

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ НА 31.12.2025 ГОДА И ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 ГОД
ООО «Алтарус»

1. Основные виды экономической деятельности.

Виды деятельности	Описание
Основной	68.20.2, Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом

2. Учетная политика

Учетная политика Общества разработана и утверждена приказом Общества № б/н от 30.12.2021 г. (с изменениями и дополнениями, внесенными приказом № 22/УП от 30.12.2022 г., приказом № 23/УП от 29.12.2023 г., приказом 24/УП от 30.12.2024 г.).

Корректировка существенности информации

Компания определяет существенность информации исходя из принципа, что показатель является существенным в бухгалтерской отчетности, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе этой отчетной информации.

Количественный критерий: Существенными для раскрытия в бухгалтерской отчетности (пояснениях) являются показатели, отношение которых к валюте баланса за отчетный период составляет не менее 10% для бухгалтерского баланса и не менее 5% к выручке в отчете о финансовых результатах

Изменения в учетную политику в отчетном периоде вносились в связи с введением ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", утвержден приказом Министерства финансов Российской Федерации от 04.10.2023 N 157н.

Пунктом 11 ФСБУ 6/2020 введено понятие инвестиционной недвижимости – основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, которые образуют отдельную группу основных средств.

Таким образом, объекты недвижимости, сдаваемые в аренду, образуют отдельную группу основных средств – инвестиционную недвижимость, т.е. подлежат обособленному учету. С 2025 года применяются формы отчетности, утвержденные Приказом Минфина РФ от 04.10.2023 № 157н. (ФСБУ 4/2023).

В Бухгалтерском балансе информация об инвестиционной недвижимости отражается по строке 1160 «Инвестиционная недвижимость».

В бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество раскрывает информацию, состав и содержание которой определены требованиями пунктов 8-50 ФСБУ 4/2023, установленными для подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Применение с 1 января 2025 года ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» не оказало непосредственного влияния на показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год.

С 1 января 2025г. изменен порядок отражения в отчетности авансов поставщикам по капитальным вложениям в приобретаемые основные средства, инвестиционную недвижимость и авансам на приобретение запасов.

2.1. Основные средства

Общество применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Способ оценки объектов основных средств, по группам: все основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Переоценка основных средств не применяется.

Срок полезного использования основных средств устанавливается обществом при принятии объекта к учету исходя из ожидаемого срока использования с учетом морального и физического износа, а также нормативно-правовых ограничений. Ожидаемый срок использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

Резерв на предстоящий ремонт основных средств обществом не создается, затраты на ремонт основных средств включаются в затраты того отчетного периода, в котором последние произведены.

Общество устанавливает элементы амортизации на дату передачи объекта основных средств в эксплуатацию, а также в случае их существенных изменений.

Активы стоимостью, превышающей 100 000 (сто тысяч) руб. без НДС, в отношении которых выполняются одновременно условия, предусмотренные п. 4 Федерального стандарта бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства", утвержденного Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н, принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств по первоначальной стоимости и в дальнейшем не переоцениваются.

По всем группам основных средств применяется линейный способ начисления амортизации.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания его в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета. Расчет амортизации по ОС и ее учет в расходах осуществляются по окончании месяца.

Авансы, выданные поставщикам в связи с приобретением и сооружением основных средств, отражаются в бухгалтерском балансе по стр. 1150 «Основные средства».

Авансы, выданные поставщикам в связи с приобретением и сооружением инвестиционной недвижимости, отражаются в бухгалтерском балансе по стр. 1160 «Инвестиционная недвижимость».

Пунктом 11 ФСБУ 6/2020 введено понятие инвестиционной недвижимости – основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, которые образуют отдельную группу основных средств.

Таким образом, объекты недвижимости, сдаваемые в аренду, образуют отдельную группу основных средств – инвестиционную недвижимость, т.е. подлежат обособленному учету.

С 2025 года применяются формы отчетности, утвержденные Приказом Минфина РФ от 04.10.2023 № 157н. (ФСБУ 4/2023).

В Бухгалтерском балансе информация об инвестиционной недвижимости отражается по строке 1160 «Инвестиционная недвижимость».

2.2. Запасы

Общество применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы».

выданные для приобретения и сооружения основных средств	За 2024 г.	-	-	5 002	-	-	-	-	-	-	-	-	5 002	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	88 646	(31 970)	1 200	-	-	(7 924)	-	-	-	-	-	89 846	(39 894)
	За 2024 г.	87 529	(24 110)	1 117	-	-	(7 860)	-	-	-	-	-	88 646	(31 970)
в том числе:														
Сооружения	За 2025 г.	88 641	(31 970)	-	-	-	(7 924)	-	-	-	-	-	88 641	(39 894)
	За 2024 г.	87 524	(24 110)	1 117	-	-	(7 860)	-	-	-	-	-	88 641	(31 970)
Земельные участки	За 2025 г.	5	-	1 200	-	-	-	-	-	-	-	-	1 205	-
	За 2024 г.	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-

