. Изменения в Учетной политике и исправление ошибок

Исправления в отчетном периоде существенных ошибок предшествующих отчетных периодов отсутствуют.
В Учетную политику на 2025 год Обществом не вносились изменения и дополнения, которые существенным образом повлияли бы на сопоставимые показатели финансовой (бухгалтерской) отчетности за 2025 год.
В связи с началом применения ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного Приказом МФ РФ от 04.10.2023 г. № 157н, были скорректировано представление в Балансе, Отчете о финансовых результатах отдельных показателей за 2023 и 2024 гг.:

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС НА 31.12.2023 г. (тыс. руб.)

Код строки/ столбца	Наименование строки	Сумма до корректировки	Сумма корректировки	Сумма с учетом корректировки
1190	Прочие внеоборотные активы	-	39 043	39 043
	в т.ч. Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	-	39 043	39 043
1230	Дебиторская задолженность	1 045 114	(39 043)	1 006 072
	в т.ч. Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 031 338	(39 043)	992 296

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ НА 31.12.2024 г. (тыс. руб.)

Код строки/ столбца	Наименование строки	Сумма до корректировки	Сумма корректировки	Сумма с учетом корректировки
2340	Прочие доходы	1 460 805	(12 495)	1 448 310
2350	Прочие расходы	(1 631 491)	12 495	(1 618 996)

4. Совокупные затраты на оплату энергетических ресурсов

У Общества отсутствуют затраты за потребление энергетических ресурсов поскольку такие затраты не связаны напрямую с ведением Обществом своей деятельности. Данные затраты (плата электроэнергию, теплоэнергию, за водоснабжение и газоснабжение) входят в состав арендной платы арендуемого Обществом имущества.

5. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон:

№ группы	Характер взаимоотношений (группа связанных сторон)	Наименование организаций, Ф.И.О. и должность физических лиц
1	Физические и юридические лица, которые контролируют Общество путем владения более 50% акций (долей) Общества (материнская компания, либо физическое лицо, владеющее контрольным пакетом акций (долей) Общества)	АРКВЭЙ ИНТЕРНЕШНЛ ЛТД. (100%)
2	Юридические лица, которые прямо или косвенно (через дочерние компании) контролируются Обществом путем владения более 50% их акций (долей) (дочерние и внучатые компании)	ООО «ЭСКОРТ-ТРАНС» (99,9%) ООО «АЙТА БУЛУНГ» (60%)
3	Лица, являющиеся основным управленческим персоналом Общества (генеральный директор, иные лица, осуществляющие полномочия единоличного исполнительного органа, члены совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа управления)	ООО «Комплексное управление недвижимостью» в лице Генерального директора Рудакова А.Н.

Информация о существенных операциях и остатках по расчетам со связанными сторонами приведена в приложениях к настоящим Пояснениям.

Все расчеты по операциям со связанными сторонами выражены в российских рублях и подлежат осуществлению (завершению) в течение ближайших 36 месяцев после отчетной даты.

6. Информация о бенефициарных владельцах

Бенефициарными владельцами Общества (в соответствии с понятием, установленным Федеральным законом «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» - физическими лицами, которые, в конечном счете, прямо или косвенно (через третьих лиц) владеют (имеют преобладающее участие) более 25% в капитале) являются:

Фамилия, И.О.	Доля участия (%)
Ибрагимов Довронбек Иргашевич	9 %
Миррахимов Санжар Ихсанович	91 %

7. Информация о чрезвычайных ситуациях

В течение 2025 г. чрезвычайных ситуаций в Обществе не было.

8. События после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты, которые подлежат отражению в бухгалтерской отчетности за 2025 год, нет.

9. Допущение непрерывности деятельности

Бухгалтерская отчетность подготовлена руководством Общества исходя из допущения о том, что Общество будет непрерывно продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем и у руководства Общества отсутствует намерение ликвидировать Общество или прекратить его деятельность.

