

## Пояснения к бухгалтерскому балансу

### и отчета о финансовых результатах

#### ООО «Лизинг-Юнион» за 2025 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «Лизинг-Юнион» за 2025 год, сформированной исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности, Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ, «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного приказом Министерства Финансов РФ от 29 июля 1998 г. № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность ООО «Лизинг-Юнион» подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

#### 1. Основные сведения об ООО «Лизинг-Юнион»

1.1. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Лизинг-Юнион»,  
Сокращенное наименование: ООО «Лизинг-Юнион» ИНН 7811370414

1.2. Юридический адрес: 197022, г. Санкт-Петербург, Аптекарская наб., д.20, лит. А, оф. 617.

1.3. Фактический адрес: 197022, г. Санкт-Петербург, Аптекарская наб., д.20, лит. А, оф. 617.

1.4. Дата государственной регистрации: 30.03.2007 г., ОГРН 1077847217381

1.5. Основной вид деятельности организации: 68.20 «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом».

Сведения о дополнительных видах деятельности:

28.1 «Производство машин и оборудования общего назначения»;

64.99.3 «Капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний»;

66.1 «Деятельность вспомогательная в сфере финансовых услуг, кроме страхования и пенсионного обеспечения»;

66.19.4 «Деятельность по предоставлению консультационных услуг по вопросам финансового посредничества»;

68.10.2 «Покупка и продажа собственного недвижимого имущества».

1.6. Уставный капитал организации по состоянию на 31.12.2025 полностью оплачен и составляет: 10 000 рублей. Изменений в Уставном капитале не было.

1.7. Дочерних и зависимых обществ Организация не имеет.

1.8. Организация относится к субъектам малого предпринимательства.

1.9. Организация подлежит обязательному аудиту т.к. подпадает под критерии, установленные ст. 5, 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» от 30.12.2008 г.

1.10. Учредители:

Учредителем Общества является г-н Казадаев Сергей Михайлович (100 % доли в УК).

1.11. Органы управления Организации:

Высшим органом управления в Обществе является решение единственного участника.

Руководство текущей деятельностью осуществляется единоличным исполнительным органом – генеральным директором Горлачевым Виктором Геннадьевичем. Протоколом №22/05/2023 внеочередного общего собрания участников от 22.05.2023г. полномочия генерального директора продлены сроком на три года.

#### 2. Учетная политика

Бухгалтерская отчетность составлена на основании Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Гражданского кодекса Российской Федерации, Налогового кодекса, а также Положений по бухгалтерскому учету и отчетности.

Учетная политика сформирована согласно ПБУ 1/2008, утвержденного приказом МФ РФ от 6 октября 2008 г. № 106н, Учетная политика сформирована исходя из общепринятых допущений (непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики и временной определенности факторов хозяйственной деятельности)

## **Основные элементы учетной политики организации**

Учетной политикой Организации установлены следующие основные способы ведения бухгалтерского учета и методы оценки активов и обязательств:

### **2.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета.**

**2.1.1.** Бухгалтерский учет ведется с полной автоматизацией участков учета и отчетных форм с применением компьютерной программы «1С: Бухгалтерия», редакция 3.0.

**2.1.2.** При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве нематериальных активов Организация руководствуется Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденным приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н.

Организация не признает в составе НМА активы, удовлетворяющие признакам НМА и стоимостью ниже 100 000 руб.

Организация оценивает нематериальные активы по первоначальной стоимости.

Амортизация по нематериальным активам начисляется линейным способом, исходя из срока их полезного использования и прекращает начисляться с момента его списания. Изменение принятых способов начисления амортизации нематериальных активов в 2025 году не происходило.

Срок полезного использования нематериального актива определяется исходя из срока действия прав Общества на данный НМА и ожидаемый срок использования НМА, в течение которого Организация предполагает получать экономические выгоды. Изменение продолжительности периода, в течение которого организация предполагает использовать актив, признается существенным, если разница между текущим сроком полезного использования и предполагаемым составляет не менее 10% от величины текущего срока. Срок полезного использования таких объектов НМА подлежит уточнению

Организация не проводит переоценку нематериальных активов.

Объект НМА подлежит списанию в том отчетном периоде, в котором он выбывает или становится неспособным приносить организации экономические выгоды в будущем.

