

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
Другие НМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
Другие НМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
Другие НМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	-	-	7 840	(7 840)	-	-	X	X	-	-
	За 2024 г.	-	-	18 431	(18 431)	-	-	X	X	-	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	48	-	-	-	(48)	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	129	-	-	-	(129)	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	7 792	(7 840)	-	-	48	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	18 302	(18 431)	-	-	129	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)					На конец периода		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	1 689	-	871	-	(1 140)	-	-	-	1 420	-
	За 2024 г.	3 483	-	1 425	-	(3 219)	-	-	-	1 689	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	461	-	196	-	(461)	-	-	-	196	-
	За 2024 г.	3 102	-	370	-	(3 011)	-	-	-	461	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	680	-	645	-	(680)	-	-	-	645	-
	За 2024 г.	208	-	680	-	(208)	-	-	-	680	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	153	-	27	-	-	-	-	-	180	-
	За 2024 г.	153	-	-	-	-	-	-	-	153	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	396	-	3	-	-	-	-	-	399	-
	За 2024 г.	21	-	376	-	-	-	-	-	396	-
Итого	За 2025 г.	1 689	-	871	-	(1 140)	-	-	X	1 420	-
	За 2024 г.	3 483	-	1 425	-	(3 219)	-	-	X	1 689	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	10 334	4 647	-	(8 259)	-	-	6 721
	За 2024 г.	8 574	9 455	-	(7 695)	-	-	10 334
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	57	161	-	(65)	-	-	153
	За 2024 г.	124	64	-	(132)	-	-	57
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	4 598	4 256	-	(3 494)	-	-	5 360
	За 2024 г.	1 781	4 089	-	(1 272)	-	-	4 598
Краткосрочные займы	За 2025 г.	4 712	-	-	(4 700)	-	-	12
	За 2024 г.	12	4 700	-	-	-	-	4 712
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	950	226	-	-	-	-	1 177
	За 2024 г.	1 616	585	-	(1 251)	-	-	950
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	5 041	-	-	(5 041)	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	17	3	-	-	-	-	19
	За 2024 г.	-	17	-	-	-	-	17
Итого	За 2025 г.	10 334	4 647	-	(8 259)	-	X	6 721
	За 2024 г.	8 574	9 455	-	(7 695)	-	X	10 334

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	-	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	48	129
Затраты на оплату труда	876	813
Отчисления на социальные нужды	239	193
Амортизация	2 777	2 708
Прочие затраты	7 018	17 530
Итого по элементам	10 957	21 373
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	10 957	21 373

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
по состоянию на 31 декабря 2025 года
и отчету о финансовых результатах за 2025 год**

**Общество с ограниченной ответственностью «НОВАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ»**

1. Общие сведения об организации

- **Полное наименование:** Общество с ограниченной ответственностью «НОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»
- **Сокращенное наименование:** ООО «НОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»
- **ИНН/КПП:** 7704692512 / 770901001
- **ОГРН:** 1087746739904
- **Дата государственной регистрации:** 11.06.2008
- **Место нахождения:** 109004, Москва г, Станиславского ул, дом № 20, строение 1

Перечень видов деятельности:

- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20)
- Сдача внаем собственного недвижимого имущества (ОКВЭД 70.20)

В отчетном периоде Общество осуществляло деятельность по сдаче в аренду собственных нежилых зданий и помещений. Доходы от данной деятельности классифицированы как доходы от обычных видов деятельности.

На 31 декабря 2025 года численность работников Общества составляет 2 (два) человек.

Все суммы представлены в тыс. рублей, если не указано иное. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

2. Основа составления бухгалтерской отчетности и учетная политика

Бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в соответствии с требованиями Федеральных стандартов бухгалтерского учета (ФСБУ) и отраслевых стандартов бухгалтерского учета.

Годовая бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и иными действующими федеральными стандартами бухгалтерского учета.

В соответствии с критериями, установленными статьей 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ, Общество является субъектом малого предпринимательства. В связи с этим, бухгалтерский учет ведется и отчетность составляется с применением упрощенных способов, включая составление бухгалтерской отчетности в сокращенном объеме (по упрощенным формам Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах).

