



## Общество с ограниченной ответственностью «Лебер Недвижимость»

127015, г. Москва, ул. Новодмитровская, д. 2, корпус 1, эт. 11 пом. LXXIII-К.1; тел./факс: (499)256-00-98  
ОГРН: 1167746074616, ИНН: 9715237967, КПП: 771501001

### Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2025 год

#### 1. Общие сведения

##### 1.1. Информация о предприятии

- **Полное наименование:** Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕБЕР НЕДВИЖИМОСТЬ».
- **ИНН:** 9715237967.
- **ОГРН:** 1167746074616.
- **Дата государственной регистрации:** 20.01.2016 г.
- **Место нахождения:** 127015, Город Москва, ул. Новодмитровская, дом 2, корпус 1, ПОМЕЩ. ЭТ.11 ПОМ.LXXIII-К.1.
- **Участники (учредители):**
  - Сорокин Артем Романович – 50%;
  - Багдасарян Сурен Кярамович – 30%;
  - Личагин Александр Сергеевич – 20%.
- **Основной вид деятельности:** 68.20 - Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.
- **Среднесписочная численность работников за 2025 год:** 4 человека.
- **Применяемая система налогообложения:** Упрощенная система налогообложения (УСН) с объектом «доходы» (ставка 6%).

##### 1.2. Основа составления отчетности

Организация ведет бухгалтерский учет в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ/ФСБУ) и учетной политикой, утвержденной руководителем. Отчетность сформирована исходя из действующих правил и предполагает использование **упрощенных способов ведения бухгалтерского учета** в связи с отнесением Общества к субъектам малого предпринимательства.

### 1.3. Отчетный период и сравнительные данные

Отчетным периодом является 2025 год. В бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах представлены сравнительные данные за 2024 и 2023 годы в соответствии с требованием сопоставимости показателей.

### 2. Основные элементы учетной политики для целей бухгалтерского учета

- **Доходы и расходы:** Доходы признаются в бухгалтерском учете по методу начисления (по отгрузке) на основании первичных документов. Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств.
- **Основные средства:** Учет основных средств ведется в соответствии с ПБУ 6/01 «Учет основных средств». Амортизация начисляется линейным способом. Стоимостной лимит отнесения активов к основным средствам установлен в учетной политике.
- **Материально-производственные запасы:** Учет МПЗ ведется по фактической себестоимости. При эксплуатации оценка производится по средней себестоимости.
- **Налог на прибыль (УСН):** В связи с применением УСН налог на прибыль организаций не исчисляется. Единый налог, уплачиваемый при УСН, отражается в отчете о финансовых результатах по строке 2410 и рассчитывается как 6% от полученных доходов, уменьшенных на сумму страховых взносов (не более 50% от суммы налога).

### 3. Раскрытие существенных статей бухгалтерского баланса

#### 3.1. Внеоборотные активы (Основные средства)

- На 31.12.2025 стоимость основных средств (строка 1150) составила **74 095 тыс. руб.** (на 31.12.2024 – 76 384 тыс. руб., на 31.12.2023 – 53 264 тыс. руб.).
- В составе основных средств учитываются объекты недвижимости, используемые для сдачи в аренду и обеспечения деятельности. Изменение стоимости за год связано с начислением амортизации. Амортизация включена в состав коммерческих и управленческих расходов.

#### 3.2.оборотные активы

- **Запасы (строка 1210):** на конец 2025 года составляют **42 628 тыс. руб.** (2024 – 49 404 тыс. руб.). Включают сырье, материалы.
- **Налог на добавленную стоимость (строка 1220):** 19 тыс. руб. – остаток «входного» НДС, не принятого к вычету.
- **Дебиторская задолженность (строка 1230):** **4 736 тыс. руб.** (2024 – 2 947 тыс. руб.). Включает задолженность покупателей и заказчиков за оказанные услуги (аренда, реализация), а также авансы выданные поставщикам.

- **Денежные средства (строка 1250): 1 080 тыс. руб.** (2024 – 1 103 тыс. руб.) – остатки на расчетных счетах.