При списании объекта НМА суммы накопленной амортизации и накопленного обесценения относятся к уменьшению его первоначальной стоимости.

**2.1.3.** При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве основных средств Организация руководствуется Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Организация выделяет следующие группы основных средств:

- Не инвестиционная недвижимость;
- Инвестиционная недвижимость.

Объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости, за исключением инвестиционной недвижимости. Основные средства относящиеся к инвестиционной недвижимости оцениваются по переоцененной стоимости.

Начисление амортизации производится линейным способом ежемесячно, инвестиционная недвижимость, учитываемая по переоцененной стоимости амортизации не подлежит (на основании п.28 ФСБУ 6/2020).

**2.1.4.** Капитальные вложения - это долгосрочные инвестиции, к которым в соответствии с ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», относятся затраты организации на приобретение, создание, улучшение объектов основных средств, объектов нематериальных активов, а также восстановление объектов основных средств.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

а) понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией (достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана) в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

б) определена сумма понесенных затрат или приравненная к ней величина.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при соблюдении условий, установленных настоящим пунктом, вне зависимости от того, осуществлены ли они при первоначальном приобретении, создании объектов основных средств, объектов нематериальных активов или при последующем улучшении объектов нематериальных активов, последующем улучшении и (или) восстановлении объектов основных средств.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение объектов основных средств, объектов нематериальных активов, а также на восстановление объектов основных средств.

**2.1.5.** Организация применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденный приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н. Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Арендованное имущество" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Начисленная амортизация относится на текущие затраты с учетом назначения арендованного объекта.

Начисленные проценты по арендным обязательствам относятся в прочие расходы.

При передаче имущества в аренду объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой.

При неоперационной (финансовой) аренде признается инвестиция в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды в размере ее чистой стоимости. Далее чистая стоимость инвестиции в аренду увеличивается на сумму начисляемых процентов по процентной ставке, при использовании которой приведенная валовая стоимость инвестиции в аренду на дату предоставления предмета аренды равна сумме справедливой стоимости предмета аренды и понесенных арендодателем затрат в связи с договором аренды» и уменьшается на сумму фактически полученных арендных платежей.

Начисленный процентный доход относится на счет 91 «Прочие доходы».

При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений. Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

Инвентаризация ППА проводится один раз в три года перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, но не ранее 01 октября отчетного года.

**2.1.6.** Учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета «Запасы» (ФСБУ 5/2019), утвержденного приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. № 180н.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

При списании оценка материалов и товаров производится методом ФИФО.

Для обобщения информации о расходах, связанных с производством и реализацией продукции (работ, услуг), используется сч. 26 «Общехозяйственные расходы, которые по окончании отчетного периода в качестве условно – постоянных расходов списываются непосредственно в дебет счета 90 «Реализация продукции (работ, услуг)»

**2.1.7.** Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» (ПБУ 9/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 32н.

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, по методу начисления.

Выручка учитывается на счете 90 «Продажи» субсчет 90.01 «Выручка» по видам деятельности. Выручка от деятельности признается в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации».

**2.1.8.** Учет расходов Организации осуществляется на основании Положения по бухгалтерскому учету ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденного приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н. Расходами организации признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала этой организации, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).

Затраты на производство учитываются на счете 20 «Основное производство» по статьям затрат на производство (оказание услуг) в разрезе подразделений и номенклатурных групп по видам деятельности.

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности (пункт 6 ПБУ 10/99).

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 «Общехозяйственные расходы» списываются в дебет счета 90.08 «Управленческие расходы» и признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности (п.9 ПБУ 10/99). В отчете о финансовых результатах данные расходы отражаются по строке 2220 «Управленческие расходы».

**2.1.9.** Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из условий договоров и первичных документов.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и относятся на финансовые результаты.

Классификация дебиторской и кредиторской задолженности на краткосрочную и долгосрочную производится исходя из условий заключенных договоров, сложившихся фактов деятельности и намерений Организации.

Кредиторская и дебиторская задолженность в части авансов выданных и авансов полученных отражена в бухгалтерском балансе в оценке за минусом суммы налога на добавленную стоимость (далее – НДС).