Учётная политика Общества на 2025 год утверждена приказом от 30.12.2024 № УП/НН-2025 и разработана в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте» и иными нормативными актами Российской Федерации.

В связи с вступлением в силу ФСБУ 4/2023, с отчетности за 2025 год Общество формирует бухгалтерскую отчетность в составе, предусмотренном для субъектов малого предпринимательства:

- бухгалтерский баланс (упрощенная форма);
- отчет о финансовых результатах (упрощенная форма);
- пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Основные положения учетной политики на 2025 год

Уровень существенности для раскрытия информации в отчетности

При составлении бухгалтерской отчетности Общество руководствуется критерием существенности, равным 5% от валюты баланса.

Основные средства

- Амортизация основных средств начисляется линейным способом.
- Срок полезного использования объектов недвижимости (зданий) установлен исходя из Классификации основных средств.
- Активы стоимостью не более 100 000 руб. списываются на расходы единовременно в момент отпуска в эксплуатацию.
- Общество применяет упрощённые способы учёта: капитальных вложений (ФСБУ 26/2020) и основных средств (ФСБУ 6/2020).

Запасы

- Материалы (запасы для управленческих нужд) списываются на расходы по мере приобретения.
- Запасы оцениваются по фактической себестоимости, резерв под обесценение не создаётся.
- Оценка при выбытии производится по ФИФО.
- Общество применяет упрощенные способы ведения учета запасов, предусмотренные п. 17 ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Учет аренды

Общество как Арендатор

- В соответствии с пп. "в" п. 11 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», Общество, являясь субъектом малого предпринимательства, приняло

решение не применять данный стандарт для учета операций, по которым оно выступает арендатором. Арендные платежи по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, признаются в себестоимости услуг по аренде равномерно в течение срока аренды (ежемесячно).

Указанный подход применяется, поскольку договором не предусмотрен переход права собственности на земельный участок к Обществу, а также не предполагается его выкуп по цене ниже рыночной и сдача в субаренду, что соответствует условиям п. 12 ФСБУ 25/2018.

Общество как Арендодатель

- Объекты недвижимости, сдаваемые в аренду, продолжают учитываться в составе основных средств.
- Амортизация по ним начисляется линейным способом и отражается в составе себестоимости услуг.
- Доходы от сдачи имущества в аренду признаются в бухгалтерском учете по методу начисления (ежемесячно, согласно условиям договоров), независимо от даты поступления оплаты.

Доходы и расходы

- Доходы признаются по методу начисления. Выручка от оказания услуг аренды признается ежемесячно согласно условиям договоров.
- Расходы признаются в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Налогообложение

Общество применяет упрощенную систему налогообложения (УСН) с объектом «доходы» (ставка 6%). Бухгалтерский учет расчетов по налогам ведется без применения ПБУ 18/02.

Налог на имущество

Общество уплачивает налог на имущество с объектов недвижимости, налоговая база по которым определяется как кадастровая стоимость. Начисление налога отражается в составе расходов по обычным видам деятельности.

3. Расшифровка существенных показателей деятельности

3.1. Нематериальные активы

Отсутствуют.

3.2. Основные средства

В составе основных средств Общества числятся объекты недвижимости (здания/помещения), предназначенные для сдачи в аренду.

Кадастровый номер помещения	Остаточная стоимость		
	31.12.2025	31.12.2024	31.25.2023
77:01:0006026:4012	7 038	7 553	8 068
77:01:0006026:4011	7 153	7 676	8 199
77:01:0006023:6195	18 083	19 185	20 287
77:01:0006023:5917	11 992	12 403	-
77:01:0006023:6194	3 403	3 629	3 854
ИТОГО	47 669	50 446	40 408

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода основных средств и соответствующего накопленного износа, а также прочая информация о движении основных средств представлены в таблицах 4.1.-4.6 «Основные средства».

3.3. Запасы

Основные показатели по наличию и движению запасов представлены в таблицах 6.1-6.2 «Запасы».

