

# ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

## Общества с ограниченной ответственностью «Раритет-Юг»

за 2025 год

### 1. Общие сведения об Обществе

Общество с ограниченной ответственностью «Раритет-Юг» зарегистрировано в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ИНН Общества - 2320124143.

Место нахождения Общества: 119517, Москва, ул. Нежинская, дом 14, корпус 1, этаж цокольный, помещение I, комната 1–6.

Единственным участником является Лебедева Галина Александровна

Бухгалтерская отчетность составлена по состоянию на 31 декабря 2025 года в тысячах рублей.

Основным видом деятельности Общества является сдача в аренду нежилых помещений.

### 2. Основа подготовки отчетности и сопоставимость данных

Бухгалтерская отчетность за 2025, первый год составления отчетности по ФСБУ 4/2023, составлена с представлением сопоставимых данных на 31 декабря 2024 года по бухгалтерскому балансу и по отчету о финансовых результатах. В настоящих пояснениях показатели раскрываются в сопоставимом виде по отчетному и предшествующему периодам. Сравнительные показатели сопоставимы, дополнительная перегруппировка не потребовалась. Учетная политика не менялась.

При подготовке пояснений использован принцип последовательного раскрытия информации по разделам бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах. Сопоставимость обеспечена единым подходом к группировке активов, обязательств, капитала, доходов и расходов.

### 3. Уровень существенности

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской отчетности и пояснениях Общество применяет уровень существенности в размере 15 %. При этом отдельные сведения раскрываются независимо от их величины, если они существенны по своему характеру для понимания финансового положения Общества, финансовых результатов его деятельности и движения капитала.

С учетом принятого уровня существенности в отчетности Общества существенными являются показатели основных средств, долгосрочных заемных средств, выручки от сдачи в аренду нежилых помещений, а также показатели чистой прибыли отчетного года.

Связанные стороны, события после отчетной даты, судебные риски – отсутствуют.

### 4. Краткая характеристика финансового положения

По состоянию на 31 декабря 2025 года валюта бухгалтерского баланса Общества составила 36 439 тыс. руб., на 31 декабря 2024 года — 36 360 тыс. руб. По сравнению с 2024 годом валюта баланса уменьшилась на 79 тыс. руб.

Капитал Общества на 31 декабря 2025 года составил 2 876 тыс. руб., на 31 декабря 2024 года — 1 666 тыс. руб. Увеличение капитала в 2025 году обусловлено получением чистой прибыли отчетного года в размере 1 210 тыс. руб.

Обязательства Общества на отчетную дату составили 33 553 тыс. руб., в том числе долгосрочные заемные средства — 32 050 тыс. руб. и краткосрочная кредиторская задолженность — 1 503 тыс.

руб. Таким образом, структура пассивов Общества характеризуется преобладанием заемного финансирования.

## **5. Внеоборотные активы**

Внеоборотные активы Общества на 31 декабря 2025 года составили 30 534 тыс. руб., на 31 декабря 2024 года - 32 200 тыс. руб.

Весь объем внеоборотных активов представлен основными средствами – недвижимое имущество.

Нематериальные активы, инвестиционная недвижимость, финансовые вложения, отложенные налоговые активы и прочие внеоборотные активы в отчетности отсутствуют.

Балансовая стоимость основных средств на отчетную дату составляет 30 534 тыс. руб. По сравнению с 2024 годом она уменьшилась на 1 666 тыс. руб.

С учетом характера деятельности Общества основные средства используются для извлечения дохода от сдачи в аренду нежилых помещений.

## **6. Оборотные активы**

Оборотные активы Общества на 31 декабря 2025 года составили 5 904 тыс. руб., на 31 декабря 2024 года - 4 4161 тыс. руб., на 31 декабря 2023 года - 20 734 тыс. руб. Наибольший удельный вес в составе оборотных активов занимают дебиторская задолженность и денежные средства.

На отчетную дату запасы и налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям отсутствуют. Дебиторская задолженность составила 3 033 тыс. руб., денежные средства и денежные эквиваленты - 2 862 тыс. руб., прочие оборотные активы - 10 тыс. руб. По сравнению с 2024 годом отмечается рост денежных средств и умеренное увеличение дебиторской задолженности.

