

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

Общество с ограниченной ответственностью "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ"

ИНН 7727056714, КПП 402801001, ОГРН 1157746134260

Адрес: 248030, Калужская область, г. Калуга, ул. Труда, дом 27

1. Общая информация об организации

ООО «ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ» является коммерческой организацией, созданной и действующей в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Уставный капитал Общества составляет 10 000 руб. и оплачен полностью.

Единственным участником Общества является Зуев Николай Алексеевич, доля участия — 100 процентов. Генеральным директором Общества является Биленко Анна Викторовна.

Общество применяет упрощенную систему налогообложения.

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

Общество включено в единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства в качестве микропредприятия с 01.08.2016 г.

Основание составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год составлена в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральными стандартами бухгалтерского учета, в том числе ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», с учетом права Общества на применение упрощенных способов ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Корректировки показателей бухгалтерской отчетности прошлых отчетных периодов ретроспективно не применялись.

Существенные ошибки прошлых отчетных периодов в отчетном году не выявлялись.

Оценочные значения, используемые при формировании бухгалтерской отчетности, в отчетном периоде не пересматривались.

2. Основные виды деятельности

Основным видом деятельности Общества в 2025 г. была сдача в аренду собственного нежилого недвижимого имущества, согласно ОКВЭД - 68.20 (Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом).

В 2025 году основной доход получен от арендной платы.

3. Учетная политика

3.1. В соответствии с частью 4 статьи 6 Федерального закона от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» ООО «ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ» применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета. Данная отчетность является упрощенной бухгалтерской отчетностью.

3.2. Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

3.3. В связи с применением упрощенных способов учета упрощенная бухгалтерская отчетность составлена с учетом того, что не применяются:

- ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль».

- ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

3.4. Бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности.

3.5. Бухгалтерский учет в Обществе ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта «1С:Предприятие 8.3».

Организация применила следующие способы ведения бухгалтерского учета в разрезе объектов учета:

Положение учетной политики	Утвержденный вариант	Основание
	Основные средства	
Принятие к учету	Объекты, в отношении которых выполняются условия принятия их на учет в качестве ОС, имеющие стоимость не более 100 000 руб. за единицу, учитываются за балансом, а затраты на их приобретение и создание признаются расходами периода, в котором они понесены.	п. 5 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
Оценка	После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Переоценка не производится.	п.13 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
Способ и период начисления амортизации	Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.	п.33, 35 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
Срок полезного использования	Срок полезного использования для приобретенных объектов ОС устанавливается приказом руководителя исходя из ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта. По объектам ОС, которые эксплуатировались предыдущими собственниками, срок полезного использования	п.9 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

	устанавливается с учетом срока их использования на момент приобретения.	
	Учет материально-производственных запасов	
Оценка списания материально-производственных запасов	Оценка материально-производственных запасов при их использовании и прочем выбытии производится по средней себестоимости.	п. 36 ФСБУ 5/2019 «Запасы» (утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 г. N 180н)
	Учет доходов и расходов	
Учет общехозяйственных расходов	Списание общехозяйственных расходов в бухгалтерском учете производится ежемесячно полностью в качестве условно-постоянных расходов в дебет счета 90 «Продажи».	Инструкция по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций (утв. приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 г. N 94н) (пояснения к счету 26)
Признание выручки и расходов, оказания услуг, продажи продукции	Выручка и расходы от оказания услуг признается по методу начисления.	ПБУ 9/99 «Доходы организации» (утв. Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. N 32н) ПБУ 10/99 ((утв. Приказом Минфина РФ от 9 от 06.05.1999 № 33н).

Уровень существенности: При составлении бухгалтерской отчетности Общество руководствуется критерием существенности, равным 5% от валюты баланса.

Обесценение активов не производится.

Организация не создает резерв на оплату отпусков.

4. Расшифровка статей баланса

4.1. Расшифровка стр. 1150. Материальные внеоборотные активы.