По состоянию на 31.12.2025, на 31.12.2024 и 31.12.2023 запасы, переданные в залог, отсутствуют.

3.4. Денежные средства и эквиваленты

Денежные средства по состоянию на 31 декабря включают:

Наименование	2025 год	2024 год	2023 год
Средства на расчетных счетах	3 548	4 127	1 452
Итого денежные средства и денежные эквиваленты	3 548	4 127	1 452

3.5. Финансовые и другие оборотные активы

Финансовые и другие оборотные активы составляют:

Показатель	2025 год	2024 год	2023 год
Расходы будущих периодов	-	-	8
Расчеты с покупателями и заказчиками	645	679	207
Расчеты по авансам выданным	196	461	3 102
Расчеты по налогам и взносам	399	396	21
Прочая дебиторская задолженность	180	153	153
ИТОГО	1 420	1 689	3 491

Финансовые вложения

Информация о наличии и движении долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений по их видам за два отчетных периода раскрыта в таблицах 5.1-5.2 «Финансовые вложения».

Дебиторская задолженность

Наличие и движение дебиторской задолженности представлены в таблицах 7.1-7.2 «Дебиторская задолженность».

Сомнительная дебиторская задолженность отсутствует. Резервы по сомнительным долгам в 2025 году не создавались.

3.6 Обязательства

Наличие и движение обязательств в отчетном периоде раскрыты в таблицах 8.1-8.3 «Обязательства».

3.7 Обеспечение обязательств

Наличие обеспечения обязательств в отчетном периоде раскрыты в таблице 9 «Обеспечение обязательств».

3.8 Доходы, расходы и финансовый результат Общества

Выручка, себестоимость и валовая прибыль

Виды деятельности	2025 год			2024 год		
	Выручка	Себестоимость	Валовая прибыль	Выручка	Себестоимость	Валовая прибыль
Сдача внаем недвижимого имущества	35 325	(7 840)	27 485	32 730	(18 431)	14 299

Расходы по обычным видам деятельности

Себестоимость	2025 год	2024 год
Амортизация	(2 777)	(2 708)
Расходы по аренде земли	(707)	(560)
Расходы на содержание зданий	(1 582)	(1 750)
Коммунальные расходы	(1 756)	(1 573)
Расходы на уборку территории и чистку кровли	(311)	(432)
Вывоз ТБО	(121)	(81)
Прочие расходы, связанные с производством и реализацией	(586)	(11 327)
Итого	(7 840)	(18 431)

Коммерческие расходы	2025 год	2024 год
Имущественные налоги	(1 970)	(1 904)
Оплата труда	(876)	(813)
Страховые взносы	(239)	(193)
Прочие расходы, связанные с производством и реализацией	(32)	(32)
Итого	(3 117)	(2 942)

Информация о расходах по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат представлена в таблице 10 «Расходы по обычным видам деятельности».

Прочие расходы

Прочие расходы	2025 год	2024 год
Прочие внереализационные расходы	(17)	(63)
Расходы на услуги банков	(233)	(120)
Итого	(250)	(183)

Прочие доходы отсутствуют.

4. Информация о капитале, резервах и дивидендах

Уставный капитал

Уставный капитал Общества составляет 16 000 (шестнадцать тысяч) рублей. На 31 декабря 2025 года уставный капитал сформирован и оплачен полностью в соответствии с учредительными документами.

Дивиденды

В отчетном 2025 году Обществом производилось начисление и выплата дивидендов. Сумма начисленных дивидендов составила 22 200 тыс. рублей:

5. Прочая информация

Непрерывность деятельности

Общество осуществляет финансово-хозяйственную деятельность, не имеет признаков банкротства и будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

Налогообложение

Налоги уплачиваются в рамках УСН (6% с доходов). Налог на имущество уплачивается с кадастровой стоимости объектов недвижимости. Задолженность по налогам отсутствует.

События после отчетной даты

Существенных событий после 31 декабря 2025 года, способных оказать влияние на оценку финансового состояния Общества, не произошло.

Генеральный директор _____ Фисенко А.В.

«20» марта 2026 г.