Состояние чистых активов Общества:

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Чистые активы	578 378	575 210	394 544

Основным направлением деятельности Общества на ближайшую перспективу по-прежнему будет являться капиталовложения в уставные капиталы, предоставление займов и покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

- Общество считает, что оно способно удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам в рамках хозяйственной деятельности и исполнить обязанность по уплате обязательных платежей;

- сроки возврата заемных средств, приходятся на период после 2025 г. и при этом существует реальная перспектива продления срока возврата заемных средств,

- отсутствуют судебные иски против Общества, которые находятся в процессе рассмотрения и могут в случае успеха истца завершиться невыполнимыми для Общества обязательствами;

Событий или условий, которыми могут обусловлены значительные сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно в течение 12 месяцев, следующих за отчетным 2025 годом, нет.

Генеральный директор УК ООО «Комплексное Управление недвижимостью» _____ /Рудаков А.Н./

(на основании договора №17 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 24.11.2021 г.)

ООО "Истсибинвест"

Код строки Бухгалтерского баланса:	1150

Пояснение:	1
Стр.	10

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	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	**за 2025 г.**	**351**					**(117)**				**351**	**(117)**
	за 2024 г.	**424**	**(283)**	**351**	**(424)**		**(141)**				**351**	**(424)**
в том числе :												
Аренда части нежилого помещения (офис)	за 2025 г.	351					(117)				351	(117)
	за 2024 г.	424	(283)	351	(424)	424	(141)				**351**	

Генеральный директор УК ООО _____ **Рудаков А.Н.**

ООО "Истсибинвест"

Пояснение: 2
Стр. 11

Наличие и движение финансовых вложений

Коды строк Бухгалтерского баланса:	1170, 1240

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка	Поступило	Списано: Первоначальная стоимость	Списано: Накопленная корректировка	Проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости/ резерва под обесценение	Переклассифицировано	Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка
Долгосрочные финансовые вложения – всего	**за 2025 г.**	**332 375**		**208 389**	**(373 664)**				**842 643**	**1 009 743**	
	за 2024 г.	**1 182 760**		**137 258**	**(987 643)**					**332 375**	
в том числе:											
Доли	за 2025 г.	332 375		33 389						365 764	
	за 2024 г.	195 117		137 258						332 375	
Займы выданные	за 2025 г.								100 000	100 000	
	за 2024 г.	245 000			(245 000)						
Права требования	за 2025 г.			175 000	(373 664)				742 643	543 979	
	за 2024 г.	742 643			(742 643)						
Краткосрочные финансовые вложения – всего	**за 2025 г.**	**1 301 274**								**641 631**	
	за 2024 г.	**50 000**								**1 301 274**	
в том числе:											
Доли	за 2025 г.										
	за 2024 г.										
Займы выданные	за 2025 г.	100 000		8 000					(100 000)	8 000	
	за 2024 г.	50 000		100 000	(50 000)					100 000	
Права требования	за 2025 г.	1 201 274		175 000					(742 643)	633 631	
	за 2024 г.			1 201 274						1 201 274	
ИТОГО	**за 2025 г.**	**1 633 649**		**208 389**	**(373 664)**				**842 643**	**1 651 374**	
	за 2024 г.	**1 232 760**		**137 258**	**(987 643)**					**1 633 649**	

Объекты вложений, обремененные залогом	Отсутствуют
Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость	Отсутствуют

Генеральный директор УК ООО «Кс_____Рудаков А.Н.

ООО "Истсибинвест"

Пояснение: 3
Стр. 12

Наличие и движение запасов

Коды строк Бухгалтерского баланса:	1210

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
					Списано			Изменение вида запасов		
		Фактическая себестоимость	Резерв под обесценение	Затраты	Фактическая себестоимость	Резерв под обесценение	Резерв под обесценение	Фактическая себестоимость	Резерв под обесценение	Фактическая себестоимость	Резерв под обесценение
Запасы – всего	**за 2025 г.**	**1 453 893**								**1 453 893**	
	за 2024 г.	**1 453 893**								**1 453 893**	
в том числе:											
Товары (недвиджимое имущество)	за 2025 г.	1 453 893								1 453 893	
	за 2024 г.	1 453 893								1 453 893	

Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав отсутствуют.

Генеральный директор УК ООО «Кс_____ Рудаков А.Н.

ООО "Истсибинвест"

Пояснение: 4
Стр. 13

Наличие и стоимость прочих активов

Код строки Бухгалтерского баланса:	**1190**

(тыс. руб.)