Группировка основных средств	Данные на конец периода		
Наименование основного средства	Балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Сооружения			
Газопровод низкого давления, протяженностью 447м	6 056,95	4 470,64	1 586,31
Итого по группе Сооружения	6 056,95	4 470,64	1 586,31
ИТОГО	6 056,95	4 470,64	1 586,31

Группировка основных средств	Данные на конец периода		
Наименование основного средства	Балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Здания			
Нежилое помещение площ. 274,6 кв.м	11 943 518,98	6 685 125,96	5 258 393,02
Нежилое помещение площ. 476,7 кв.м	20 728 185,54	11 602 152,47	9 126 033,07
Итого по группе Здания	32 671 704,52	18 287 278,43	14 384 426,09
ИТОГО	32 671 704,52	18 287 278,43	14 384 426,09

4.2. Расшифровка стр. 1250. Денежные средства и денежные эквиваленты.

Счет / Наименование	Сумма
51. Расчетные счета	
ООО Банк "ЭЛИТА"	24 431,80
Итого по 51. Расчетные счета	24 431,80
55.03. Депозитные счета	
42102810900010000313, ООО банк "Элита"	2 500 000,00
Итого по 55.03. Депозитные счета	2 500 000,00
ИТОГО	2 524 431,80

4.3. Расшифровка стр. 1240. Финансовые и другие оборотные активы.

стр.1240 Дебиторская задолженность							
Наименование контрагента	Договор	Сведения о задолженности					
		Сумма задолженности				Дата образования	Предполагаемый / фактический срок возврата
		Всего	Сумма резерва	Всего - резерв	в т.ч. текущая		
Расчеты с покупателями и заказчиками							
62.01							
КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ АО	Договор аренды недвижимого имущества от 02.07.2012 г. Переменная величина (продлонгация договора)	41 701,61		41 701,61	41 701,61	31.12.2025	31.01.2026
КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ АО	Договор аренды недвижимого имущества от 02.07.2012 г., д/с 2 от 18.12.2024 г. Постоянная величина	215 959,00		215 959,00	215 959,00	31.12.2025	31.01.2026
РС КОНСУЛЬТАНТЫ АО	Договор на аренду недвижимого имущества от 02.07.2012 г. Переменная величина (продлонгация договора)	86 921,64		86 921,64	86 921,64	31.12.2025	31.01.2026
РС КОНСУЛЬТАНТЫ АО	Договор на аренду недвижимого имущества от 02.07.2012 г., д/с от 18.12.2024 г. Постоянная величина	377 190,00		377 190,00	377 190,00	31.12.2025	31.01.2026
Итого по счету 62.01		721 772,25		721 772,25	721 772,25		
Расчеты с покупателями и заказчиками		721 772,25		721 772,25	721 772,25		
Расчеты по налогам и сборам							
68.90. Единый налоговый		57 567,35		57 567,35	57 567,35		31.01.2026
Расчеты по налогам и сборам		57 567,35		57 567,35	57 567,35		
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению							
обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных	Налог (взносы): начислено / уплачено	72,64		72,64	72,64		31.01.2026
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		72,64		72,64	72,64		
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами							
76.03							
ООО Банк "ЭЛИТА"	Депозитный договор № ГС1/4-82 от 26.12.2025	2 226,03		2 226,03	2 226,03	31.12.2025	31.01.2026
Итого по счету 76.03		2 226,03		2 226,03	2 226,03		
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		2 226,03		2 226,03	2 226,03		
ВСЕГО		781 638,27		781 638,27	781 638,27		

4.4. Расшифровка стр. 1300. Капитал.

Уставный капитал	
Счет / Наименование	Сумма
80.09. Прочий капитал	
Зуев Николай Алексеевич	10 000,00
Итого по 80.09. Прочий капитал	10 000,00
ИТОГО	10 000,00

Добавочный капитал	
Счет / Наименование	Сумма
83.09. Другие источники	
83.09	980 000,00
Итого по 83.09. Другие источники	980 000,00
ИТОГО	980 000,00

Нераспределенная прибыль	
Счет / Наименование	Сумма
84.01. Прибыль, подлежащая распределению	
84.01	8 790 299,35
Итого по 84.01. Прибыль, подлежащая распределению	8 790 299,35
84.02. Убыток, подлежащий покрытию	
84.02	-165 186 301,73
Итого по 84.02. Убыток, подлежащий покрытию	-165 186 301,73
ИТОГО	-156 396 002,38

4.5. Расшифровка стр. 1410. Долгосрочные заемные средства.

