

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах на 31 декабря 2025 г.

### 1. Основные виды экономической деятельности

Основным видом экономической деятельности Общества является деятельность по коду ОКВЭД 68.20 «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом». Доходы Общества формируются преимущественно за счет арендных платежей.

В рамках указанного вида деятельности Общество осуществляет:

- сдачу в аренду объектов недвижимого имущества;
- управление собственными и арендованными объектами недвижимости;
- эксплуатацию и обслуживание объектов недвижимости.

### 2. Учетная политика

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета РФ. Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2025 года. В Учетную политику отчетного года, внесены изменения в связи с введением с 01 января 2025 г. новых стандартов ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» и ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

#### 2.1. Активы организации

По состоянию на 31.12.2025 внеоборотные активы составляют 126 687 тыс. руб.

Основную долю составляют:

- основные средства — 121 173 тыс. руб., включая объекты недвижимости, используемые для сдачи в аренду;
- незавершенное строительство — 43 832 тыс. руб.
- инвестиционная недвижимость — 5 393 тыс. руб.

Основные средства после признания учитываются по первоначальной стоимости. Амортизация объектов основных средств стоимостью свыше 100 тыс. рублей за единицу для целей бухгалтерского учёта производилась линейным способом.

Наличие инвестиционной недвижимости связано с использованием объектов для получения дохода от аренды.

#### 2.2. Оборотные активы

Оборотные активы на конец 2025 года составляют 45 060 тыс. руб. .

В их составе:

- дебиторская задолженность — 14 299 тыс. руб., включая расчеты с арендаторами;
- денежные средства — 194 тыс. руб.;

Дебиторская задолженность сформирована преимущественно по расчетам с арендаторами и контрагентами.

### 3. Уставный капитал Общества

Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. руб. По состоянию на отчетную дату владельцами долей в уставном капитале Организации являлись:

№ п/п	Полное наименование учредителя	На 31.12.2024 Сумма, руб	На 31.12.2025 Сумма, руб
1	Волокитенков Алексей Николаевич	10 000	10 000
<b>ИТОГО</b>		10 000	10 000

Добавочный капитал составляет 21000 тыс. руб. Нераспределенная прибыль на конец 2025 года составляет 13 780 тыс. руб., что свидетельствует о сохранении положительного финансового результата в предыдущие периоды.

### 4. Обязательства

Долгосрочные обязательства составляют 108 294 тыс. руб. и представлены займами.

Краткосрочная кредиторская задолженность составляет 28 663 тыс. руб., включая:

- расчеты с поставщиками — 15 385 тыс. руб.
- расчеты с покупателями (авансы арендаторов) — 9 755 тыс. руб.
- расчеты по налогам и сборам — 1 655 тыс. руб.

Обязательства сформированы в рамках текущей деятельности и финансирования объектов недвижимости.

### 5. Основные показатели деятельности организации

Деятельность Общества направлена на получение дохода от использования объектов недвижимости и демонстрирует стабильный уровень выручки и положительный финансовый результат. В 2025 году выручка составила 86 325 тыс. руб., из которых доход от аренды — 86 248 тыс. руб., а управленческие расходы — 83 797 тыс. руб.

Финансовый результат деятельности Общества за 2025 год представлен чистой прибылью в размере 936 тыс. руб.

### 6. События после отчетной даты

Обществом проанализированы события с 31.12.2025г. по момент составления отчетности. События, которые могут повлиять на мнение пользователей о деятельности Общества, не выявлены.

## 7. Первое применение ФСБУ 4/2023.

В отчетном 2025 году Общество впервые применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (утвержден Приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н, в редакции от 07.11.2025).

Переход на ФСБУ 4/2023 осуществлен в соответствии с установленными требованиями без ретроспективного пересчета сравнительных показателей.

Сравнительные показатели за 2024 год, представленные в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год, сформированы на основании данных бухгалтерского учета за соответствующий период и приведены в сопоставимом виде.

Генеральный директор  
ООО «Сеславино»

Л.А. Марченко

## 7. Дебиторская задолженность

### 7.1. 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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	23 583	(44)	4 276	-	(13 516)	-	(44)	-	14 343	(44)
	За 2024 г.	14 983	-	13 329	-	(4 686)	(43)	(245)	-	23 583	(44)
в том числе:	За 2025 г.	18 723	-	723	-	(8 731)	-	-	-	10 715	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2024 г.	10 575	-	11 752	-	(3 604)	-	-	-	18 723	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	100	(44)	1 173	-	(991)	-	(44)	-	281	(44)
	За 2024 г.	801	-	55	-	(714)	(43)	(245)	-	100	(44)
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	14	-	-	-	(9)	-	-	-	5	-
	За 2024 г.	14	-	-	-	-	-	-	-	14	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	1	-	(1)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	3 430	-	-	-	(3 422)	-	-	-	8	-
	За 2024 г.	3 225	-	205	-	-	-	-	-	3 430	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	852	-	1 526	-	-	-	-	-	2 377	-
	За 2024 г.	-	-	852	-	-	-	-	-	852	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	466	-	853	-	(362)	-	-	-	957	-
	За 2024 г.	368	-	466	-	(368)	-	-	-	466	-
Итого	За 2025 г.	23 583	(44)	4 276	-	(13 516)	-	(44)	X	14 343	(44)
	За 2024 г.	14 983	-	13 329	-	(4 686)	(43)	(245)	X	23 583	(44)

### 7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	10 715	10 715	19 210	19 210	10 576	10 576
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	10 715	10 715	19 210	19 210	10 576	10 576

## 8. Обязательства

### 8.1. 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.	105 294	3 000	-	-	-	-	108 294
	За 2024 г.	85 294	20 000	-	-	-	-	105 294
в том числе:								
Долгосрочные займы	За 2025 г.	105 294	3 000	-	-	-	-	108 294
	За 2024 г.	85 294	20 000	-	-	-	-	105 294
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	18 918	25 101	1	(15 358)	-	-	28 663
	За 2024 г.	7 387	17 306	1	(5 776)	-	-	18 918
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 536	15 187	1	(1 339)	-	-	15 385
	За 2024 г.	1 168	2 098	1	(1 730)	-	-	1 536
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	10 547	9 787	-	(10 579)	-	-	9 755
	За 2024 г.	4 006	10 587	-	(4 045)	-	-	10 547
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	5	-	-	-	-	-	5
	За 2024 г.	5	-	-	-	-	-	5
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	2 595	61	-	(1 001)	-	-	1 655
	За 2024 г.	416	2 178	-	-	-	-	2 595
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	3 444	-	-	(2 439)	-	-	1 005
	За 2024 г.	1 469	1 975	-	-	-	-	3 444
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	792	66	-	-	-	-	858
	За 2024 г.	324	468	-	-	-	-	792
Итого	За 2025 г.	124 212	28 101	1	(15 358)	-	X	136 957
	За 2024 г.	92 681	37 306	1	(5 776)	-	X	124 212

### 8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	15 677	1 503	1 168
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15 353	1 503	1 168
Расчеты с покупателями и заказчиками	325	-	-

### 8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец
				списано	

наименование показателя	период	на начало года	признано	погашено	как избыточная сумма	периода
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

**10. Расходы по обычным видам деятельности**

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	4 021	10 132
Затраты на оплату труда	36 527	36 104
Отчисления на социальные нужды	7 597	6 603
Амортизация	18 892	16 259
Прочие затраты	45 452	22 165
Итого по элементам	112 490	91 263
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(28 692)	(13 423)
Итого расходы по обычным видам деятельности	83 797	77 840