Наименование показателя	**На 31 декабря 2025 г.**	**На 31 декабря 2024 г.**	**На 31 декабря 2023 г.**
Прочие внеоборотные активы - всего	35 303		39 043
в том числе:			
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	35 303		39 043
Прочие инвестиционные вложения			

Код строки Бухгалтерского баланса:	**1260**

(тыс. руб.)

Наименование показателя	**На 31 декабря 2025 г.**	**На 31 декабря 2024 г.**	**На 31 декабря 2023 г.**
Прочие оборотные активы - всего			5
в том числе:			
Неисключительные права пользования программным обеспечением			5
Прочие			

Код строки Бухгалтерского баланса:	**1250**

(тыс. руб.)

Наименование показателя	**На 31 декабря 2025 г.**	**На 31 декабря 2024 г.**	**На 31 декабря 2023 г.**
Денежные средства – всего	**391 378**	**7 348**	**224 852**
в том числе:			
Денежные средства на расчетных, текущих и иных аналогичных банковских счетах (кроме депозитных счетов)	391 378	7 348	224 852
Денежные средства в покрытых аккредитивах, открытых в пользу других организаций			
Денежные эквиваленты – всего			**171 500**
в том числе:			
Банковские депозиты до востребования			171 500
Прочие высоколиквидные вложения			
ИТОГО:	**391 378**	**7 348**	**396 352**

Генеральный директор УК ООО «Комплексное уг _____ **Рудаков А.Н.**

ООО "Истсибинвест"

Пояснение: 5
Стр. 14

Дебиторская задолженность

Код строки Бухгалтерского баланса:	**1230**

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в отчетном периоде)							На конец периода	
				Поступило			Списано					
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	Создание резерва по сомнительным долгам	погашено	на расходы	восстановление резерва	Переклас-сифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего, *в том числе:*	**за 2025 г.**									**35 303**	**35 303**	
	за 2024 г.	**39 043**		**3 627**						**(42 670)**		
Проценты к получению	за 2025 г.									35 303	35 303	
	за 2024 г.	39 043		3 627						(42 670)		
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего, *в том числе:*	**за 2025 г.**	**281 403**		**39 137**		**-175558**	**(30 452)**			**(35 303)**	**254 785**	**(175 558)**
	за 2024 г.	**1 006 072**		**241 038**			**(1 008 310)**	**(67)**		**42 670**	**281 403**	
Задолженность покупателей и заказчиков	за 2025 г.	20					(16)				4	
	за 2024 г.			20							20	
Авансы выданные	за 2025 г.											
	за 2024 г.											
Беспроцентные займы выданные	за 2025 г.											
	за 2024 г.											
Проценты к получению	за 2025 г.	66 586		39 137			(16 956)			(35 303)	53 464	
	за 2024 г.	8 229		26 611			(10 924)			42 670	66 586	
Дивиденды к получению	за 2025 г.											
	за 2024 г.											
Переплата по налогам и сборам	за 2025 г.	39 239					(13 480)				25 759	
	за 2024 г.	13 709		33 849			(8 319)				39 239	
Переплата по обязательным страховым взносам	за 2025 г.											
	за 2024 г.	67						(67)				
Штрафы, пени, неустойки к получению	за 2025 г.											
	за 2024 г.											
Прочая дебиторская задолженность	за 2025 г.	175 558				(175 558)					175 558	(175 558)
	за 2024 г.	984 067		180 558			(989 067)				175 558	
ИТОГО:	**за 2025 г.**	**281 403**		**39 137**		**(175 558)**	**(30 452)**				**290 088**	**(175 558)**
	за 2024 г.	**1 045 115**		**244 665**			**(1 008 310)**	**(67)**			**281 403**	

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

Генеральный директор УК ООО «Комплексное управ _____ **Рудаков А.Н.**

Приложения к Пояснениям к к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 г.

ООО "Истсибинвест"

Пояснение: 6
Стр. 15

Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств и заемных средств)

Код строки Бухгалтерского баланса:	**1450** **1520** **1550**

(тыс. руб.)