### 3.3. Капитал

- **Уставный капитал (строка 1310): составляет 100 тыс. руб.,** сформирован полностью, изменений в 2025 году не было.
- **Нераспределенная прибыль (строка 1370):** на начало 2025 года – 125 755 тыс. руб., на конец года – **121 178 тыс. руб.** Уменьшение на 4 577 тыс. руб. обусловлено полученным чистым убытком за 2025 год. Дивиденды в отчетном периоде не начислялись и не выплачивались.

### 3.4. Краткосрочные обязательства (Кредиторская задолженность)

- Кредиторская задолженность на 31.12.2025 (строка 1520) равна **1 365 тыс. руб.** (2024 – 4 042 тыс. руб.). Снижение связано с погашением обязательств перед поставщиками и подрядчиками, а также уменьшением задолженности по налогам и сборам. В составе кредиторской задолженности:
  - задолженность перед поставщиками и подрядчиками – 924 тыс. руб.;
  - задолженность перед покупателями и заказчиками – 30 тыс. руб. (полученные авансы);
  - задолженность по налогам и сборам (включая ЕНС) – 306 тыс. руб.;
  - задолженность по социальному страхованию и обеспечению – 27 тыс. руб.;
  - задолженность перед персоналом по оплате труда – 7 тыс. руб.

## 4. Раскрытие статей Отчета о финансовых результатах

### 4.1. Выручка (строка 2110)

Выручка от обычных видов деятельности за 2025 год составила **14 349 тыс. руб.** (за 2024 год – 51 336 тыс. руб.). Снижение выручки на 72% связано с изменением рыночной конъюнктуры, сокращением объемов услуг.

### 4.2. Расходы по обычным видам деятельности

- **Коммерческие расходы (строка 2210): 6 086 тыс. руб.** (2024 – 8 415 тыс. руб.).
- **Управленческие расходы (строка 2220): 12 227 тыс. руб.** (2024 – 16 513 тыс. руб.).

В результате превышения суммы коммерческих и управленческих расходов над выручкой получен **убыток от продаж** в размере **3 964 тыс. руб.** (строка 2200).

### 4.3. Прочие доходы и расходы

- Проценты к получению (строка 2320) – 17 тыс. руб.
- Прочие расходы (строка 2350) – 67 тыс. руб.

#### **4.4. Налог при упрощенной системе налогообложения (строка 2410)**

Сумма исчисленного налога за 2025 год – **563 тыс. руб.** (за 2024 – 1 851 тыс. руб.). Налог рассчитан по ставке 6% от полученных доходов, уменьшенный на сумму уплаченных страховых взносов (в соответствии с п. 3.1 ст. 346.21 НК РФ, не более 50% от суммы налога).

#### **4.5. Чистая прибыль (убыток) (строка 2400)**

Чистый убыток отчетного года составил **4 577 тыс. руб.** (расчетно: прибыль до налогообложения -4 014 тыс. руб. минус налог УСН 563 тыс. руб.). Данная величина соответствует изменению нераспределенной прибыли в балансе (уменьшение на 4 577 тыс. руб.).

#### **5. Информация о связанных сторонах**

В 2025 году операции со связанными сторонами (учредителями, аффилированными лицами), оказавшие существенное влияние на финансовое положение, не осуществлялись. Задолженность перед учредителями по выплате доходов отсутствует.

#### **6. События после отчетной даты**

Существенных событий после 31 декабря 2025 года, способных оказать влияние на оценку активов, обязательств и финансового результата, не происходило.

#### **7. Прочая информация**

- Организация не создавала резервы по сомнительным долгам и под обесценение финансовых вложений в связи с применением упрощенных способов учета.
- Забалансовые обязательства и обеспечения (аренда, залоги) на конец года отсутствуют.
- Государственная помощь в 2025 году не предоставлялась.

#### **8. Заключение**

Бухгалтерская отчетность сформирована таким образом, чтобы обеспечить достоверное представление о финансовом положении организации и финансовых результатах ее деятельности. Убыток, полученный в 2025 году, объясняется объективными рыночными факторами и снижением доходов от основного вида деятельности при сохранении значительной части постоянных расходов.

Генеральный директор  
ООО «Лебер Недвижимость»

Сорокин А. Р.