3.2. 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	накопленные амортизация		
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	4 367	(2 547)	57	-	-	(937)	-	-	-	4 424	(3 484)
	За 2024 г.	4 265	(1 639)	101	-	-	(907)	-	-	-	4 367	(2 547)
в том числе:												
Земельные участки	За 2025 г.	4 367	(2 547)	57	-	-	(937)	-	-	-	4 424	(3 484)
	За 2024 г.	4 265	(1 639)	101	-	-	(907)	-	-	-	4 367	(2 547)

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	368	-	24 779	(24 844)	-	-	X	X	303	-
	За 2024 г.	1 399	-	24 325	(25 356)	-	-	X	X	368	-

в том числе:											
Сырье и материалы	За 2025 г.	368	-	111	(170)	-	-	(6)	-	303	-
	За 2024 г.	1 399	-	465	(1 444)	-	-	(52)	-	368	-
Товары	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	50	(50)	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	24 661	(24 667)	-	-	6	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	23 810	(23 862)	-	-	52	-	-	-
Авансы, выданные на приобретенные запасы	За 2025 г.	-	-	7	(7)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Дебиторская задолженность

5.1. 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.	4 034	-	3 089	-	(4 030)	-	-	-	3 093	-
	За 2024 г.	3 097	-	3 869	-	(2 932)	-	-	-	4 034	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	122	-	6	-	(122)	-	-	-	6	-
	За 2024 г.	122	-	-	-	-	-	-	-	122	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	3 858	-	3 081	-	(3 857)	-	-	-	3 082	-
	За 2024 г.	2 931	-	3 858	-	(2 931)	-	-	-	3 858	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	39	-	(39)	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	54	-	-	-	(49)	-	-	-	5	-
	За 2024 г.	5	-	49	-	-	-	-	-	54	-

Итого	За 2025 г.	4 034	-	3 089	-	(4 030)	-	-	X	3 093	-
	За 2024 г.	3 097	-	3 869	-	(2 932)	-	-	X	4 034	-

6. Обязательства

6.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	65 086	-	-	(9 464)	-	-	55 622
	За 2024 г.	71 844	-	-	(6 758)	-	-	65 086
в том числе:								
Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)	За 2025 г.	1 164	-	-	(1 164)	-	-	-
	За 2024 г.	2 072	-	-	(908)	-	-	1 164
Долгосрочные займы	За 2025 г.	63 922	-	-	(8 300)	-	-	55 622
	За 2024 г.	69 772	-	-	(5 850)	-	-	63 922
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	17 800	1 906	-	(6 515)	-	-	13 191
	За 2024 г.	4 580	14 995	-	(1 775)	-	-	17 800
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 817	1 520	-	(1 816)	-	-	1 521
	За 2024 г.	1 706	1 816	-	(1 706)	-	-	1 817
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	6	29	-	6	-	-	29
	За 2024 г.	-	6	-	-	-	-	6
Расчеты по аренде	За 2025 г.	1 004	209	-	-	-	-	1 212
	За 2024 г.	858	145	-	-	-	-	1 004
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	13 042	-	-	(4 279)	-	-	8 763
	За 2024 г.	1 394	11 648	-	-	-	-	13 042
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	527	150	-	(45)	-	-	631
	За 2024 г.	591	-	-	(64)	-	-	527
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	1 404	-	-	(369)	-	-	1 035
	За 2024 г.	26	1 378	-	-	-	-	1 404
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	5	-	-	(5)	-	-	-
Итого	За 2025 г.	82 886	1 906	-	(15 979)	-	X	68 813
	За 2024 г.	76 424	14 995	-	(8 533)	-	X	82 886

7. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	6	52

Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	11 225	9 989
Прочие затраты	14 840	15 430
Итого по элементам	26 071	25 471
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	26 071	25 471

8. Налог на прибыль (ПБУ 18/02)

Временные разницы:

Показатель	Отложенный налоговый актив сч 09 /« -» обязательство сч 77 на 31.12.2024 г.	Отложенный налоговый актив сч 09/« -» обязательство сч 77 на 31.12.2025 г.
Убытки прошлых лет	2 584	2 586
Арендные обязательства	627	333
Основные средства	(4 181)	(5 105)
Проценты по обязательствам	(85)	(30)
Расходы будущих периодов	-	14
Дебиторская задолженность	76	76
Итого:	(979)	(2 126)

Отложенный налог на прибыль за 2025 год составил (1 147) тыс. рублей

9. Иная информация

9.1. Общая информация и критерии существенности раскрытой информации

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована в соответствии с ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", утвержденным Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н. Информация, раскрываемая в бухгалтерской (финансовой) отчетности (включаемая в бухгалтерскую (финансовую) отчетность), формируется в порядке, установленном соответствующими федеральными стандартами бухгалтерского учета, принимаемыми в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете".

В бухгалтерской отчетности значения показателей представлены в тысячах рублей.