## **7. Дебиторская задолженность**

Дебиторская задолженность на 31 декабря 2025 года составила 3 033 тыс. руб., на 31 декабря 2024 года – 2 956 тыс. руб. За 2025 год задолженность увеличилась на 77 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2025 года в составе дебиторской задолженности отражены расчеты с покупателями и заказчиками - 1 097 тыс. руб., расчеты с поставщиками и подрядчиками - 835 тыс. руб., расчеты по налогам и сборам - 1 019 тыс. руб., расчеты с персоналом по оплате труда - 10 тыс. руб. и расчеты с разными дебиторами и кредиторами - 71 тыс. руб.

Существенную часть дебиторской задолженности формируют расчеты с арендаторами и налоговые требования.

Резерв по сомнительной задолженности не создавался.

## **8. Денежные средства**

Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на 31 декабря 2025 года составил 2 862 тыс. руб., на 31 декабря 2024 года - 1 205 тыс. руб. Все денежные средства отражены на расчетных счетах Общества. Касса, валютные счета и специальные счета в отчетности отсутствуют.

Увеличение денежных средств в 2025 году по сравнению с 2024 годом свидетельствует об улучшении краткосрочной ликвидности Общества.

## **9. Капитал**

Уставный капитал Общества на 31 декабря 2025 года составляет 10 тыс. руб. и не изменялся по сравнению с 2024 г.

Добавочный капитал, резервный капитал и накопленная дооценка внеоборотных активов в бухгалтерском балансе отсутствуют.

Нераспределенная прибыль на 31 декабря 2025 года составила 2 876 тыс. руб. На 31 декабря 2024 года она составляла 1 666 тыс. руб.

Увеличение нераспределенной прибыли в 2025 году соответствует сумме чистой прибыли отчетного года.

#### **10. Обязательства**

Общая сумма обязательств Общества на 31 декабря 2025 года составила 33 553 тыс. руб., на 31 декабря 2024 года - 34 694 тыс. руб. В составе обязательств отражены долгосрочные заемные средства и краткосрочная кредиторская задолженность.

Долгосрочные заемные средства на протяжении трех рассматриваемых дат составляют 32 050 тыс. руб. и представлены долгосрочными займами. Краткосрочные обязательства на отчетную дату составили 1 503 тыс. руб., тогда как на конец 2024 года - 2 644 тыс. руб.

#### **11. Кредиторская задолженность**

По состоянию на 31 декабря 2025 года кредиторская задолженность Общества составила 1 503 тыс. руб., на 31 декабря 2024 года - 2 644 тыс. руб. В 2025 году кредиторская задолженность сократилась на 1 141 тыс. руб. по сравнению с 2024 годом.

На отчетную дату в составе кредиторской задолженности отражены расчеты с поставщиками и подрядчиками - 133 тыс. руб., расчеты с покупателями и заказчиками - 711 тыс. руб., расчеты по налогам и сборам - 54 тыс. руб., сальдо по ЕНС - 520 тыс. руб., расчеты по социальному страхованию и обеспечению - 32 тыс. руб., расчеты с разными дебиторами и кредиторами - 53 тыс. руб. Сокращение кредиторской задолженности указывает на снижение краткосрочной долговой нагрузки Общества.

#### **12. Выручка по обычным видам деятельности**

Выручка Общества за 2025 год составила 7 443 тыс. руб., за 2024 год - 6 552 тыс. руб.

Рост выручки составил 891 тыс. руб., или 13,6 процента.

Выручка от аренды признается на последнее число каждого месяца. Вся выручка относится к доходам от сдачи в аренду нежилых помещений.

#### **13. Себестоимость продаж и результат от продаж**

Расходы по обычным видам деятельности включают расходы, непосредственно связанные с предоставлением в аренду, в том числе амортизацию активов, расходы на ремонт и обслуживание, коммунальные и эксплуатационные расходы, а также иные затраты, связанные с извлечением дохода от указанных видов деятельности.

