Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах

за 2025 год

ООО «Рустехнедвижимость»

ИНН 7838410431, КПП 781301001, ОГРН 1089847250767

1. Краткая характеристика деятельности Общества

1.1 Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Рустехнедвижимость».
1.2 Место нахождения и адрес:197022, г. Санкт Петербург, Аптекарская наб., дом 20, литер А, офис 617
1.3 Основной вид деятельности по ОКВЭД 68.1 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества.
1.4 Общество на праве собственности сдает в аренду во временное пользование нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 13, стр.1
1.5 Высший орган управления Обществом - Общее собрание участников.
1.6 Единоличный исполнительный орган – генеральный директор: с 01.01.2015г. - Горлачёва Марина Ивановна.
1.7 Уставный капитал Общества на 31.12.2025 г. полностью оплачен и составляет 1 000 000 (Один миллион) рублей.
1.8 Добавочный капитал на 31.12.2025 составляет 13 650 000 (Тринадцать миллионов шестьсот пятьдесят) тысяч рублей.
1.9 Состав участников Общества по состоянию на 31.12.2025 г.: Казадаев Сергей Михайлович 100%.
1.10 Списочная численность работников в 2024г. и 2025г. составляет 1 человек.
1.11 Общество относится к субъектам малого предпринимательства – Микропредприятие.
1.12 Общество применяет упрощенный способ ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 №402-ФЗ, Система налогообложения – УСН с объектом «доходы минус расходы».

2. Основные элементы учетной политики Общества

2.1 **Учетная политика для целей бухгалтерского учета.**
2.1.1 Учетная политика разработана в соответствии с действующими законодательными актами, нормативными положениями, регулирующими ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации.
2.1.2 Бухгалтерский учет в Обществе ведется автоматизированным способом с применением программного продукта «1С: Предприятие, 8.3.».
2.1.3 Учет основных средств ведется на основании ФСБУ 6/2020. При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. После признания объект основных средств, оценивается по первоначальной стоимости, переоценка основных средств, том числе инвестиционной недвижимости, не проводится. Амортизация объектов основных средств производится линейным способом, без применения ускоренной амортизации или понижающих коэффициентов. Общество применяет ФСБУ 25/2018, на основании п.11 Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде.
2.1.4 Учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019. Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. На отчетную дату запасы оцениваются по фактической себестоимости, резервы под обесценение не создаются. Оценка имеющихся в наличии на отчетную дату запасов соответствует оценке последних по времени поступивших запасов (способ ФИФО). Затраты на приобретение запасов, предназначенных для управленческих нужд, признаются расходами периода, в котором были понесены.
2.1.5 Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с ПБУ 9/99. Доходы организации в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности организации подразделяются на: доходы от обычных видов деятельности (выручка от реализации); прочие доходы. Выручка признается на дату отгрузки товара (выполнения работ, оказания услуг), по методу начисления. Выручка учитывается на счете 90 «Продажи» субсчет 90.01 «Выручка» по видам деятельности.
2.1.6 Учет расходов Организации осуществляется на основании ПБУ 10/99. Расходами организации подразделяются на: Расходы по обычным видам деятельности; прочие расходы. Обобщение информации о расходах, связанных непосредственно с оказанием услуг по предоставлению в аренду нежилых помещений, используется счет 20 «Основное производство», которые по окончании периода формируют себестоимость продаж и списываются на счет 90.02 «Себестоимость продаж». Расходы для

нужд управления, непосредственно не связанных с оказанием услуг по предоставлению в аренду нежилых помещений, учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» с дальнейшем списанием на счет 90.08 «Управленческие расходы».

2.1.7 Оценочные обязательства в бухгалтерском учете не признаются, ПБУ 8/2010 не применяется.

2.1.8 При формировании показателей бухгалтерской отчетности и при раскрытии информации в пояснениях к ней существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет пять и более процентов от общей суммы конкретного показателя или информации за отчетный период.

2.2. Учетная политика для целей налогового учета.

2.2.1 Общество применяет упрощенную систему налогообложения «Доходы, уменьшенные на величину расходов». Налоговый учет доходов и расходов ведется в Книге учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения, в электронном виде. Общество формирует регистры налогового учета с применением компьютерной программы «1С: Бухгалтерия», редакция 3.0.

2.2.2 Срок полезного использования основных средств определяется по минимальному значению интервала сроков, установленных для амортизационной группы, в которую включено основное средство в соответствии с классификацией, утверждаемой Правительством РФ. Если основное средство не указано в классификации, срок полезного использования определять по технической документации или рекомендациям производителей.

2.2.3 По амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом.

