

Общество с ограниченной ответственностью «АРТ ПЛАЗА»

Российская Федерация, 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, д. 2/4, строение 4, этаж 3, помещение 35
ОГРН 1177746863711 ИНН/КПП 7704442343/770401001

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

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «АРТ ПЛАЗА» (именуемое в дальнейшем по тексту Общество) зарегистрировано 11 августа 2017 года, ОГРН 1177746863711.

Адрес (место нахождения) Общества: Россия, 119034, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, ул Пречистенка, д. 17/9, помещ. 1/П
Телефон: 8-965-329-84-32
E-mail: art.plaza.ooo@yandex.ru

- идентификационный налоговый номер (ИНН) 7704442343
- код причины постановки на учет (КПП) 770401001
- основной код вида экономической деятельности (ОКВЭД) – 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
- Уставный капитал Общества 1 662 833 (Один миллион шестьсот шестьдесят две тысячи восемьсот тридцать три) рубля 34 копейки.

Количество штатных сотрудников на 31.12.2025 г. - 3 человек, из них 2 сотрудника – внешние совместители. Для выполнения отдельных работ привлекаются специалисты по договорам гражданско-правового характера. Среднесписочная численность по состоянию на 31.12.2024г. – 3 чел.

Общество не имеет филиалов и представительств.

2. ЮРИДИЧЕСКИЙ СТАТУС ОБЩЕСТВА

Общество является юридическим лицом с момента государственной регистрации в соответствии с процедурами, установленными законодательством Российской Федерации, приобретает гражданские права и обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных законодательством.

Учредителем Общества до 18.02.2025 являлся: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БМ-БАНК" (ИНН 7702000406; ОГРН 1027700159497), адрес (место нахождения): Российская Федерация, индекс 107996, город Москва, ул. Рождественка, дом 8, строение 1.
Учредителем Общества с 18.02.2025 является: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БВ ПРОЕКТ" (ИНН 7704479167, ОГРН 1197746137247, адрес (место нахождения): Российская Федерация, индекс 125438, Г.МОСКВА, Ш. ПАКГАУЗНОЕ, Д. 1, АНТРЕСОЛЬ 4 ЭТАЖА, ПОМЕЩ. №XX, КОМНАТА 22.

3. ОСНОВНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОБЩЕСТВА

Основной целью Общества является получение прибыли от осуществления коммерческой деятельности. В соответствии с Уставом, Общество осуществляет следующие виды деятельности:

<u>основной</u>

- аренда и управление собственным и/или арендованным недвижимым имуществом, в том числе управление недвижимым имуществом за вознаграждение и на договорной основе

<u>прочие</u>

- покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- покупка и продажа земельных участков;
- предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение и на договорной основе;
- предоставление посреднических услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение и на договорной основе;
- подготовка к продаже собственного недвижимого имущества;
- предоставление консультационных услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;
- предоставление консультационных услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;
- деятельность по финансовой аренде (лизингу/сублизингу);
- вложения в ценные бумаги;
- капиталовложения в уставные капиталы, венчурное финансирование, в том числе посредством инвестиционных компаний;
- консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- исследование конъюнктуры рынка;
- деятельность по предоставлению прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению;
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации.

4. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе Учетной политики, утвержденной Приказом № 1/УП от 29.12.2024г.
Ведение бухгалтерского учета и контроля возлагается на бухгалтерскую службу, возглавляемую главным бухгалтером.
Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации № 34н от 29 июля 1998 г., а также действующей Учетной политикой Общества.
Бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год подготовлена исходя из непрерывности деятельности и того допущения, что Общество будет продолжать свою деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и у него отсутствуют намерения и необходимость в ликвидации или существенном сокращении деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Активы и обязательства в иностранных валютах
Валютных счетов по состоянию на 31.12.2025г. Общество не имеет.
При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший в день совершения операции. Денежные активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, отражены в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе курсов валют, установленных Центральным банком Российской Федерации на отчетные даты (рублей за единицу валюты).
Курсовые разницы, возникшие в течение года по операциям с активами и обязательствами, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, относятся в состав прочих доходов и расходов.

4. Изменения в учетной политике на 2025 год

Изменения в учетную политику на 2025 год не вносились.

5. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ.

5.1. Основные средства

Основные средства	Сальдо на 31.12.2025	Сальдо на 31.12.2024
Подвал жилого дома:подземная гараж-стоянка (доля в праве 95/10000)	0	0
Итого:	**0**	**0**

5.2. Нематериальные активы

Нематериальных активов по состоянию на 31.12.2025 года Общество не имеет.