Наименование показателя	**Период**	**На начало года**	**Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и выбывших в 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, *в том числе*	**за 2025 г.**	**2 277 997**			**(115)**		**(2 277 736)**	**146**
	за 2024 г.		**261**				**2 277 736**	**2 277 997**
Долгосрочная кредиторская задолженность – всего, *в том числе:*	**за 2025 г.**	**2 277 736**					**(2 277 736)**	
	за 2024 г.						**2 277 736**	**2 277 736**
Прочая кредиторская задолженность (за приобретенные финансовые вложения)	за 2025 г.	2 277 736					(2 277 736)	
	за 2024 г.						2 277 736	2 277 736
Прочие долгосрочные обязательства – всего, *в том числе:*	**за 2025 г.**	**261**			**(115)**			**146**
	за 2024 г.		**261**					**261**
Арендные обязательства	за 2025 г.	261			(115)			146
	за 2024 г.		261					261
Краткосрочные обязательства - всего, *в том числе*	**за 2025 г.**	**433**	**211 850**				**2 277 736**	**2 490 019**
	за 2024 г.	**2 277 953**	**333**		**(117)**		**(2 277 736)**	**433**
Краткосрочная кредиторская задолженность – всего, *в том числе:*	**за 2025 г.**	**343**	**211 825**				**2 277 736**	**2 489 904**
	за 2024 г.	**2 277 797**	**333**		**(51)**		**(2 277 736)**	**343**
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	за 2025 г.		663					663
	за 2024 г.	51			(51)			
Задолженность по налогам и сборам	за 2025 г.	333	36 162					36 495
	за 2024 г.		333					333
Прочая кредиторская задолженность	за 2025 г.	10	175 000				2 277 736	2 452 746
	за 2024 г.	2 277 746					(2 277 736)	10
Прочие краткосрочные обязательства – всего, *в том числе:*	**за 2025 г.**	**90**	**25**					**115**
	за 2024 г.	**156**			**(66)**			**90**
Арендные обязательства	за 2025 г.	90	25					115
	за 2024 г.	156			(66)			90
ИТОГО обязательства (за исключением оценочных обязательств и заемных средств)	**за 2025 г.**	**2 278 430**	**211 850**		**(115)**			**2 490 165**
	за 2024 г.	**2 277 953**	**594**		**(117)**			**2 278 430**

Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств и заемных средств) отсутствуют.

Генеральный директор УК ООО «Комплексное управление недвижимостью» **Рудаков А.Н.** _____

Заемные обязательства

Пояснение: 7

Стр. 16

Коды строк Бухгалтерского баланса:	**1410, 1510**

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Процентные ставки для обязательств на 31.12.2025 г.	На 31 декабря 2025 г.	Срок погашения	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Краткосрочные кредиты и займы – всего	x	**594 154**	**x**	**528 284**	
в том числе:					
Банковские кредиты, включая кредитные линии					
Проценты по банковским кредитам, включая кредитные линии					
Займы от прочих организаций и физических лиц	15%	490 000	до 31.12.2026	500 000	
Проценты по займам от прочих организаций и физических лиц		104 154	до 31.12.2026	28 284	
Собственные векселя и облигации					
ИТОГО	x	**594 154**	x	**528 284**	

Недополученные суммы по кредитам и займам по состоянию на 31.12.2025 г. отсутствуют.
Займы/кредиты привлечены без какого-либо обеспечения.

Генеральный директор УК ООО «Комплексное управлен _____ **Рудаков А.Н.**

ООО "Истсибинвест"

Пояснение:	**8**
Стр.	**17**

Доходы и расходы

Код строки Отчета о финансовых результатах:	**2220**

(тыс. руб.)

Наименование показателя	**за 2025 г.**	**за 2024 г.**
Управленческие расходы - всего	**(6 780)**	**(2 975)**
в том числе:		
Материальные затраты		
Амортизация	(117)	(141)
Затраты на оплату труда		
Обязательные страховые взносы с фонда оплаты труда		
Прочие налоги (земельный, на имущество)	(2 689)	(666)
Услуги аудиторов	(120)	(100)
Бухгалтерские услуги	(1 392)	(964)
Услуги управления	(900)	(900)
Расходы на содержание имущества	(1 506)	
Прочие затраты	(56)	(204)

Генеральный директор УК ООО «Комплексное управление не _____ **Рудаков А.Н.**

ООО "Истсибинвест"

Пояснение:	**9**
Стр.	**18**

Прочие доходы и расходы

Код строки Отчета о финансовых результатах:	**2340**

(тыс. руб.)

