

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «НИЖНИЙ КИСЕЛЬНЫЙ 4»
(ООО «Нижний Кисельный 4»)

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 год

1. Общая информация об организации

ООО «Нижний Кисельный 4» (далее – Общество) является коммерческой организацией, созданной и действующей в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Дата государственной регистрации: 29 апреля 2009г., МИФНС №46 г.Москвы

ОГРН 1097746259665 ИНН 7701837400, КПП 770101001

Юридический адрес Общества: 101000, Город Москва, ул Мясницкая, д.22, стр.1, этаж ЧЕРД, помещ.1, ком.1

Фактический адрес Общества: 101000, Город Москва, ул Мясницкая, д.22, стр.1, этаж ЧЕРД, помещ.1, ком.1.

Численность работающих на 31 декабря 2025г. сотрудников Общества составила 3 человека.

Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. рублей, оплачен полностью.

На 31.12.2025 владельцами акций (долей) являются следующие лица:

Наименование/ФИО	Количество обыкновенных акций (доля)
Селиваненко Алексей Евгеньевич	100%

Основные виды экономической деятельности Общества по ОКВЭД:

68.32 – Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

Обществом в 2012 году заключен договор доверительного управления имуществом, по которому Общество является Доверительным управляющим и получает вознаграждение за управление недвижимым имуществом, сдавая его во временное пользование (аренду) по поручению, в интересах и за счет Учредителя управления. Размер вознаграждения установлен договором в сумме 10% от выручки полученной Обществом от сдачи имущества в аренду.

Бухгалтерская отчетность не подлежит обязательному аудиту.

2. Основание составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации федеральных стандартов бухгалтерского учета, в частности, Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ, Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (далее – ФСБУ 4/2023), утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации (далее – Минфин России) от 4 октября 2023 года, и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29 июля 1998 года № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

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.

Существенными показателями для обособленного раскрытия в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах, является показатели, указанные в п. 9, 26 ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

По решению Общества для детализации показателя, признанного существенным, используется показатель 5 % от общей суммы соответствующего показателя отчетности. В случае не раскрытия данных показателей в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, они подлежат раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по заемным средствам, относятся к оборотным активам и краткосрочным обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства отражаются как внеоборотные и долгосрочные соответственно. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению данных активов и обязательств.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как внеоборотные и долгосрочные соответственно, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после отчетной даты, то производится переклассификация внеоборотных активов и долгосрочных обязательств в оборотные и краткосрочные (либо в текущую часть долгосрочных) соответственно по состоянию на конец отчетного периода.

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.

Общество как субъект малого предпринимательства не применяет ПБУ 8/2010, ПБУ 18/02, так как имеет право вести упрощенный учет.

3. Учетная политика

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

В 2025 году в учетную политику по бухгалтерскому учету Общества были внесены изменения, связанные с началом обязательного применения к отчетности за 2025г. 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»).

Последствий изменения учетной политики не повлияло на отчетность Общества.

Иные существенные исправления в учетную политику за 2025 год не вносились.

3.1. Основные средства

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), принятые к учету в установленном порядке, стоимостью более 100 тыс. руб.

После признания в бухгалтерском учете объекты ОС оцениваются по первоначальной стоимости.

Амортизация рассчитывается исходя из сроков полезного использования, установленных комиссией по приемке-передаче основных средств, назначаемой приказом руководителя, в соответствии с техническими условиями эксплуатации и рекомендациями организаций-изготовителей. Сроки полезного использования объектов основных средств, бывших в употреблении, определяются с учетом срока использования объекта предыдущим собственником.

Амортизация объектов основных средств производится линейным методом исходя из установленных Обществом сроков полезного использования, определенных при принятии объектов к бухгалтерскому учету, включаемых в амортизационные группы.

Затраты на ремонт основных средств включаются в расходы отчетного периода в полном объеме.

В отчетном периоде у Общества отсутствовали объекты основных средств отличные от инвестиционной недвижимости.

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

3.2. Доходные вложения в материальные ценности

В отчетном периоде у Общества отсутствовали доходные вложения в материальные ценности.

