ООО «АЙСБЕРГ-НЕДВИЖИМОСТЬ»
ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой Бухгалтерской отчетности ООО «Айсберг-Недвижимость» за 2025г., подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Годовая Бухгалтерская отчетность была подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что организация будет продолжать свою деятельность и в будущем отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Все суммы представлены в тысячах рублях.

Отрицательные показатели представлены в круглых скобках.

1. Сведения об организации

Общество с ограниченной ответственностью «Айсберг-Недвижимость»
ИНН/КПП, ОГРН: 3905607580/390601001, 1093925014699
Юридический адрес: 236006, г Калининград, ул Правая набережная, дом 10, литера Щ,щ
Основной вид деятельности ОКВЭД: 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
Признак субъекта МСП: организация относится к субъектам малого предпринимательства.
Численность сотрудников на 31.12.2025: 8 чел.
Обособленные подразделения: отсутствуют
Бухгалтерская отчетность организации не подлежит обязательному аудиту
Организация относится к субъектам малого предпринимательства.
Уставный капитал сформирован и оплачен полностью в размере 10 тыс руб.
Состав участников и распределение долей в Уставном капитале (участник, доля участия %, размер доли тыс.руб):

Гражданин РФ Печерский Борис Григорьевич, 100%, 10 тыс руб.

Исполнительный орган Общества:

По состоянию на 31.12.2025г. генеральный директор Печерский Борис Григорьевич.

С января 2026г. генеральный директор Общества Зибаровский Виктор Александрович – Решение №21 от 09.12.2025г.

Общество вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая бухгалтерскую отчетность.

2. Основные положения Учетной политики

Бухгалтерский учет в Обществе организован и ведется в соответствии с требованиями действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ и иными нормативно-правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными министерством финансов РФ и органами, которым федеральными законами представлено право регулирования бухгалтерского учета.

Ведение бухгалтерского учета в 2025г. осуществлялось в соответствии с Приказом об Учетной политике организации, утвержденной генеральным директором №10 от 29.12.2024г.

Обработка учетной информации осуществляется в организации автоматизированным способом с помощью бухгалтерской программы 1С Бухгалтерия 8.3.

2.1. Долгосрочные и краткосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по займам отнесены к краткосрочным, если срок использования (обращения, владения или погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что активы будут реализованы и обязательства погашены в срок менее 12 месяцев после отчетной даты, то производится пере классификация указанных активов и обязательств в краткосрочные.

2.2 Основные средства

В бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности переход на ФСБУ 6/2020 отражается альтернативным способом.

В Обществе к основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Положения по бухгалтерскому учету основных средств, принятые к учету в установленном порядке с момента готовности их к эксплуатации, включая специальные инструменты и специальные приспособления (специальная оснастка).

Объекты недвижимости принимаются к учету в качестве основных средств также с момента готовности к эксплуатации после завершения всех капитальных вложений по ним независимо от факта подачи документов на государственную регистрацию права собственности.

Общество принимая к учету актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относит его к объектам основных средств с учетом стоимостного критерия. Объект принимается в состав основных средств, если его стоимость больше 100 тыс. рублей. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет. - Основание. п. 5 ФСБУ 6/2020.

Объекты имущества стоимостью: для бухгалтерского учета не более 100 тыс. рублей за единицу, учитываются в составе материально-производственных запасов (счет «10») и включаются в состав расходов в момент ввода в эксплуатацию. В целях обеспечения сохранности данных объектов они учитываются обособленно до момента прекращения использования (выбытия или ликвидации) на основании накладной на внутреннее перемещение объектов.

Фактические затраты Общества в объекты, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств принимаются к учету в качестве вложений во внеоборотные активы.

Лимит стоимости малоценных активов составляет: 100 тыс. руб.

Затраты на приобретение, создание данных активов признаются расходами за тот период, в котором они понесены.

Способ начисления амортизации линейный.

2.3. Капитальные вложения

Единицами учета капитальных вложений (классификацией) являются приобретаемые.

2.4. Бухгалтерский учет аренды

Учет при передаче имущества в аренду.

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды. Все объекты учета аренды классифицируются в качестве операционной аренды. При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду.

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

2.5. Запасы

Запасы, предназначенные для управленческих нужд учитываются в составе запасов. Материалы, предназначенные для создания внеоборотных активов, учитываются в составе запасов и относятся в дальнейшем на счет 08 «Вложения во внеоборотные активы».

Запасы отражаются по фактической себестоимости.

Транспортные расходы по приобретению запасов включаются в стоимость Запасов.

При отпуске запасов в производство, отгрузке товаров покупателю, списание запасов, себестоимость запасов осуществляется по методу ФИФО (первых по времени приобретения).

Резерв под обесценение запасов не создавался.

2.6. Налогообложение.

Общество применяет упрощенную систему налогообложения в соответствие с 26.2 главой НК РФ.