Себестоимость продаж за 2025 год составила 4 202 тыс. руб., за 2024 год — 20 127 тыс. руб.

Снижение себестоимости по сравнению с 2024 годом составило 15 925 тыс. руб.

В результате валовая прибыль за 2025 год составила 3 241 тыс. руб., тогда как в 2024 году был отражен валовой убыток в размере 13 575 тыс. руб.

Аналогичная сумма отражена как прибыль от продаж в 2025 году.

Таким образом, в 2025 году Общество восстановило положительный результат по обычным видам деятельности.

#### **14. Прочие доходы и расходы**

Прочие доходы в 2025 году отсутствуют, тогда как в 2024 году составили 253 тыс. руб. и были представлены курсовыми разницами.

Прочие расходы в 2025 году составили 1 818 тыс. руб., в 2024 году — 1 569 тыс. руб.

В составе прочих расходов 2025 года отражены иная операционная деятельность в сумме 1 489 тыс. руб. и курсовые разницы в сумме 329 тыс. руб.

### **15. Финансовый результат**

Прибыль до налогообложения за 2025 год составила 1 423 тыс. руб., тогда как за 2024 год был получен убыток до налогообложения в размере 14 891 тыс. руб.

Налог при упрощенной системе налогообложения за 2025 год составил 204 тыс. руб., за 2024 год — 201 тыс. руб.

Сопоставимость налоговых показателей обеспечивается применяемым единым режимом налогообложения в 2024 и 2025 г.

Существенные обязательства по налогам и сборам на отчетную дату отражены в составе краткосрочных обязательств.

Чистая прибыль отчетного года составила 1 219 тыс. руб., тогда как по итогам 2024 года был получен чистый убыток в размере 15 092 тыс. руб. Совокупный финансовый результат совпадает с величиной чистой прибыли.

Положительный финансовый результат 2025 года сформирован за счет восстановления прибыльности основной деятельности при сохранении умеренного уровня прочих расходов.

### **16. Чистые активы Общества**

Расчет стоимости чистых активов произведен по данным бухгалтерского баланса. В представленной отчетности отсутствуют задолженность участников по вкладам в уставный капитал и доходы будущих периодов, подлежащие исключению из расчета. В связи с этим стоимость чистых активов соответствует величине капитала.

По состоянию на 31 декабря 2025 года стоимость чистых активов составила 2 886 тыс. руб., на 31 декабря 2024 года — 1 666 тыс. руб. Увеличение показателя в 2025 году составило 1 220 тыс. руб., что практически соответствует величине чистой прибыли отчетного года.

### **17. Заключительные положения**

В 2025 году Общество осуществляло деятельность по сдаче в аренду нежилых помещений. По итогам отчетного года выручка увеличилась, себестоимость продаж существенно снизилась, в результате чего Общество восстановило прибыльность основной деятельности и получило чистую прибыль в размере 1 219 тыс. руб.

На отчетную дату Общество сохраняет устойчивое превышение чистых активов над уставным капиталом. Вместе с тем структура пассивов остается зависимой от долгосрочного заемного финансирования, поскольку основную часть обязательств составляют долгосрочные займы. Указанные обстоятельства подлежат учету при анализе финансового положения Общества и оценке его финансовой устойчивости.

По состоянию на отчетную дату Общество не имеет условных обязательств, судебных споров и иных рисков, которые могут оказать существенное влияние на финансовое положение, финансовый результат или денежные потоки.

Существенные события после отчетной даты отсутствовали.

Бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. При оценке способности Общества продолжать деятельность в обозримом будущем руководство принимало во внимание структуру активов и обязательств, величину собственного капитала, наличие денежных средств, а также результаты деятельности за отчетный период.

Приложение:

Ниже представленные данные в табличной форме в сравнении.

Таблица 1. Внеоборотные активы, тыс. руб.

Показатель	31.12.2025	31.12.2024
Основные средства	30 534	32 200
Инвестиционная недвижимость	-	-
Финансовые вложения	-	-
Прочие внеоборотные активы	-	-
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>30 534</b>	<b>32 200</b>

Таблица 2. Оборотные активы, тыс. руб.