5.3. Финансовые вложения

Стоимость финансовых вложений по состоянию на 31.12.2025г. – 12 650 тыс. руб.; на 31.12.2024г. – 13 300 тыс.руб.

5.4. Запасы

Материально-производственных запасов на балансовом учете по состоянию на 31.12.2025 года Общество имеет.

Товар	Сальдо на 31.12.2025	Сальдо на 31.12.2024
Подвал жилого дома: подземная гараж-стоянка (доля в праве 95/10000)	0	1 653
Итого:	**0**	1 653

5.5 Налог на добавленную стоимость.

По статье «Налог на добавленную стоимость по приобретенным материальным ценностям» Общество отражает сумму налога, подлежащую возмещению из бюджета при выполнении условий, предусмотренных Налоговым Кодексом РФ. Налог на добавленную стоимость по приобретенным материальным ценностям:

По состоянию на 31.12.2025 года Общество имеет НДС, подлежащего возмещению из бюджета в размере 1 тыс. руб.

5.6. Краткосрочная дебиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2025 года сумма дебиторской задолженности составляет 380 тыс. руб. Наличие и движение дебиторской задолженности отражены в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год (п. 5.1).

Дебиторская задолженность распределяется следующим образом:

Тыс. руб.

Показатели отчетности	Сальдо на 31.12.2025	Сальдо на 31.12.2024
Расчеты с покупателями и заказчиками	**0**	**0**
в т.ч.		
Текущая задолженность арендаторов в соответствии с заключенными договорами аренды, где Общество выступает в качестве Агента от своего имени и за счет Принципалов.	*0*	*0*
Авансы выданные	**94**	**172**
в т.ч.:		
Авансы, оплаченные поставщикам за услуги в интересах Принципалов	*94*	*172*
Прочая дебиторская задолженность	**220**	**208**
в т.ч.:		
задолженность Принципалов по условиям агентских договоров	*0*	*0*
расчеты по налогам и сборам	*44*	*169*
Проценты по депозиту	*176*	*39*
Итого:	**314**	**380**

Прочая дебиторская задолженность:

Тыс. руб.

Авансы выданные:

Тыс.руб.

Дебитор	Сальдо на 31.12.2025	Сальдо на 31.12.2024
ООО «КЕХ ЕКОММЕРЦ»	1	1
7000 ООО	-	17
Лаборатория технологий ООО	44	44
Русская энергия ООО	-	80
ЭКСПРЕСС ООО	49	30
Итого:	**94**	**172**

5.7. Денежные средства ***Тыс.руб.***

	Сальдо на 31.12.2025	Сальдо на 31.12.2024
Расчетные счета	29	3
Валютные счета	-	-
Депозит	12 650	13 300
Денежные средства в кассе	-	-
Итого:	**12 679**	**13 303**

5.8. Уставный капитал.

Тыс. руб.

	Сальдо на 31.12.2025	Сальдо на 31.12.2024
Уставный капитал	1 663	1 663

Задолженность участника по вкладу в Уставный капитал по состоянию на 31.12.2024 –0 руб.
Решением единственного участника Общества от 30.12.2021г. стоимость номинальной доли в уставном капитале увеличена до 1 662 833 (Один миллион шестьсот шестьдесят две тысячи восемьсот тридцать три) рубля 34 копейки в виде следующего имущества:
- доля в праве 95/10000 на нежилое помещение (подвал жилого дома: подземная гараж-стоянка), расположенное по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, пос. Дачного хозяйства «Жуковка», Жуковка-1, д. 14; кадастровый номер: 50:20:0010410:1370, номер и дата гос. регистрации права общей долевой собственности: 50:20:0010410:1370-50/422/2021-31 от 20.07.2021;
- доля в праве 95/10000 на нежилое помещение (подвал жилого дома: подземная гараж-стоянка), расположенное по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, пос. Дачного хозяйства «Жуковка», Жуковка-1, д. 14; кадастровый номер: 50:20:0010410:1370, номер и дата гос. регистрации права общей долевой собственности: 50:20:0010410:1370-50/422/2021-32 от 20.07.2021.
Переход права собственности на помещения в качестве правообладателя на Общество зарегистрирован Филиалом публично-правовой компанией «Роскадастр» по Московской области 27.12.2023г. согласно выписки из ЕГРН от 28.12.2023г.
19.01.2024 г. зарегистрировано в ЕГРЮЛ внесение изменений в Уставный капитал, связанное с увеличением стоимости номинальной доли в уставном капитале Общества.
В связи с вышеизложенным, помещения приняты на учет 27.12.2023г., а отражение в учете увеличения стоимости уставного капитала – 19.01.2024г.