Объект налогообложения – Доходы, уменьшенные на величину расходов.

Ставка налога 15 %.

В отчетном 2025г. обязанность по исчислению и уплате налога на добавленную стоимость не возникала, поскольку условия, влекущие обязанность исчисления НДС при применении УСН, организацией не достигнуты.

3. Пояснения к статьям бухгалтерского баланса

3.1. Основные средства

В отчетном 2025г. Обществом приобретены объекты недвижимости на общую сумму 48 896 тыс.руб.

№ п/п	*Наименование*	*Информация*
1	*Земельный участок*	*3 642 м кв*
2	*Нежилое помещение*	*162,4 м кв*
3	*Нежилое помещение*	*148 м кв*
4	*Нежилое помещение*	*225,9 м кв*

На 31.12.2025г. у Общества отсутствуют объекты недвижимости находящиеся в процессе государственной регистрации.

За отчетный 2025г. выбытий основных средств не происходило.

3.2. Запасы.

Запасы отражены по фактической себестоимости.

Резерв под обесценение запасов не создавался в виду отсутствия признаков обесценения.

3.3. Денежные средства и денежные эквиваленты.

На 31.12.2025г. остаток на расчетном счете составил 6 тыс.руб.

3.4. Финансовые и другие оборотные активы.

В составе финансовых и других оборотных активов включены:

- Предоставленные займы 700 тыс.руб;
- Расчеты с арендаторами 432 тыс.руб;
- Расчеты с Поставщиками по авансам выданным 48 тыс.руб;
- Прочие дебиторы 44 тыс.руб.

3.5. Капитал и резервы.

Размер Уставного капитала 10 тыс.руб, полностью оплачен и сформирован.

Резервный капитал не формируется.

Финансовый результат отчетного 2025г. отражен в составе нераспределенной прибыли и составляет 2 932 тыс.руб.

В 2025г. были выплачены дивиденды из прибыли за 2023г. в сумме 575 тыс.руб. и за 2024г. – в сумме 2 367 тыс.руб.

3.5. Долгосрочные заемные средства.

В отчетном периоде 2025г., представлены в бухгалтерской отчетности заемные обязательства на сумму 29 200 тыс.руб., срок которых составляет более 12 месяцев.

3.6. Краткосрочные заемные обязательства.

На 31.12.2025г. обязательства со сроком погашения до 12 месяцев составляют 13 387 тыс.руб.

3.7. Кредиторская задолженность.

В составе кредиторской задолженности включены:

- Задолженность перед Поставщиками 122 тыс.руб;
- Авансы полученные от арендаторов 15 тыс.руб;
- Расчеты с бюджетом по налогам (сборам, взносам) 584 тыс.руб.

У Общества отсутствуют просроченные обязательства.

3.8. Обеспечения выданные и обеспечения полученные отсутствуют.

4. Пояснение к статьям отчета о финансовых результатах.

4.1. Выручка по обычным видам деятельности составляет 11 813 тыс.руб. Общество получает выручку от сдачи имущества (офисные помещения) в аренду на территории РФ.
4.2. Расходы по обычным видам деятельности 7 703 тыс.руб. в т.ч. по статьям затрат:

- ✓ Заработная плата и страховые взносы 1 819 тыс.руб;
- ✓ Амортизация 877 тыс.руб;
- ✓ Коммунальные расходы 2 416 тыс.руб;
- ✓ Прочие затраты 2 591 тыс.руб

4.3 Прочие доходы:

- ✓ Доходы в виде процентов по долговым обязательствам 77 тыс.руб;
- ✓ Корректировка амортизации 204 тыс.руб. На 31.12.2025г. была скорректирована балансовая стоимость основных средств – Система видеонаблюдения.

4.4 Прочие расходы:

- ✓ Расходы в виде процентов по долговым обязательствам 350 тыс.руб;
- ✓ Услуги банков 86 тыс.руб.;
- ✓ Списание дебиторской задолженности 409 тыс. На основании выписки из ЕГРЮЛ в виду ликвидации контрагента была списана дебиторская задолженность.
- ✓ Налоги 492 тыс.руб

4.5 Налог на УСН за 2025г. составил 123 тыс.руб.
По итогам 2025г. расходы по УСН превысили доходы, это связано с приобретением объектов недвижимости на сумму 48 496 тыс.руб., следовательно Обществом начислен у кплате минимальный налог в сумме 123 тыс. руб. Убыток по УСН составил 13 064 тыс.руб.

5. Государственная помощь
В 2025 году государственная помощь не получалась.

6. События после отчетной даты
Существенных событий после отчетной даты, способных повлиять на показатели бухгалтерской отчетности, не выявлено.

7. Заключительная информация
Бухгалтерская (финансовая) отчетность достоверно отражает финансовое положение организации по состоянию на 31 декабря 2025 года и финансовые результаты ее деятельности за отчетный период.

Генеральный директор **Зибаровский В.А.**

27.03.2026г.