Контрагент	Реквизиты договора (№, дата)	Сумма задолженности		Дата получения кредита/ займа	Дата погашения кредита/ займа
		Основной долг	Проценты		
стр.1410 Заемные средства (долгосрочные)					
ФОТОН СКЛАД ООО	Договор займа №18/12-12 от 18.12.2012г (уступка права требования от 31.01.19г) срок до 15.12.2025 г.	88 100 000,00		18.12.2012	31.12.2026
Итого по стр. 1410		88 100 000,00			
с %			88 100 000,00		

4.6. Расшифровка стр. 1510. Краткосрочные заемные средства.

стр.1510 Заемные средства (краткосрочные)					
К-АГРО ООО	Договор займа №22/02 от 17.02.2017 г. (процентный 8% по уступке) срок до 31.12.2028 г.	1 310 000,00	633 412,98	31.12.2025	31.12.2028
К-АГРО ООО	Договор займа от 23.07.2012 г. (уступка права треб №10/12-5 от 10.12.21г.) срок до 31.12.2028 г.	5 000 000,00	5 025 211,28	31.12.2025	31.12.2028
РУСКАПИТАЛИНВЕСТ ООО ГРУППА КОМПАНИЙ	Договор займа № 1/01 от 31.01.08г., 0%, д/с от 26.12.2022 г. срок до 31.12.2028 г.	1 765 416,45	1 900 000,00	31.12.2008	31.12.2028
Савельева Ольга Николаевна	Договор займа 18/12-12 от 18.12.2012г (уступка права требования от 01.07.2025г)		56 638 885,52	25.12.2025	25.12.2025
СБО ЦЕНТР ООО ОП	Договор займа 18/12-12 от 18.12.12 (договор уступки от 17.04.23) срок до 15.12.2025 г.		2 324 130,00	17.04.2023	15.12.2025
ТЕРМИНАЛ ООО ОП	Договор займа 18/12-12 от 18.12.2012(уступка от 17.04.2023) до 15.12.2025 г.		4 614 629,00	17.04.2023	15.12.2025
Итого по стр. 1510		8 075 416,45	71 136 268,78		
с %			79 211 685,23		

4.7. Расшифровка стр. 1520. Краткосрочная дебиторская задолженность.

Наименование контрагента	Договор	Сведения о задолженности			
		Сумма задолженности		Дата образования	Предполагаемый / фактический срок возврата
		Всего	в т.ч. текущая		
Расчеты с поставщиками и подрядчиками					
60.01					
ГАЗПРОМ МЕЖ РЕГИОНГАЗ КАЛУГА ООО	Договор поставки газа № 18-5-4691/23-Д1 от 11.11.2022 г. до 31.12.2027 г.	5 242,58	5 242,58	31.12.2025	31.01.2026
ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ООО	Договор № 11/2016 от 20.11.2015 г. ТО газовых котлов (продлонгация)	5 960,00	5 960,00	15.12.2025	31.01.2026
КАЛУГА ОБЛВОДОКАНАЛ ГП	Договор № 1075 от 31.01.2011 г. продлонгация	5 659,20	5 659,20	25.12.2025	31.01.2026
КАЛУЖСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ ПАО	Договор № 26048-ГС от 02.03.2011 от 02.03.2011 г. продлонгация	12 470,68	12 470,68	31.12.2025	31.01.2026
РАЦ Московского округ ООО	по договору с ООО "УК МЖД Московского округа г.Кал	11 863,03	11 863,03	31.12.2025	31.01.2026
УК МЖД МОСКОВСКОГО ОКРУГА Г. КАЛУГИ ООО	Договор № 92 от 26.11.2010 г. Общедомовые затраты(продлонгация)	21 289,30	21 289,30	25.12.2025	31.01.2026
Итого по счету 60.01		62 484,79	62 484,79		
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		62 484,79	62 484,79		
Расчеты по налогам и сборам					
68.12. Налог при упрощенной системе налогообложения	Налог (взносы): начислено / уплачено	52 009,83	52 009,83		31.01.2026
Расчеты по налогам и сборам		52 009,83	52 009,83		
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению					
69.09. Страховые взносы по единому тарифу	Налог (взносы): начислено / уплачено	10 299,00	10 299,00		31.01.2026
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		10 299,00	10 299,00		