2.2.4 Общество является плательщиком налога на имущество в отношении объекта недвижимого имущества, стоимость которого определяется как кадастровая.

2.2.5 При определении размера материальных расходов при списании сырья и материалов применяется метод оценки по стоимости единицы товара.

3. Раскрытие существенных показателей

3.1 Строка 1150 Материальные внеоборотные активы

Наибольшим удельным весом в структуре основных средств занимает инвестиционная недвижимость, нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 13, стр. 1

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период	На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства - всего	За 2025 г.	98 354	-54 001	-3 095	98 354	-57 096
	За 2024 г.	98 354	-50 906	-3 095	98 354	-54 001
в том числе: Инвестиционная недвижимость	За 2025 г.	70 854	-26 725	-3 026	70 854	-29 751
	За 2024 г.	70 854	-23 700	-3 026	70 854	-26 726

Нежилое здание расположено на земельном участке, используемое Обществом на праве аренды сроком до 12.10.2031 г., по Договору долгосрочной аренды земельного участка №М-01-032707 от 28.02.2007, зарегистрированное Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 77-77-14/005/2007-483 от 10.05.2007, с учетом Дополнительного соглашения от 21.04.2011 к договору аренды от 28.02.2007 № М-01-032707, дата регистрации 24.05.2011, №77-77-14/005/2011-449. Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде.

3.2. Строка 1250 Денежные средства и денежные эквиваленты

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
денежные средства в рублях на расчетных счетах	4 737	384	2 599
Денежные эквиваленты (краткосрочные депозиты в банке)	11 800	10 300	4 900
Итого	16 537	10 684	7 499

3.3. Строка 1240 Финансовые и другие оборотные активы

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
краткосрочные займы	6 000	0	0
проценты по краткосрочным займам	1 298	0	0
авансы выданные поставщикам	758	416	51
прочая дебиторская задолженность	72	66	46
Итого	8 128	482	97

3.4. Строка 1300 Капитал

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Уставный капитал	2 000	2 000	2 000
Добавочный капитал	13 650	13 650	13 650
Нераспределенная прибыль	38 303	28 803	28 714
Итого	53 953	44 453	44 364

Финансовое положение Общества на конец 2025 года устойчивое: собственный капитал значительно превышает обязательства, структура активов характеризуется высокой долей внеоборотных средств и отсутствием долговой нагрузки.

3.5. Строка 1520 Краткосрочная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменение за период		На конец периода
			поступление	погашение	
Краткосрочная кредиторская задолженность	За 2025 г.	11 066	5 355	-4 452	11 969
	За 2024 г.	10 679	5 172	-4 785	11 066
в том числе:					
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	8 721	5 172	-4 452	9 441
	За 2024 г.	8 826	4 603	-4 708	8 721
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	2 345	183	0	2 528
	За 2024 г.	1 852	569	-77	2 345
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	0	0	0	0
	За 2024 г.	1	0	0	0

4. Пояснения к показателям Отчета о финансовых результатах

4.1. Строка 2110 Выручка

В 2024г. и 2025г. Общество осуществляло деятельность по сдаче в аренду собственного недвижимого имущества. Выручка за 2024г. составила 52 912 тыс.руб. Выручка за 2025г. составила 53 127 тыс.руб.

4.2. Строка 2120 Расходы по обычным видам деятельности

Структура себестоимости продаж приведена в таблице

Показатель	2025г.	2024г.
амортизация	3 095	3 095
эксплуатация инженерных систем и оборудования	5 591	5 665
электроэнергия	1 115	964
аренда земельного участка	1 001	847
тепловая энергия	672	585
прочие расходы	1 201	436
отпуск воды и прием сточных вод	111	89
ИТОГО	**12 786**	**11 681**

Показатель	2025г.	2024г.
Управленческие расходы	**1 120**	**770**
аренда офисного помещения	185	163
расходы на оплату труда, страховые взносы	176	173
прочие расходы	759	434

4.3 Строка 2340 Прочие доходы
В 2024г. и 2025г. Общество получило доход от размещения свободных денежных средств на депозитах и в виде процентов от займов выданных. В 2024г указанный доход составил 2 568 тыс.руб, в 2025г. 4 129 тыс. руб.

4.4. Строка 2350 Прочие расходы
Структура прочих расходов приведена в таблице

Прочие расходы, в том числе:	7 159	7 235
налог на имущество	7 102	7 183
расходы на услуги банков	57	52

5. События после отчетной даты

События, произошедшие после 31 декабря 2025г., которые оказывают существенное влияние на финансовое положение Общества отсутствуют.

Генеральный директор
ООО «Рустехнедвижимость» **М.И. Горлачёва**

27 марта 2026г.