

**Общество с ограниченной ответственностью «АРБАТ»**  
**ИНН/КПП 6671088660/667101001, ОГРН 1186658063360 от 24.08.2018 г.**  
**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету**  
**о финансовых результатах за 2025 год**

**1. Краткая характеристика деятельности организации**

**1.1. Наименование** - Общество с ограниченной ответственностью "АРБАТ" (ООО "АРБАТ "), далее - Общество.

**1.2. Юридический адрес** - 620014, Свердловская обл., Екатеринбург г., Московская ул., дом 77, квартира 253

**1.3. Государственная регистрация** – 24.08.2018 г. ОГРН 1186658063360

**1.4. Численность** сотрудников, по состоянию на 31 декабря 2025 года составляет 1 человек.

**1.5. Уставный капитал** составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек.

Участниками являются:

- Морозов Сергей Иванович с долей 100 процентов.

**1.6. Деятельность:**

Основной вид деятельности организации в отчетном периоде:

Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (код ОКВЭД 68.20)

**1.7. Сведения о руководстве и главном бухгалтере**

Директор Общества: Морозов Сергей Иванович

Главный бухгалтер Общества: обязанности главного бухгалтера возложены на директора Морозова Сергея Ивановича

**1.8. Обособленные подразделения**, в том числе филиалы и представительства: отсутствуют.

**2. Информация об учетной политике**

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

В соответствии с частью 4 статьи 6 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте» Общество применяет упрощённые способы ведения бухгалтерского учёта и формирует упрощённую бухгалтерскую (финансовую) отчётность.

В связи с отнесением организации к субъектам малого предпринимательства, Общество не применяет ПБУ 8/2010, ПБУ 18/02, ПБУ 2/2008, ПБУ 11/2008, ПБУ 12/2010, ПБУ 16/02.

**2.1. Порядок и способ ведения бухгалтерского учета**

Бухгалтерский учет ведется с использованием специализированной бухгалтерской компьютерной программы "1С: Бухгалтерия 8", редакция 3.0.

**2.2. Инвентаризация активов и обязательств**

Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению руководителя организации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в иных случаях и в порядке, установленном ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация".

В ходе инвентаризации недостач и излишков не установлено.

### 2.3. Применение стандартов бухгалтерского учета

В связи с отнесением организации к субъектам малого предпринимательства, организация не применяет следующие Положения по бухгалтерскому учету:

- Положение по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" (ПБУ 2/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 24.10.2008 № 116н
- Положение по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 29.04.2008 № 48н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" (ПБУ 16/02), утвержденное Приказом Минфина России от 02.07.2002 № 66н
- Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02), утвержденное Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н

### 2.4. Состав бухгалтерской (финансовой) отчетности

Организация составляет упрощенную бухгалтерскую отчетность, включающую бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах и пояснения к ним.

### 2.5. Отчет о движении денежных средств

В отчете о движении денежных средств общая сумма платежа по всем налогам, сборам и иным обязательным платежам, расчеты по которым осуществляются через единый налоговый счет, представляется в составе денежных потоков от текущих операций (п. 2 Рекомендации БМЦ Р-175/2025-КпР "Единый налоговый счет").

## 3. Пояснения по существенным статьям бухгалтерского баланса

### 3.1. Основные средства

По состоянию на 31.12.2025 в составе строки 1150 «Материальные внеоборотные активы» отражены основные средства в сумме 8 175,00 тыс. руб., а именно:

- Нежилое помещение (офис №9) общ. пл. 191,2 кв.м в многоквартирном доме по адресу: г. Екатеринбург, ул. Азина, 25, офис 9, которое является источником дохода при сдаче в аренду.

Инвестиционная недвижимость	
Сальдо на конец периода по дебету счета 03.02	<b>Материальные ценности, предоставленные во временное владение и пользование</b> 9 000,00
- минус	
Сальдо на конец периода по кредиту счета 02.02	<b>Амортизация основных средств, учитываемых на счете 03</b> -825,00
<b>Итого по строке:</b>	<b>8 175,00</b>

Основные средства, которые предназначены исключительно для предоставления организацией за плату во временное владение или пользование с целью получения дохода, учитываются на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности» ([п. 5](#)

[ПБУ 6/01](#), [Приказ Минфина от 31.10.2000 № 94н](#)). В бухгалтерском балансе отражаются по строке 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» ([Приказ Минфина от 02.07.2010 № 66н](#)). Во-вторых, основные средства в балансе, как и все другие показатели, отражаются в нетто-оценке ([п. 35 ПБУ 4/99](#)). Применительно к объектам основных средств это означает, что они показываются по строке 1150 по [остаточной стоимости](#).