**2.1.10.** Учет резервов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденным приказом Минфина России от 13 декабря 2010 г. № 167н.

Резервы предстоящих расходов на выплату отпускных отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов в корреспонденции со счетами учета затрат. Размер оценочного обязательства определяется исходя из всей суммы отпускных, положенных, но не отгулянных сотрудниками на отчетную дату (п. 17, 18, 19 ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»). Величина отклонения оценочного обязательства по результатам инвентаризации неиспользованных отпусков относится в состав прочих доходов или расходов.

**2.1.11.** Организацией создаются следующие оценочные резервы:

- резервы по сомнительным долгам.
- резерв под обесценение финансовых вложений.

В Организации создается резерв по сомнительным долгам в случае признания задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты Организации. Резерв учитывается на счете 63 «Резерв по сомнительным долгам».

Резервы по сомнительным долгам создаются на конец отчетного года по результатам инвентаризации дебиторской задолженности. В случае выявления сомнительной дебиторской задолженности величина резерва определяется по каждому сомнительному долгу на основании проведенного анализа перспектив его погашения и утверждается распоряжением (приказом) руководителя Организации.

**2.1.12.** Запасы

Организация не учитывает в составе запасов ценности, предназначенные для управленческих нужд, используемые (передаваемые в эксплуатацию) непосредственно по мере приобретения, такие как

- оргтехнику, расходные материалы к ней
- офисную мебель
- канцелярские товары

Организация применяет упрощенные способы ведения учета запасов, предусмотренные п. 17 ФСБУ 5/2019 "Запасы" в силу незначительности данных сумм (затрат) для отчетности в целом.

**2.1.13.** Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденного приказом Минфина России от 06 октября 2008 г. № 107н.

Задолженность по полученным займам и кредитам подразделяется на краткосрочную (срок погашения которой, согласно условиям договора, не превышает 12 месяцев), и долгосрочную (со сроком погашения более 12 месяцев).

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную по полученным займам и кредитам производится исходя из оставшегося срока погашения.

Затраты по полученным займам и кредитам признаются расходами того периода, в котором они произведены, в сумме причитающихся платежей согласно заключенным договорам.

Непогашенные проценты отражаются в бухгалтерской отчетности как долгосрочная или краткосрочная задолженность исходя из срока их погашения, установленного кредитным договором (договором займа).

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива, если иное не установлено настоящим пунктом.

**2.1.14.** Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Неисключительные права на программные продукты и иные аналогичные нематериальные объекты, не являющиеся нематериальными активами согласно ПБУ 14/2007 учитываются на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» и списываются на затраты ежемесячно равными долями в течение срока действия договора (п.39 ПБУ 14/2007). В бухгалтерском балансе данные затраты отражаются в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными

правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

**2.1.15.** Проведение инвентаризации имущества и обязательств, а также отражение в бухгалтерской отчетности ее результатов осуществляется в соответствии с требованиями федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, а также Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13.06.1995 № 49, с учетом постановления Госкомстата России от 18.08.1998 № 88.

**2.1.16.** Существенность. 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 десять и более процентов от общей суммы конкретного показателя или информации за отчетный период.

**2.1.17.** В целях ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденному приказом Минфина РФ от 28.06.10. № 63н, существенной признается ошибка, в результате исправления которой валюта баланса или итоговый показатель отчета о прибылях и убытках и других форм бухгалтерской отчетности изменится более чем на 10%.

**2.1.18.** Срочные депозитные вклады относятся к денежным эквивалентам с отражением в бухгалтерском балансе по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты». В отчете о движении денежных средств срочные депозитные вклады отражаются как движение денежных средств.

## **2.2. Учетная политика для целей налогообложения**

**2.2.1.** Организация применяет общую систему налогообложения. Общество определяет налоговую базу по НДС по мере отгрузки товара, работ, услуг.

Общество ведет раздельный учет операций, подлежащих и не подлежащих налогообложению

**2.2.2.** При определении размера материальных расходов при списании сырья и материалов применяется метод оценки по средней стоимости. Прямые расходы признаются расходами текущего отчетного периода лишь в той части, в которой они учтены в соответствии с правилами ст. 319 НК РФ в стоимости реализованной продукции (работ, услуг).

**2.2.3.** Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. № 1, с учетом изменений, утвержденных постановлениями Правительства.