В данной отчетности вычитаемые или отрицательные значения показателей приводятся в круглых скобках.

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Алтарус»
Юридическое местонахождение общества: 603152, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ларина, дом 23.
ИНН 5250052106
КПП 526101001

ОГРН 1105250003374 от 23 ноября 2010 г.

Общество не является учредителем каких-либо обществ.

9.2. Уставный капитал

Величина уставного капитала составила:

Наименование капитала	тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Уставный капитал Общества	15	15	15

Размер уставного капитала и количество долей:

Состав участников Общества	Количество долей в уставном капитале Общества		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Мамочкин А.В.	73,5 %	73,5 %	73,5 %
Маковой А.В.	17%	17%	17%
Бородин Г.А.	9,5%	9,5%	9,5%

По состоянию на 31 декабря 2025 года уставный капитал Общества полностью оплачен. В течение 2025 года величина уставного капитала не менялась.

Чистая прибыль за отчетный период составила 227 тыс. руб.

Чистые активы на 31.12.2025г составили 579 тыс. руб.

9.3. Информация об органах управления

Органы управления Обществом:

Органы управления	Наименование	Состав	Компетенция
Высший орган – Общее собрание участников	Общее собрание участников	Мамочкин А.В.–73,5 % Маковой А.В.- 17% Бородин Г.А. – 9,5%	В соответствии с Уставом
Единоличный исполнительный орган	Управляющая компания ООО «Орбита» в лице директора	Директор Управляющей компании ООО «Орбита» Оськин А.А.- до 26.02.2026 г. Панков С.В. – с 27.02.2026 г.	Договор управления № 17-9904-061223/0003 от 11.12.2023 г. Протокол решения учредителей о передаче функций ЕИО № 11 от 07.12.2023 г.

9.4. Основной управленческий персонал Общества представлен в лице:

Директора Управляющей компании ООО «Орбита».

Вознаграждение Управляющей компании ООО «Орбита» по Договору № 17-9904-061223/0003 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО Управляющей компании от 11.12.2023 г. составило:

- за 2025г. – 600 тыс. руб.

- за 2024г. – 600 тыс. руб.

		ти- ровки		тировк и				тировк и
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ								
Основные средства	1150	74 730	(51 674)	23 056	75 506	(63 419)	12 087	коррект ировка 1
Инвестиционная недвижимость	1160	0	56 676	56 676	0	63 419	63 419	коррект ировка 1
Прочие внеоборотные активы	1190	5 002	(4 986)	16	0	1 130	1 130	коррект ировка 1
ИТОГО по разделу I	1100	83 031	16	83 047	77 532	1 130	78 662	
БАЛАНС	1600	87 514	0	87 514	83 098	0	83 098	

- Корректировка 2 - авансы поставщикам по приобретению запасов в 2023 г. и 2024 г. учитывались в бухгалтерском балансе по строке 1260 «Прочие оборотные средства». В соответствии с принятой учетной политикой такие авансы в 2025г. отражаются по строке 1210 «Запасы».

- Корректировка 3 - стоимость строительных материалов, в том числе приобретенных для капвложений, в 2023 г. и в 2024 г. учитывалась в бухгалтерском балансе по строке 1210 «Запасы». В соответствии с принятой учетной политикой такая стоимость в 2025 г. отражается по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы».

В связи с изменениями принципа отражения авансов и стоимости строительных материалов показатели бухгалтерского баланса за 2023г. и 2024г. были приведены в сопоставимый вид:

Наименование показателя	Код строк и	На 31.12.2024			На 31.12.2023			Причи на/обос новани е коррек тировк и
		Сумма до корректи -ровки	Корре к- тировк а	Сумма после коррек -тировки	Сумма до корректи -ровки	Корре к- тировк а	Сумма после коррек -тировки	
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ								
Прочие внеоборотные активы	1190	5 002	(4 986)	16	0	1 130	1 130	коррект ировка 1,3
ИТОГО по разделу I	1100	83 031	16	83 047	77 532	1 130	78 662	
Запасы	1210	368	16	352	1 399	(1 130)	269	коррект ировка 2,3
ИТОГО по разделу II	1200	4 483	(16)	4 467	5 566	(1 130)	4 436	
БАЛАНС	1600	87 514	0	87 514	83 098	0	83 098	

Отдельные показатели отчета о финансовых результатах «на 31 декабря 2024 год» сформированы с учетом корректировки в связи с применением Обществом с 1 января 2025 г. ФСБУ 4/2023:

Наименование показателя	Код показателя	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
Прочие доходы	2340	876	(868)	8
Прочие расходы	2350	(2 345)	868	(1 477)

9.7. Непрерывность деятельности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность была подготовлена на основании принципа непрерывности деятельности, который предполагает, что общество сможет реализовать свои активы и выполнять свои обязательства в ходе своей обычной деятельности в обозримом будущем. У общества отсутствует намерение по ликвидации.

Директор
Управляющей компании
ООО «Орбита»

/Панков С.В./

«30» марта 2026 года