Наименование показателя	за 2025 г.	за 2024 г.
Прочие доходы - всего	**590 407**	**1 448 310**
в том числе:		
Доходы, связанные с реализацией права требования	590 407	1 443 034
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества		
Курсовые разницы		5 225
Доходы в виде восстановленных оценочных резервов		
Отклонение курса от продажи (покупки) иностранной валюты		
Прочие		51

Код строки Отчета о финансовых результатах:	**2350**

(тыс. руб.)

Наименование показателя	за 2025 г.	за 2024 г.
Прочие расходы - всего	**(555 079)**	**(1 618 996)**
в том числе:		
Расходы, связанные с реализацией права требования	(373 664)	(1 447 698)
Расходы, связанные с реализацией прочего имущества		
Курсовые разницы	(5 559)	
Расходы в виде формирования резерва по сомнительным долгам	(175 558)	
Отклонение курса от продажи (покупки) иностранной валюты		(564)
Оплата услуг кредитных организаций (банковские комиссии)	(101)	(378)
Прочие юридические услуги		(165 917)
Прочее	(197)	(4 439)

Справочно:

Наименование показателя	*за 2025 г.*	*за 2024 г.*
Курсовые разницы	*(5 559)*	*5 225*
доходы	*5 575*	*17 720*
расходы	*(11 134)*	*(12 495)*
Отклонение курса от продажи (покупки) иностранной валюты		*(564)*
доходы		*226 136*
расходы		*(226 700)*
Прочее	*(163)*	
доходы	*48*	
расходы	*(211)*	

Генеральный директор УК ООО «Комплексное управление недвиж _____ **Рудаков А.Н.**

ООО "Истсибинвест"

Пояснение: 10
Стр. 19

Расходы по налогу на прибыль

(тыс. руб.)

Наименование показателя	за 2025 г.		за 2024 г.	
	Прибыль/ (убыток)	Налог на прибыль 25%	Прибыль/ (убыток)	Налог на прибыль 20%
Прибыль/(убыток) до налогообложения / Условный расход/(доход) по налогу на прибыль	**4 235**	**(1 059)**	**(163 829)**	**32 766**
Постоянные разницы текущего периода / Постоянные налоговые (обязательства)/активы	33	(8)	170 353	(34 071)
Вычитаемые временные разницы текущего периода / Изменение отложенных налоговых активов	176 109	(44 027)	5 285	(1 057)
Налогооблагаемые временные разницы текущего периода / Изменение отложенных налоговых обязательств	6 782	(1 696)	(10 235)	2 047
Итого налоговая база по налогу на прибыль/ Текущий налог на прибыль (стр.2411 Отчета о финансовых результатах)	187 159	**(46 790)**	1 574	**(315)**
Прибыли/(убытки) прошлых лет (свернуто) / Корректировка условного (расхода)/дохода по налогу на прибыль за прошлые годы				
Корректировка постоянных разниц за прошлые годы / Корректировка постоянных налоговых (обязательств)/активов за прошлые годы				
Корректировка временных разниц за прошлые годы / Корректировка отложенных налогов за прошлые годы				
Итого корректировка налоговой базы за прошлые годы/ Итого корректировка текущего налога на прибыль за прошлые годы				
Списание временных разниц /Списание отложенных налогов				
Корректировка временных разниц / отложенных налогов в связи с изменением с 2025 г. ставки налога на прибыль в соотвествии с законодательством РФ			14 332	(717)
Итого корректировка (списание) временных разниц / Итого корректировка (списание) отложенных налогов			14 332	**(717)**