**2.2.4.** Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

**2.2.5.** Организация формирует регистры налогового учета с использованием бухгалтерской программы 1С 8.3.

**2.2.6.** В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль Общество использует метод начисления.

**2.2.7.** Проценты за пользование заемными средствами считаются за дни фактического пользования заемными средствами, по нормативу в соответствии с действующим Законодательством.

## **3. Раскрытие существенных показателей**

Информация признается существенной экономическим субъектом самостоятельно исходя из ее величины, характера и потенциального влияния на экономические решения, принимаемые пользователями на основе бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерская отчетность ООО «Лизинг-Юнион» составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета, утвержденными в Российской Федерации

### **3.1. Нематериальные активы**

Информация о наличии и движении нематериальных активов, капитальных вложений в нематериальные активы за 2024 - 2025 гг. представлена в таблицах к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Лизинг-Юнион» за 2025г.:

- таблица 3.1. «Наличие и движение нематериальных активов».

### **3.2. Основные средства**

Информация о наличии и движении основных средств, и изменении стоимости представлена в таблицах к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Лизинг-Юнион» за 2025г.:

- таблице 4.1. Пояснений «Наличие и движение основных средств»;

- таблица 4.3. «Амортизируемые и не амортизируемые основные средства».

По строке 1150 «Основные средства» отражено право пользования активом (ППА) по долгосрочной аренде земельного участка (кадастровая стоимость свыше 300 тыс. руб., срок аренды до 2058 года)

расположенного по адресу: г. Москва, Большая Татарская ул., д.13 (кадастровый номер: 77:01:0002019:46) в размере 6 458 тыс. руб.

ППА учтено по дисконтированной стоимости за весь период аренды.

### 3.3. Инвестиционная недвижимость

Отражена по строке 1160 «Инвестиционная недвижимость» балансовой стоимостью 448 665 тыс. руб., т.ч.:

#### 3.3.1. Основные средства, сданные в аренду, в т.ч.:

- **основное средство балансовая стоимость 253 110 тыс. руб.** – административное здание, находящееся по адресу: г. Москва, Большая Татарская ул., д.13, стр.5. Здание является собственностью Общества на основании свидетельства о государственной регистрации права от 12.10.2012 г.

- **основное средство балансовая стоимость 139 750 тыс. руб.** – нежилое помещение, расположенное в жилищно-общественном комплексе с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, Большая Татарская ул., дом 7. Нежилое помещение является собственностью Общества на основании свидетельства о государственной регистрации права от 11.01.2013г.

- **основные средства балансовой стоимостью 32 700 тыс. руб.** – 8 (восемь) машиномест, расположенных по адресу: г. Москва, Большая Татарская ул., дом 7. Машиноместа являются собственностью Общества на основании свидетельства о государственной регистрации права от 15.10.2012г.

#### 3.3.2. Основные средства, не сданные в аренду, в т.ч.:

- **основные средства балансовой стоимостью 22 990 тыс. руб.** – 6 (шесть) машиномест, расположенных по адресу: г. Москва, Большая Татарская ул., дом 7. Машиноместа являются собственностью Общества на основании свидетельства о государственной регистрации права от 15.10.2012г.

С 2022 г. инвестиционная недвижимость оценивается по переоцененной стоимости - проведена независимая оценка по состоянию на 31.12.2025 г., отражена по справедливой стоимости.

### 3.4. Финансовые вложения

Информация о наличии и движении долгосрочных финансовых вложений приведена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице: 3. «Финансовые вложения» 3.1. «Наличие и движение финансовых вложений».

115 тыс. руб., денежные средства предоставленные во временное пользование по договору краткосрочного займа.

### 3.5. Запасы

Информация по разделу Запасы представлена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Лизинг-Юнион» за 2025г.:

- таблица 6.1. «Наличие и движение запасов».

### 3.6. Дебиторская задолженность

Информация по разделу Дебиторская задолженность представлена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Лизинг-Юнион» за 2025г.:

- таблица 7.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности».

Сумма отгруженной, но неоплаченной продукции по выставленным документам на 31.12.2025 года составила 1 536 тыс. руб., на 31.12.2024 года – 1 494 тыс. руб.