По доходным вложениям в материальные ценности, учитываемым на счете 03, амортизация начисляется также по счету 02. А раз дебетовое сальдо счета 03 в строку 1150 не входит, то и относящуюся к ним амортизацию из сальдо счета 02 исключили.

Объекты принимаются к бухгалтерскому учёту в составе основных средств при одновременном выполнении условий признания, установленных действующим законодательством Российской Федерации. Руководствуясь [ФСБУ 6/2020 «Основные средства»](#), в целях бухгалтерского учёта установлен лимит стоимости для признания объектов в составе основных средств в размере более 100 000 руб. за единицу. Объекты, отвечающие критериям признания основных средств, но имеющие первоначальную стоимость не более установленного лимита, в составе основных средств не учитываются. Затраты на их приобретение (создание) признаются расходами того отчётного периода, в котором они понесены. В целях обеспечения сохранности такие объекты учитываются на забалансовом счёте.

После признания объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Переоценка основных средств не производится. Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта в бухгалтерском учёте, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания. Срок полезного использования по каждому объекту основных средств устанавливается исходя из ожидаемого срока эксплуатации с учётом предполагаемой производительности или мощности, нормативных, договорных и иных ограничений использования, а также намерений руководства организации в отношении данного объекта. Организация применяет упрощенные способы ведения учета капитальных вложений, предусмотренные [подп. а п. 4 и п.13 ФСБУ 26](#), [п. 3 Федерального стандарта бухгалтерского учёта ФСБУ 6/2020 «Основные средства»](#) предусматривает упрощённые способы ведения учёта основных средств.

Учет арендных обязательств ведется в соответствии с [ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»](#). Не признаются права пользования активом и обязательства по аренде по договорам аренды без перехода права собственности и без сдачи в субаренду ([пункты 11 и 12 ФСБУ 25/2018](#)). В случае признания права пользования активом фактическая стоимость права включает величину первоначальной оценки обязательства по аренде и арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты ([пункт 13 ФСБУ 25/2018](#)). Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма номинальных величин будущих арендных платежей на дату оценки ([пункт 14 ФСБУ 25/2018](#)). Заключенные договоры аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды, поскольку экономические выгоды и риски, обусловленный правом собственности на предмет аренды, несет Общество ([п.26 ФСБУ 25/2018](#)).

### **3.2. Нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы**

По состоянию на 31.12.2025 года НМА отсутствуют по строке 1170 «Нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы».

Все группы нематериальных активов оцениваются по первоначальной стоимости ([подп. а п. 13 ФСБУ 6](#), [подп. а п. 15 ФСБУ 14](#)). Учёт нематериальных активов осуществляется в соответствии с [ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы»](#) и положениями учётной

политики Общества. В соответствии ФСБУ 14/2022 Обществом установлен стоимостной лимит для признания объектов в составе нематериальных активов в размере более 100 000 руб. за единицу. После признания нематериальные активы отражаются по первоначальной стоимости. Переоценка нематериальных активов не производится. Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта в бухгалтерском учёте, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания. Организация применяет упрощенные способы ведения учета нематериальных вложений, предусмотренные п. 3 ФСБУ 14.

По состоянию на 31.12.2025 в составе строки 1170 «Нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы» отражены Финансовые вложения в сумме 3 700,00 тыс. руб.

Финансовые вложения	
Сальдо на конец периода по дебету счета 58.03 <b>Предоставленные займы</b>	3 700,00
<b>Итого по строке:</b>	<b>3 700,00</b>

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н. Финансовые вложения организации, срок обращения (погашения) которых превышает 12 месяцев после отчетной даты, признаются долгосрочными. Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008), утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н.

### 3.3. Строка баланса 1210 «Запасы»

По состоянию на 31.12.2025 года в составе строки 1210 Запасы в сумме 75 036,00 тыс. руб.

Строка 1210 "Запасы", графа "На 31 декабря 2025 г."	
<b>+ плюс</b>	
Сальдо на конец периода по дебету счета 41	75 036,00
<b>Итого по строке:</b>	<b>75 036,00</b>

	Показатели	Сальдо на 31.12.2025 г.
41.01 Товары на складах	БУ	75 036,00
	Кол.	2,000
Объект недвижимости (жилое) 1 ком.кв-ра №503 г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.24, кв.503	БУ	38 750,00
	Кол.	1,000
Объект недвижимости (жилое) 1 ком.кв-ра №504 г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.24, кв.504	БУ	36 286,00
	Кол.	1,000
<b>Итого</b>	<b>БУ</b>	<b>75 036,00</b>
	<b>Кол.</b>	<b>2,000</b>

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", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Единицей учета запасов установлен номенклатурный номер.