Показатель	31.12.2025	31.12.2024
Запасы	-	-
НДС по приобретенным ценностям	-	-
Дебиторская задолженность	3 033	2 956
Денежные средства и денежные эквиваленты	2 862	1 205
Прочие оборотные активы	10	
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>5 904</b>	<b>4 161</b>

Таблица 3. Структура дебиторской задолженности, тыс. руб.

Показатель	31.12.2025	31.12.2024
Расчеты с покупателями и заказчиками	1 097	1 084
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	835	643
Расчеты по налогам и сборам	1 019	1 017
Расчеты с персоналом по оплате труда	10	10
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	71	71
<b>Итого дебиторская задолженность</b>	<b>3 033</b>	<b>2 824</b>

Таблица 4. Капитал, тыс. руб.

Показатель	31.12.2025	31.12.2024
Уставный капитал	10	10
Нераспределенная прибыль	2 876	1 666
<b>Итого капитал</b>	<b>2 886</b>	<b>1 676</b>

Таблица 5. Обязательства, тыс. руб.

Показатель	31.12.2025	31.12.2024
Долгосрочные заемные средства	32 050	32 050
Кредиторская задолженность	1 503	2 644
Оценочные обязательства	-	-
Прочие обязательства	-	-
<b>Итого обязательства</b>	<b>33 553</b>	<b>34 694</b>

Таблица 6. Структура кредиторской задолженности, тыс. руб.

Показатель	31.12.2025	31.12.2024
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	133	115
Расчеты с покупателями и заказчиками	711	977
Расчеты по налогам и сборам	54	50
Сальдо по ЕНС	520	1 287
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	32	35
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	53	58
<b>Итого кредиторская задолженность</b>	<b>1 503</b>	<b>2 522</b>

Таблица 7. Выручка по видам деятельности, тыс. руб.

Вид выручки	2025	2024
Сдача в аренду нежилых помещений	7 443	6 552
<b>Итого выручка</b>	<b>7 443</b>	<b>6 552</b>

Таблица 8. Финансовый результат от продаж, тыс. руб.

Показатель	2025	2024
Выручка	7 443	6 552
Себестоимость продаж	(4 202)	(20 127)
Валовая прибыль (убыток)	3 241	(13 575)
Прибыль (убыток) от продаж	3 241	(13 575)

Таблица 9. Прочие доходы и расходы, тыс. руб.

Показатель	2025	2024
Прочие доходы	-	253
в том числе курсовые разницы	-	253
Прочие расходы	(1 818)	(1 316)

Показатель	2025	2024
в том числе иная операционная деятельность	(1 489)	(1 316)
в том числе курсовые разницы	(329)	-
Сальдо прочих доходов и расходов	(1 818)	(1 316)

Таблица 10. Финансовый результат, тыс. руб.

Показатель	2025	2024
Прибыль (убыток) от продаж	3 241	(13 575)
Сальдо прочих доходов и расходов	(1 818)	(1 316)
Прибыль (убыток) до налогообложения	1 423	(14 891)
Налог при упрощенной системе налогообложения	(204)	(201)
Чистая прибыль (убыток)	1 219	(15 092)

Таблица 11. Сопоставимый расчет чистых активов, тыс. руб.

Показатель	31.12.2025	31.12.2024
Внеоборотные активы	30 534	32 200
Оборотные активы	5 904	4 161
<b>Активы, принимаемые к расчету</b>	<b>36 439</b>	<b>36 360</b>
Долгосрочные обязательства	32 050	32 050
Краткосрочные обязательства	1 503	2 644
<b>Обязательства, принимаемые к расчету</b>	<b>33 553</b>	<b>34 694</b>
<b>Чистые активы</b>	<b>2 886</b>	<b>1 666</b>

Таблица 12. Сопоставление чистых активов и уставного капитала, тыс. руб.

Показатель	31.12.2025	31.12.2024
<b>Чистые активы</b>	<b>2 886</b>	<b>1 666</b>
Уставный капитал	10	10
<b>Превышение чистых активов над уставным капиталом</b>	<b>2 876</b>	<b>1 656</b>