Просроченная дебиторская задолженность на 31.12.2023г., 31.12.2024г. и 31.12.2025г. отсутствует.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Организацией и покупателями и заказчиками.

Резерв по сомнительным долгам не создан в связи с отсутствием сомнительной задолженности.

### 3.7. Денежные средства.

Денежные средства, отраженные по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса, представляют собой:

Наименование	31 декабря 2025г.	31 декабря 2024г.	31 декабря 2023г.
Денежные средства	1 231	5 027	5 024
на рублевом расчетном счете, в т. ч.			
на отдельных счетах	1 231	4 842	5 024
на валютном счете (в рублевом эквиваленте)		35	30
Денежные вклады на депозитных счетах со сроком погашения менее 3 месяцев		150	

Информация о движении денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств.

Данные Отчета о движении денежных средств характеризуют изменения в финансовом положении Организации в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности.

Свернуто в отчете о движении денежных средств отражены денежные потоки, которые характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам.

В частности, свернуто отражаются:

1. Налог на добавленную стоимость в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ и возмещение из нее;

2. Поступление возмещаемых расходов и их перечисление поставщикам услуг.

Отражение налога на добавленную стоимость в отчете о движении денежных средств.

Платежи и поступления в отчете о «Движении денежных средств» отражены без учета НДС. Суммы НДС отражены по строке «Прочие поступления (платежи)».

### 3.8. Прочие оборотные активы.

В составе статьи «Прочие оборотные активы» строки 1260 бухгалтерского баланса представлены расходы будущих периодов по состоянию на 31.12.2025 г. в сумме 55 тыс. руб., на 31.12.2024 г. в сумме 96 тыс. руб.

### 3.9. Капитал и резервы

#### 3.9.1. Уставный капитал

Уставный капитал составляет 10 тыс. руб.

В течение 2025 и 2024 годов величина уставного капитала не менялась.

#### 3.9.2. Переоценка внеоборотных активов

Переоценка внеоборотных активов за 2023 - 2025 гг. представлена в Отчете об изменении капитала.

На 31.12.2025г переоценка внеоборотных активов составила 202 550 тыс.руб.

#### 3.9.3. Нераспределенная прибыль

На 31.12.2025г. нераспределенная прибыль составила 130 822 тыс. руб., на 31.12.2024г. составила 116 840 тыс. руб., на 31.12.2023г. составила убыток (118 724) тыс. руб.

#### 3.9.4. Чистые активы

Стоимость чистых активов на 31.12.2025 г.- 333 382 тыс. руб., на 31.12.2024 г- 319 400 тыс. руб., на 31.12.2023 г. – 83 836 тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского о баланса	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
<b>I. Активы</b>				
Нематериальные активы	1110		1	2
Основные средства	1150	6 458	5 353	5 512
Инвестиционная недвижимость	1160	448 665	438 115	357 087
Финансовые вложения	1170	115	115	
Запасы	1210	10	10	10
Дебиторская задолженность	1230	2 275	2 091	2 700
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240			185 529
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 231	5 027	5 054
Прочие оборотные активы	1260	55	96	146
<b>ИТОГО активы</b>		<b>458 809</b>	<b>450 809</b>	<b>556 041</b>
<b>II. Пассивы</b>				
Заемные средства	1410	113 503	106 558	462 443
Долгосрочные обязательства по аренде	1450	7 109	6 116	6136
Кредиторская задолженность	1520	3 536	17 672	2 787
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	1 280	1 063	839
<b>ИТОГО пассивы</b>		<b>125 428</b>	<b>131 409</b>	<b>472 205</b>
<b>Стоимость чистых активов</b>		<b>333 382</b>	<b>319 400</b>	<b>83 836</b>

### 3.10. Обязательства

Информация по разделу Обязательства представлена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025г. ООО «Лизинг-Юнион»:

- таблица 8. «Обязательства»
- таблица 8.1. «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)».

В разделе долгосрочные обязательства отражены:

- Долгосрочные займы – 113 503 тыс. руб., в т.ч. 107 503 тыс. руб. проценты начисленные.
- Расчеты по аренде – 7 109 тыс. руб. в т.ч.:  
500 тыс. руб. – обеспечительной платеж, полученный по договору долгосрочной аренды,  
6 609 тыс. руб. - арендные обязательства по долгосрочной аренде.