5.9. Долгосрочные обязательства по кредитам и займам.

Долгосрочных кредитов и займов Общество не имеет.

5.10. Создание резервов по сомнительным долгам.

По состоянию на 31.12.2025г. резервов по сомнительным долгам Общество не имеет.

5.11. Краткосрочные обязательства

По состоянию на 31.12.2025 года сумма кредиторской задолженности составляет **556 тыс. руб.** Наличие и движение кредиторской задолженности отражены в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год (п. 5.3).
Кредиторская задолженность распределяется следующим образом:

Тыс. руб.

Показатели отчетности:	Сальдо на 31.12.2025	Сальдо на 31.12.2024
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	**4**	
в т.ч. задолженность поставщикам за услуги в интересах Принципалов		
Авансы полученные		
в т.ч. авансы, полученные от арендаторов в интересах Принципалов		
в т.ч. обеспечительные платежи		
Расчеты по налогам и взносам	**798**	**376**
Прочая кредиторская задолженность	**-**	**180**
в т.ч. задолженность перед Принципалами по условиям агентских договоров		
в т.ч. Расчеты с персоналом по оплате труда		*180*
Итого:	**802**	**556**

Поставщики и подрядчики:

Тыс.руб.

Кредитор	Сальдо на 31.12.2025	Сальдо на 31.12.2024
ЖУКОВКА-1, Д. 14 ТСЖ	3	0
ПАО ВЫМПЕЛКОМ	1	0
Итого	**4**	**0**

5.12. Краткосрочные оценочные обязательства

Оценочные обязательства по состоянию на 31.12.2025г. – 0 тыс. руб., на 31.12.2025г. – 0 тыс. руб.

6. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Выручкой организации по обычным видам деятельности является вознаграждение Агента по условиям агентских договоров.
Выручка за 2025 год составила – **0 тыс. руб.**
Выручка за 2024 год составила – **6 458 тыс. руб.**

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на себестоимость и управленческие расходы, которые формируются на счете 26. Коммерческих расходов в организации нет.

Структура расходов по обычным видам деятельности Общества:

Тыс.руб.

Статьи расходов	2025	2024
Аренда офиса	180	270
Взносы в ФСС от НС и ПЗ	22	68
Ежегодный профессиональный медосмотр	0	0
Канцтовары	0	10
Мобильная связь сотрудников на рабочих местах	0	2
Рекламные объявления на сайте Авито, ЦИАН	0	27
Объявление на сайте HeadHunter.ru	12	0
Обучение	0	215
Оплата труда	3637	7 143
Услуги специалистов по договору ГПХ	51	719
Охрана труда	0	0
Питьевая вода	0	4
Почтовые расходы	0	1
Расходные материалы для офисной техники	4	0
Сопровождение 1С	80	48
Страхование гражданской ответственности		44
Страховые взносы	1 106	3 200
бухгалтерские услуги (договор с самозанятым)	540	225
Услуги по сдаче электронной отчетность	24	33
Услуги нотариуса	1	13
Услуги связи и интернет	8	97
Услуги по оценке имущества	74	16
Итого	**5 739**	**12 135**

7. Прочие доходы и расходы

7.1. Прочие доходы.

Тыс. руб.

Основные виды доходов	2025	2024

Списание кредиторской задолженности	0	4 177
Реализация прочего имущества	2 600	0
Страховая премия	0	101
Итого:	**2 600**	**4 278**

7.2. Прочие расходы

Тыс.руб.

Основные виды расходов	**2025**	**2024**
Услуги банка	33	45
Госпошлина	2	0
Списание Дебиторской задолженности	0	73
Премия за счет чистой прибыли	0	2 660
Списание НДС	0	3
Резервы по отпускам	0	0
Реализация прочего имущества	2 173	0
Прочие расходы	0	25
Итого:	**2 208**	**2 803**

8. Информация о связанных сторонах по состоянию на 31.12.2025г.

№ п/п	**Наименование компании**	**Основание, в силу которого сторона признается связанной**	**Процент голосующих акций или доля участия связанной стороны в уставном капитале общества,%**	**Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны,%**
1	ООО «БВ Проект»	Единственный участник Общества	100%	-
3	ООО «БМ Проект»	Единственному участнику Общества принадлежит более 50% уставного капитала Компании	-	100%
4	АО «Лизинговая компания «В-РЕГИСТР»	Единственному участнику Общества принадлежит более 50% уставного капитала Компании	-	100%

Конечный Бенефициар не выявлен в связи с тем, что конечными собственниками Общества являются государственные структуры с долей участия более 20%.