Различия между бухгалтерским и налоговым законодательством Российской Федерации приводят к образованию временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств для целей настоящей бухгалтерской отчетности и их налоговой базой. Налоговый эффект от изменения данных разниц представлен ниже:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	Изменение за 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	Изменение за 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Отложенные налоговые активы – всего	**48 788**	**44 027**	**4 761**	**2 009**	**2 752**
в том числе:					
Расходы будущих периодов (курсовые разницы)	4 816	179	4 637	1 918	2 719
Арендные обязательства	82	(42)	124	91	33
Резервы сомнительных долгов	43 890	43 890			
Отложенные налоговые обязательства - всего	**(6 648)**	**1 696**	**(8 344)**	**(3 716)**	**(4 628)**
в том числе:					
Доходы будущих периодов (курсовые разницы)	(6 558)	1 647	(8 205)	(3 607)	(4 598)
Проценты по обязательствам	(17)	19	(36)	(34)	(2)
Основные средства	(58)	30	(88)	(60)	(28)
Товары	(15)		(15)	(15)	

Постоянные налоговые обязательства (активы) представляют собой налог, исчисленный с разниц в виде не принимаемых для целей налогообложения расходов (доходов):

(тыс. руб.)

Наименование показателя	за 2025 г.		за 2024 г.	
	Расходы/ (Доходы)	(ПНО)/ПНА	Расходы/ (Доходы)	(ПНО)/ПНА
Постоянные налоговые обязательства/активы - всего	**33**	**(42 588)**	**170 353**	**(42 588)**
в том числе:				
Прочее	33	(8)	170 353	(42 588)

ый директор УК ООО «Комплексное управление недвижимостью» _____ **Рудаков А.Н.**

Приложения к Пояснениям к к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 г

ООО "Истсибинвест"

Пояснение:	**11**
Стр.	**20**

Информация о показателях прочих поступлений и выплат
Отчета о движении денежных средств

Код строк Отчета о движении денежных средств:	**4119** **4129**
	4219 **4229**
	4319 **4329**

(тыс. руб.)

Наименование показателя	за 2025 г.	за 2024 г.
Текущие операции		
Прочие поступления - всего	**20 415**	**10 881**
в том числе:		
Проценты по договору банковоского счета	20 415	10 881
Прочие платежи - всего	**(288)**	**(41 123)**
в том числе:		
Платежи по налогам и сборам		
Прочие	(42)	
Сумма НДС	(246)	(41 123)
Инвестиционные операции		
Прочие поступления - всего	**(175 000)**	
в том числе:		
Приобретение прав требования долга	(175 000)	

Генеральный директор УК ООО «Комплексное управление недвижимостью» **Рудаков А.Н.**

Приложения к Пояснениям к к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 г.

ООО "Истсибинвест"

Пояснение:	**12**
Стр.	**21**

Информация о существенных операциях и остатках по расчетам со связанными сторонами

Группа 1

(тыс. руб.)

	за 2025 г.	**за 2024 г.**
Операции - всего		
в том числе:		
Сальдо расчетов("+" - Дебиторская задолженность; "-" - Кредиторская задолженность):	**На 31 декабря 2025 г.**	**На 31 декабря 2024 г.**
	2 277 736	**2 277 736**
в том числе:		
Прочая кредиторская задолженность	2 277 736	2 277 736
Справочно:		
Выданные (не закрытые) поручительства		

Группа 2

(тыс. руб.)

Операции - всего	**3 000**	**3 000**
в том числе:		
Решение на Вклад в имущество дочерней компании	33 000	137 395
Оплата вклада в имущество	(33 000)	(137 395)
Начисление процентов по займам выданным	3 000	3 000
Сальдо расчетов("+" - Дебиторская задолженность; "-" - Кредиторская задолженность):	**109 589**	**106 589**
в том числе:		
Дебиторская задолженность по займам выданным (с процентами)	109 589	106 589
Справочно:		
Выданные (не закрытые) поручительства		

Группа 3

(тыс. руб.)

Операции - всего		
в том числе:		
Приобретение прочих работ, услуг	900	900
Оплата услуг	(900)	(900)
Сальдо расчетов("+" - Дебиторская задолженность; "-" - Кредиторская задолженность):		
в том числе:		
Справочно:		
Выданные (не закрытые) поручительства		

Генеральный директор УК ООО «Комплексное управление недвижимостью» _____ **Рудаков А.Н.**