Просроченной кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2024г. и на 31.12.2025г. у организации нет.

### 3.11. Оценочные обязательства

Информация по разделу Оценочные обязательства представлена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025г. ООО «Лизинг-Юнион»:

- таблица 8. «Обязательства»;
- таблица 8.3. «Оценочные обязательства».

Оценочные обязательства (резерв на оплату отпусков) составил на 31.12.2025г - 1 280 тыс. руб

### 3.12. Доходы и расходы

В 2025 и в 2024 годах Организация осуществляла свою финансово-хозяйственную деятельность на внутреннем рынке.

В 2025 году выручка составила: 20 224 тыс. руб.,

в 2024 году выручка составила: 19 464 тыс. руб.

Информация по структуре расходов приведена в таблице Приложения 1 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025г. ООО «Лизинг-Юнион»:

- таблица 10. «Расходы по обычным видам деятельности».

**3.12.1.** Себестоимость оказанных работ и услуг на 31.12.2025 г. составила 3 202 тыс. руб., на 31.12.2024г. составила 3 516 тыс. руб.

**3.12.2.** Управленческие расходы учитываются на счёте 26 и списываются в дебет счёта 90.08 «Управленческие расходы» (директ-костинг). В 2025 году сумма этих расходов составила – 10 943 тыс. руб., (строка 2220 отчета о финансовых результатах) в том числе по статьям:

Наименование статей затрат	Обороты за 2025 г., руб.
Амортизация	1 020,08
Имущественные налоги	4 463 381,00
Командировочные расходы	11 263,52
Аренда	649 869,61
Аудит	250 000,00
Доставка отправлений	8 645,76
Оплата больничного	2 892,15
Оплата труда	4 492 206,64
Почтовые услуги	8 288,00
Программное обеспечение	53 337,98
Прочие расходы	10 737,96
Списание материалов	952,00
Страховые взносы	926 801,81
Телефон/интернет	59 127,83
Электронная отчетность	4 000,00
<b>Итого</b>	<b>10 942 524,34</b>

В 2024 году сумма управленческих расходов составила 10 534 тыс. руб., (строка 2220 отчета о финансовых результатах) в том числе по статьям:

Наименование статей затрат	Обороты за 2025 г., руб.
Амортизация	1 360,08
Имущественные налоги	4 463 381,00

Аренда	630 157,48
Аудит	225 000,00
Доставка отправлений	9 547,75
Малоценное оборудование и запасы	1 901,67
Нотариальные услуги	4 660,00
Оплата больничного	5 495,04
Оплата труда	4 244 045,97
Почтовые расходы	7 795,77
Программное обеспечение	52 439,85
Прочие расходы	7 407,90
Страховые взносы	789 791,99
Телефон/интернет	43 521,27
Услуги по оценке	40 000,00
Электронная отчетность	7 568,67
<b>Итого</b>	<b>10 534 074,44</b>

**3.12.3.** Валовая прибыль от продаж на 31.12.2025г. составила: 17 022 тыс. руб., на 31.12.2024г. составила 15 948 тыс. руб.

**3.12.4.** Прочие доходы в 2025 году составили 10 554 тыс. руб., в том числе:

- оценочные обязательства по оплате труда - 4 тыс. руб.;
- переоценка инвестиционной недвижимости – 10 550 тыс. руб.

Прочие доходы в 2024 году составили 261 993 тыс. руб., в том числе:

- доходы связанные с приобретением права требования (долга) -180 961 тыс.руб.
- курсовые разницы – 4 тыс. руб.;
- переоценка инвестиционной недвижимости – 81 028 тыс. руб.

**3.12.5.** Прочие расходы в 2025 году составили 938 тыс. руб. в том числе:

- курсовые разницы - 5 тыс. руб.;
- прочие внереализационные доходы (расходы), не облагаемые НП - 734 тыс. руб.;
- расходы на услуги банков - 145 тыс. руб.;
- доходы (расходы), связанные с продажей (покупкой) валюты - 2 тыс. руб.;
- прочие – 52 тыс. руб.