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

3.3. Нематериальные активы

В отчетном периоде у Общества отсутствовали нематериальные активы.

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

3.4. Финансовые вложения

Финансовые вложения оцениваются Обществом в порядке, установленном Положением по бухгалтерскому учету финансовых вложений.

Финансовые вложения подразделяются на долгосрочные и краткосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения владения или погашения) по состоянию на отчетную дату.

Финансовые вложения (тыс. руб.)	на 31.12.25г.	на 31.12.24г.	на 31.12.23г.
Займы выданные (долгосрочные)	4 835	-	-
Займы выданные (краткосрочные)	30 000	4 835	-
Итого	34 835	4 835	-

Информация о наличии финансовых вложений за отчетный период представлена в Таблице 5.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

3.5. Запасы

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Запасы при их постановке на учет и на отчетную дату оцениваются в размере их фактической себестоимости в соответствии с п. 32 ФСБУ 5/2019. Проверка на обесценение не проводится.

При отпуске запасов в производство (эксплуатацию), отгрузке готовой продукции и товаров, списание запасов рассчитывается по себестоимости каждой единицы. Запасы, которые не могут обычным образом заменять друг друга, отпускаются или списываются по себестоимости каждой единицы учета таких запасов.

Канцелярские и офисные принадлежности, другие материалы для управленческих нужд не соответствующие признакам основного средства не принимаются в качестве активов, затраты, связанные с их приобретением, включаются в расходы того периода, в котором они были понесены.

В составе запасов Общество отражает материалы, товары и иные активы, используемые в основной деятельности.

Информация о наличии запасов за отчетный период представлена в Таблице 6.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

3.6. Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 7.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Сомнительная дебиторская задолженность на 31.12.2025 и 31.12.2024, 31.12.2023 отсутствует.

3.7. Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства (тыс. руб.)	на 31.12.25г.	на 31.12.24г.	на 31.12.23г.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	384	10 160	0
Депозитный счет в банке	47 790	40 000	34 299
Итого	48 174	50 160	34 299

3.8. Займы

При получении займа и (или) кредита основная сумма долга учитывается в бухгалтерском учете в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора в сумме фактически поступивших денежных средств или в стоимостной оценке других вещей, предусмотренной договором.

Затраты по полученным займам и кредитам признаются расходами того периода, в котором они произведены и являются прочими расходами, подлежащими отнесению на финансовый результат.

Начисление процентов по полученным займам и кредитам производится в соответствии с порядком, установленным в договоре займа и (или) кредитном договоре.

В отчетном периоде Общество не получало займов и кредитов.

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

3.9. Обязательства

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в таблице 8.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

3.10. Аренда

Учет аренды ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Общество применяет упрощенный порядок учета имеющегося договора субаренды в соответствии с подп. «в» п.11 ФСБУ 25/2018.

Право используется при одновременном выполнении следующих условий:

- договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);

- не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

В отчетном периоде у Общества отсутствовали предметы аренды.

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

3.11. Расчеты по договору доверительного управления

Общество, являясь доверительным управляющим по договору доверительного управления, при выплате доходов учредителю управления исполняет обязанности налогового агента по налогу на прибыль, удерживая сумму налога на прибыль и перечисляет в бюджет.

По распоряжению и в интересах учредителя управления Общество осуществляет платежи денежными средствами учредителя управления с аккумулированными на отдельном банковском счете, открытом для осуществления операций, связанных с доверительным управлением имуществом, к таким платежам относится оплата налога на имущество за учредителя управления по имуществу, переданному в доверительное управление.

	накопительным итогом (тыс. руб.)			Отражается в таблице
	на 31.12.25г.	на 31.12.24г.	на 31.12.23г.	
Расчеты по налогу на прибыль при исполнении обязанностей налогового агента, при исполнении обязанностей по договору доверительного управления	26 169	26 110	24 932	7.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.
Кредиторская задолженность перед Учредителем управления по договору доверительного управления	78 036	49 321	34 169	8.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.
Расчеты по налогу с третьими лицами (на прибыль при исполнении обязанностей налогового агента), при исполнении обязанностей по договору доверительного управления	26 169	26 110	24 940	

4. Доходы

Доходы от ведения обычных видов деятельности представляют собой выручку от управление недвижимым имуществом за вознаграждение.