8.1 Операции со связанными сторонами за отчетный период

1) В 2018 году между Обществом и БАНКОМ ВОЗРОЖДЕНИЕ (ПАО) был заключен Агентский договор № 4/БВ/000-00520-18 от 01.07.2018г. По настоящему договору Принципал (БАНК ВОЗРОЖДЕНИЕ (ПАО)) поручает, а Агент (Общество) берет на себя обязательство за вознаграждение совершать от своего имени и за счет Принципала юридические и фактические действия, необходимые для сдачи в аренду и последующего исполнения договоров аренды недвижимого имущества, принадлежащего Принципалу на праве собственности и расположенного по адресу: г. Москва, Лужнецкая набережная, д.2/4, стр.4.

АО «БМ-Банк» с 15.06.2021г. является правопреемником Банка Возрождение (ПАО) в результате прекращения Банка Возрождение (ПАО) путем реорганизации в форме присоединения к АО «БМ-Банк».

Вознаграждение Агента (выручка) за 2025 год составило 0 тыс. руб. (без НДС)

Вознаграждение Агента (выручка) за 2024 год составило **6 458 тыс. руб. (без НДС)**

2) В 2019 году между Обществом (Арендатор) и БАНКОМ ВОЗРОЖДЕНИЕ (ПАО) (Арендодатель) был заключен Договор аренды нежилых помещений № 66/БВ-06-19 от 01.06.2019г. По настоящему договору Арендодатель предоставляет Арендатору в аренду помещение – часть комн.35 на 3-м этаже площадью 13,39 кв.м. по адресу: г. Москва, Лужнецкая набережная, д.2/4, стр.4.

Расходы на аренду помещения у Общества за 2025 год составили **0 тыс. руб. (без НДС)**

Расходы на аренду помещения у Общества за 2024 год составили **138 тыс. руб. (без НДС)**

8.2. Расчеты со связанными сторонами на отчетную дату отсутствуют.

8.3. Информация о выплатах основному управленческому персоналу.

8.3.1 Краткосрочные вознаграждения:

Тыс.руб.

Наименование выплат	**2025**	**2024**
Оплата труда (оклад+часовой тариф)	2 084	5 730
Начисленные на оплату труда страховые взносы	1 128	3 449
Оплата ежегодного оплачиваемого отпуска	79	171
Компенсация отпуска при увольнении	226	1 278
Премия по итогам 2025 г.	650	-
Премия по итогам 2024 г.	600	960
Оплата лечения, медицинского облуживания, коммунальных услуг и т.п.	-	-

Размер выплат генеральному директору определен трудовым контрактом.

- Вознаграждение генеральному директору, выплаченное в 2025 г., составило 720 тыс. руб. Оплата ежегодного оплачиваемого отпуска – 29 тыс. руб. Премия за 2024 г. – 600 тыс. руб. Начисленная сумма страховых взносов - 196 тыс. руб.

- Вознаграждение генеральному директору, выплаченное в 2024 г., составило 720 тыс. руб. Оплата ежегодного оплачиваемого отпуска – 91 тыс. руб. Премия за 2023 г. – 350 тыс. руб. Начисленная сумма страховых взносов - 196 тыс. руб..

9. События после отчетной даты

Дивиденды в 2025 году не выплачивались.

10. Условные активы и обязательства

Условных активов и обязательств Общество по состоянию на 31.12.2025г. не имеет.

11. Риски хозяйственной деятельности

Организация не имеет существенных рисков хозяйственной деятельности.

12. Уровень существенности

12.1. Уровень существенности для целей исправления ошибки.

Ошибка, допущенная в бухгалтерском учете, признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению соответствующей статьи бухгалтерской отчетности на 10% и более. Ошибка также признается существенной независимо от ее размера, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

Общество не имеет существенных ошибок, искажающих бухгалтерскую отчетность на 10% и более, по состоянию на 31.12.2025г.

12.2. Уровень существенности для целей раскрытия отдельных показателей в отчетности.

Показатель считается существенным и приводится обособленно в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала или отчете о движении денежных средств, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. При детализации статей перечисленных форм существенной признается сумма, составляющая 10% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 10% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их характером либо конкретными обстоятельствами возникновения.

Общество не имеет существенных показателей, составляющих 10% и более, которые могут повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации за 2025 год.

Генеральный директор _____ Ермилов А.В.
05.02.2026г.