Организация оценивает запасы на отчетную дату по фактической себестоимости, без создания резерва под обесценение запасов.

Оценка имеющихся в наличии на отчетную дату запасов соответствует оценке последних по времени поступивших запасов (способ ФИФО).

### 3.4. Строка баланса 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

По состоянию на 31.12.2025 года в составе строки Денежные средства и денежные эквиваленты в сумме 5 955,00 тыс. руб.

Строка 1250 "Денежные средства и денежные эквиваленты", графа "На 31 декабря 2025 г.	
<b>+ плюс</b>	
Сальдо на конец периода по дебету счета 51 Расчетный счет	729,00
<b>+ плюс</b>	
Сальдо на конец периода по дебету счета 55.04 Прочие специальные счета-экскроу (Перечисление по договорам долевого строительства)	5 226,00
<b>Итого по строке</b>	<b>5 955 ,00</b>

### 3.5. Строка баланса 1240 «Финансовые и другие оборотные активы»

По состоянию на 31.12.2025 года в составе строки Финансовые и другие оборотные активы, том числе: Дебиторская задолженность в сумме 37 110,00 тыс. руб.

Дебиторская задолженность	
Сальдо на конец периода по дебету счета 62.01 Взаиморасчеты с заказчиками	4 294,00
<b>+ плюс</b>	
Сальдо на конец периода по дебету счета 60.02 Взаиморасчеты с поставщиками	2 258,00
<b>+ плюс</b>	
Сальдо на конец периода по дебету счета 68.01 НДС	2,00
<b>+ плюс</b>	
Сальдо на конец периода по дебету счета 68.90 Взаиморасчеты по ЕНС	32,00
<b>+ плюс</b>	
Сальдо на конец периода по дебету счета 69.11 страховых взносов на ОСС от НС и ПЗ, фонды	1
<b>+ плюс</b>	
Сальдо на конец периода по дебету счета 75.01	7,00
<b>+ плюс</b>	
Сальдо на конец периода по дебету счета 76.09, развернутое по субконто "Контрагенты", "Договоры"	30 516,00
<b>Итого по строке:</b>	<b>37 110,00</b>

### 3.6. Строка баланса 1410 «Долгосрочные заёмные средства»

По состоянию на 31.12.2025 года в составе строки Долгосрочные заёмные средства в сумме 86 547,00 тыс. руб.

Строка 1410 "Долгосрочные заёмные средства", графа "На 31 декабря 2025 г."	
Сальдо на конец периода по кредиту счета 67.03 Долгосрочные займы полученные	86 547,00
<b>Итого по строке:</b>	<b>86 547,00</b>

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008), утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н.

### **3.7. Строка баланса 1510 «Краткосрочные заёмные средства»**

По состоянию на 31.12.2025 года в составе строки Краткосрочные заёмные средства в сумме 1511,00 тыс. руб.

Строка 1510 "Краткосрочные заёмные средства", графа "На 31 декабря 2025 г."	
<b>+ плюс</b>	
Сальдо на конец периода по кредиту счета 67.04 Проценты по долгосрочным займам	1 511,00
<b>Итого по строке:</b>	<b>1 511,00</b>

### **3.8. Строка 1520 «Краткосрочная кредиторская задолженность»**

По состоянию на 31.12.2025 года в составе строки Краткосрочная кредиторская задолженность в сумме 155,00 тыс. руб.

Кредиторская задолженность	
Сальдо на конец периода по кредиту счета 60.01 Взаиморасчеты с поставщиками	49,00
<b>+ плюс</b>	
Сальдо на конец периода по кредиту счета 68.12 УСН «Доходы минус Расходы»	106,00
<b>Итого по строке:</b>	<b>155,00</b>

## **4. Основные факторы, повлиявшие на результаты деятельности**

В отчётном году выручка Общества увеличилась по сравнению с предыдущим годом. Рост обусловлен плановым увеличением объёма продаж и реализацией управленческих решений, направленных на развитие деятельности, активной работы по привлечению новых клиентов и повышению эффективности коммерческих процессов.

## **5. Соблюдение принципа непрерывности деятельности**

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

## **6. Доходы, расходы**

Учет доходов и расходов ведется методом начисления

Расходы на продажу ежемесячно списываются на расходы периода в полной сумме (п. 9 ПБУ 10/99).

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами (п. 8 ПБУ 10/99).

Пересчет обязательств, выраженных в иностранной валюте производится ежемесячно (п. 12 ПБУ 4/99, п. 8 ПБУ 3/2006).

Расходы будущих периодов списываются равномерно.

Директор \_\_\_\_\_ Морозов Сергей Иванович

20 марта 2026 г.