Прочие расходы в 2024 году составили 16 178 тыс. руб. в том числе:

- списание дебиторской/кредиторской задолженности -14 834 тыс. руб.
- расходы на услуги банков - 739 тыс. руб.
- прочие расходы – 23 тыс. руб.
- прочие внереализационные доходы (расходы), не облагаемые НП - 582 тыс. руб.

**3.12.6.** Чистая прибыль

По итогам 2025 года по учету ООО «Лизинг-Юнион» получена прибыль на сумму 13 982 тыс. руб., по итогам 2024 года получена прибыль на сумму 234 444 тыс. руб.

**3.13.** В отчете о финансовых результатах Организация показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы, которые относятся к одному или нескольким аналогичным фактам хозяйственной жизни (кроме случаев, когда стандарты предусматривают иной порядок или их раздельное представление способно повлиять на решения пользователей отчетности).

#### **4. Социальные показатели**

Среднесписочная численность в 2025 году – 4 человека, в 2024г. – 4 человека.

Начисление заработной платы проводится в соответствии со штатным расписанием и действующим Положением об оплате труда работников.

#### **5. Сведения о связанных сторонах**

**5.1.** Сведения о бенефициарных владельцах Общества:

Казадаев Сергей Михайлович, ИНН 030904044667, гражданство РФ, участник Общества с долей владения 100% в уставном капитале.

Операции со связанной стороной - в 2024г. Обществом погашались долгосрочные займы на общую сумму 355 885 тыс. руб., в т.ч.: сумма основного долга - 212 982 тыс. руб. и проценты по займу в размере 142 903 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2025 г. остаток Кредиторской задолженности по займу полученному составляет 106 558 тыс. руб. Так же в 2024 г. осуществлялись операции по предоставлению Обществом в адрес связанной стороны Заемных средств по договору займа на общую

сумму 319 000 тыс. руб., заём частично был погашен на сумму 318 885 тыс. руб., остаток дебиторской задолженности на 31.12.2025 г. – 115 тыс. руб.

Иные операции со связанной стороной отсутствуют. Дивиденды не начислялись и не выплачивались.

**5.2.** Единоличный исполнительный орган Общества, генеральный директор - Горлачев Виктор Геннадьевич.

Операции со связанной стороной – размер краткосрочного вознаграждения, выплаченного генеральному директору за 2025 год составил 2 261 тыс. руб., страховые взносы в 2025 году составили 413 тыс. руб., НДФЛ составил 293 тыс. руб. Долгосрочных и иных вознаграждений нет.

Размер краткосрочного вознаграждения, выплаченного генеральному директору за 2024 год составил 2 125 тыс. руб., страховые взносы в 2024 году составили 378 тыс. руб., НДФЛ составил 276 тыс. руб. Долгосрочных и иных вознаграждений нет.

**5.3.** Прочие связанные стороны.

ООО «Рустехнедвижимость» ИНН 7838410431, связанная сторона через общего участника (доля владения 100% в уставном капитале Общества).

Операции со связанной стороной - на основании договора субаренды Обществу предоставлена в аренду часть нежилого помещения, сумма арендных платежей за 2025 г. составила 185 тыс. руб., сумма арендных платежей за 2024 г. составила 163 тыс. руб.

Иные операции со связанными сторонами отсутствуют.

**6. События после отчетной даты**

На момент составления настоящей бухгалтерской отчетности по итогам работы за 2025 год прибыль не распределялась.

События после отчетной даты, оказывающие существенное влияние на бухгалтерскую отчетность Организации за 2025 год, отсутствуют.

**7. Информация о существенных фактах хозяйственной деятельности**

Обществом раскрыта информация о существенных фактах хозяйственной деятельности, в части проведения обязательного аудита за 2024 г. Адрес в сети интернет, используемой Обществом для раскрытия информации: Сообщение Федресурс 32713491 от 19.12.2025 <https://fedresurs.ru/sfactmessages/659f99aa-d604-444c-93cd-65a4dfb32d31>.

**8. Раскрытие информации о финансовых рисках**

**8.1. Финансовый риск**

В процессе своей обычной деятельности Организация подвергается влиянию различных факторов в связи с чем возникают определенные риски. Основными из которых являются кредитный, валютный риск, риск ликвидности, риск изменения цен. У Организации отсутствует формализованная политика управления рисками. Тем не менее, проводится активный мониторинг рисков и, в случае необходимости, оперативно предпринимаются соответствующие меры.