Выручка от продаж признается в бухгалтерской отчетности в момент выполнения работ, оказания услуг.

В отчетном периоде у Общества отсутствовали доходы от ведения обычных видов деятельности.

5. Расходы

Расходами по обычным видам деятельности в Обществе признаются расходы, осуществленные с целью получения доходов от обычных видов деятельности.

Общехозяйственные расходы, учитываются и списываются в качестве условно-постоянных.

Убыток за 2025г. образовался ввиду отсутствия у Общества доходов от финансово-хозяйственной деятельности, начало ведения, которой откладывается по причине неустойчивого экономического положения в РФ, и расходов на подготовку ведения финансово-хозяйственной деятельности.

6. Основные факторы, повлиявшие на результаты деятельности

Структура доходов и расходов (тыс. руб.)	за 2025г.	за 2024г.
Выручка (нетто) от продажи , товаров, продукции , работ, услуг	4 730	3 560
Проценты к получению	7 047	5 347
Итого доходы	11 777	8 907
Управленческие расходы	4 729	3 931
в т.ч. - имущественные налоги	19	19
- заработная плата	3 590	2 282
- отчисления на социальные нужды	727	646
- хоз.административные расходы	393	984
Прочие внериализационные расходы	278	271
Итого расходы	5 007	4 202

Информация о себестоимости и сумме управленческих расходов, произведенных и реализованных в отчетном периоде товаров (работ, услуг) в разрезе элементов затрат, представлена в Таблице 10 Пояснений к балансу и отчету о финансовых результатах.

Расчеты по налогу на прибыль (тыс.руб.)	за 2025г.	за 2024г.
Прибыль (убыток) до налогообложения	6 770	4 705
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль	1 693	941
Налогооблагаемая прибыль (убыток), налоговый учет	6 770	4 705
Ставка налога на прибыль	25%	20%
Налог на прибыль	1 693	941

7. Инвентаризация

В 2025 году Обществом в ходе инвентаризации по состоянию на 31.12.2025г. недостач и излишков не установлено.

8. Расчеты с участниками

В 2025 году Обществом дивиденды не начислялись.

9. События после отчетной даты

Событий после отчетной даты, которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

10. Прочая информация

По состоянию на 31.12.2025г., 31.12.2024г., 31.12.2023г. у Общества отсутствует неоплаченное по договорам поставки оборудование.

В течение 2025 года Обществом не принималось решений о реорганизации и мероприятиях, направленных на прекращение деятельности.

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, сегменты отсутствуют.

Денежных средств, ограниченных к использованию, нет.

В 2025 году Компания государственную помощь не получала.

11. Органы управления

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Кудряшова Ирина Яковлевна (Приказ от 31 октября 2024г.), подчиняется Общему собрания участников Общества.

Высший орган Общества – Общее собрание участников Общества.

12. Непрерывность деятельности

Руководство Общества не планирует прекращение деятельности, как минимум, в течение 12 месяцев после отчетной даты. Настоящая отчетность составлена из предпосылки непрерывности деятельности. Также не известны какие-либо события или условия, которые выходят за рамки 12 месяцев со дня отчетной даты и которые могут обусловить значительные изменения в способности Общества осуществлять свою деятельность непрерывно.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный 2025 год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности.

13. Состав бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- отчет об изменении капитала;
- пояснения №4 Основные средства;
- пояснения №6 Запасы;
- пояснения №7 Дебиторская задолженность;
- пояснения №8 Обязательства;
- пояснения №10 Расходы по обычным видам деятельности;
- пояснения (текстовые) к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

14. Дата составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность и текстовые пояснения к ней составлены 27 марта 2026 года.
Генеральный директор ООО «Нижний Кисельный 4» И.Я. Кудряшова.