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами					
76.09					
К-АГРО ООО	Договор об уступке права требования от 10.12.2021г (уступка права требования от 01.03.21)	1 620 000,00	1 620 000,00		31.01.2026
ТЕРМИНАЛ ООО ОП	Договор уступки права требования от 29.11.2017г	1 728 206,00	1 728 206,00		31.01.2026
ФОТОН СКЛАД ООО	Договор об уступке права требования от 31.07.2021(Фотон Склад- Магистраль- ЖСИ) до 31.12.21	2 313 000,00	2 313 000,00	18.07.2025	31.01.2026
Итого по счету 76.09		5 661 206,00	5 661 206,00		
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		5 661 206,00	5 661 206,00		
ВСЕГО		5 785 999,62	5 785 999,62		

5. Расшифровка статей отчета о финансовых результатах

5.1. Расшифровка стр. 2110. Выручка.

Наименование	Сумма
Аренда (здания и сооружения)	8 430 086,95
ИТОГО	8 430 086,95

5.2. Расшифровка стр. 2120. Расходы по обычным видам деятельности.

Себестоимость продаж	
Наименование	Сумма
Амортизация (имущество, основные средства)	965 184,36
Водоснабжение	60 366,56
Капитальный ремонт	397 392,42
Обслуживание газовых котлов	71 520,00
Отопление	203 717,78
Текущий ремонт (здания, сооружения)	24 300,00
Хозяйственные и офисные расходы	2 280,00
Электроснабжение	573 151,86
ИТОГО	2 297 912,98

Управленческие расходы	
Наименование	Сумма
ЕСН и аналогичные платежи	126 119,12
Оплата труда	420 071,24
Покупка и обслуживание стандартного программного обеспечения	21 800,00
ИТОГО	567 990,36

5.3. Расшифровка стр. 2330. Проценты к уплате.

Наименование	Сумма
Процент к уплате (займы)	379 799,96
ИТОГО	379 799,96

5.4. Расшифровка стр. 2340. Прочие доходы.

Наименование	Сумма
Проценты по депозиту (остаткам на расчетном счете)	156 193,14
Списание кредиторской задолженности	3 835,68
Транспортный налог	245 656,00
ИТОГО	405 684,82

5.5. Расшифровка стр. 2350. Прочие расходы.

Наименование	Сумма
Списание дебиторской задолженности	4 255,12
Расчетно-кассовое обслуживание	83 846,00
ИТОГО	88 101,12

5.6. Расшифровка стр. 2410. Налог на прибыль (доходы) организации.

Наименование	Сумма
Налог (взносы): начислено / уплачено	-384 544,00
ИТОГО	-384 544,00

6. Информация, не подлежащая раскрытию

В отчетном периоде у Общества отсутствовали:

- нематериальные активы;
- финансовые вложения;

В связи с отсутствием указанных объектов соответствующая информация в бухгалтерской (финансовой) отчетности и пояснениях не раскрывается.

7. Иная информация

Организация не создает и не имеет оценочных обязательств.

На дату подписания отчетности судебные иски к организации отсутствуют.

Резерв по сомнительным долгам на конец года отсутствует.

Информации о наличии, составе и динамике обеспечений обязательств, полученных и выданных не имеется.

В 2025 году виды деятельности Обществом не прекращались. Уполномоченным органом Общества не принимались какие-либо решения о прекращении части деятельности Общества или выработки единой программы прекращения.

8. Состав бухгалтерской (финансовой) отчетности

В состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год включены:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

9. Дата подписания бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность подписана 30 марта 2026 года.

Генеральный директор



А.В. Биленко