**8.2. Кредитный риск**

Кредитный риск представляет собой риск неисполнения контрагентом своих обязательств, в результате чего Организация понесет финансовые убытки.

Денежные средства размещаются в финансовых институтах, которые на момент размещения средств имеют, по оценкам, минимальный риск дефолта. Руководство осуществляет мониторинг кредитоспособности банков, в которых размещены денежные средства Организация, а также обеспечивает отсутствие превышения суммы депозитов, размещенных Организацией в каждой отдельной финансовой организации, над верхней границей разрешенного лимита.

В Организации действует политика согласования договоров, направленная на минимизацию количества контрактов с поставщиками (подрядчиками) на условиях предоплаты. Оцениваются целесообразность и риски по каждому контракту с поставщиками (подрядчиками), предусматривающему уплату авансовых платежей. Такие договоры заключаются после дополнительных проверок репутации и финансового положения поставщика (подрядчика).

**8.3. Риск изменения цен.**

Риск изменения цен представляет собой риск или неопределенность, возникающую в результате возможных изменений цен на рынке и их влияния на будущие показатели деятельности и результаты операционной деятельности Организации.

Вместе с тем руководство Организация принимает следующие меры для улучшения финансового результата от деятельности:

- контроль за расходами с целью снижения себестоимости;

- расширение линейки выпускаемой продукции в рамках существующей деятельности;
- новые направления рекламной и маркетинговой политики.

#### **8.4. Риск ликвидности.**

Риск ликвидности состоит в отсутствии способности своевременно погашать свои обязательства.

По состоянию на 31.12.2025 данный риск в Обществе отсутствует.

Организация управляет своей ликвидностью таким образом, чтобы обеспечить наличие достаточных средств, необходимых для погашения своих обязательств с тем, чтобы избежать необоснованных убытков и негативного влияния на репутацию.

Организация управляет своей ликвидностью за счет поддержания достаточных остатков денежных средств и заемных ресурсов, регулярного мониторинга прогнозных и фактических денежных поступлений, и расходов. Общество проводит мониторинг платежей поставщикам и подрядчикам. Существуют процедуры контроля сроков оплаты поставщикам. Организация осуществляет строгий контроль над погашением дебиторской задолженности.

#### **8.5. Налоговый риск**

Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований. К условным фактам хозяйственной жизни можно отнести влияние существующей налоговой системы, которая характеризуется частым изменением нормативной базы, принятием официальных документов и судебных решений, которые во многих случаях содержат нечеткие, противоречивые формулировки, открытые для неоднозначного толкования, что позволяет налоговым органам в спорных случаях налагать и взимать штрафные санкции и пени.

#### **8.6. Управление финансовыми рисками.**

В 2025 году деятельность Организации велась под влиянием комплекса факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление и ограничения.

Эти меры значительно ограничили внешнеэкономическую деятельность в России и уже оказали и могут еще оказать негативное влияние на деятельность участников рынка, клиентов, поставщиков и сотрудников Общества, а также на экономику в течение неопределенного периода времени.

Организация внимательно следит за развитием ситуации с тем, чтобы при возникновении любых индикаторов негативного влияния на ее деятельность, произвести альтернативную оценку своих стратегических и операционных намерений и планов.

Руководство Организации принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. В Обществе отсутствует приостановка в операционной деятельности, все сотрудники работают в штатном режиме, также отсутствуют нарушения условий договоров, влияние внешних факторов на ликвидность и оборотный капитал.

#### **9. Условные факты хозяйственной деятельности**

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Организации, состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

#### **10. Экологическая деятельность**

Организация в 2025 году не производила расчет платы за загрязнение окружающей среды, не осуществляло в 2025 году капитальных, текущих расходов на природоохранные мероприятия и экологическую деятельность.

#### **11. Непрерывность деятельности**

Бухгалтерская отчетность Организации составлена на основе принципа непрерывности деятельности исходя из допущения о том, что Организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Организация не имеет планов по прекращению деятельности и руководству Организации неизвестно о каких-либо событиях и условиях, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность в течение 12 месяцев после отчетной даты и за пределами этого периода.

Генеральный директор

31.03.2026 г.



Горлачев В.Г.