

Пояснения

к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 г.

1. Основные виды деятельности по ОКВЭД, осуществляемые Обществом: 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом
Общество не имеет обособленных подразделений
Численность сотрудников в 2025 году составляет – 1 человек
Единоличным исполнительным органом является – генеральный директор Давиди Давид Тенгизович.

2. Информация об учетной политике

2.1. Неиспользуемые стандарты

Организация вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая бухгалтерскую отчетность, на основании чего не применяет следующие Положения по бухгалтерскому учету:

- Положение по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н. (Основание: п. 3 ПБУ 8/2010);
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 29.04.2008 N 48н. (Основание: п. 3 ПБУ 11/2008);
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 N 143н. (Основание: п. 2 ПБУ 12/2010);
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" (ПБУ 16/02), утвержденное Приказом Минфина России от 02.07.2002 N 66н. (Основание: п. 3.1 ПБУ 16/02).

2.2. Исправление ошибок и изменение учетной политики

2.2.1. Организация, являясь СМП, который вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая бухгалтерскую отчетность, исправляет существенные ошибки предшествующего отчетного года, выявленные после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, без ретроспективного пересчета сравнительных показателей отчетности с включением прибыли или убытка, возникших в результате исправления указанной ошибки, в состав прочих доходов или расходов текущего отчетного периода.

(Основание: п. п. 9, 14 ПБУ 22/2010)

2.2.2. Организация, являясь СМП, который вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая бухгалтерскую отчетность, отражает в бухгалтерской отчетности последствия изменения Учетной политики перспективно. Исключение составляют случаи, когда иной порядок установлен законодательством РФ и (или) нормативным правовым актом по бухгалтерскому учету.

(Основание: п. 15.1 ПБУ 1/2008)

2.3. Учет основных средств и капитальных вложений в них

2.3.1. Капитальные вложения в основные средства оцениваются в упрощенном порядке:

- без включения процентов, связанных с капвложениями;
- без учета скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых поставщиком;
- без учета дисконтирования в случае длительной отсрочки (рассрочки) платежа.

Затраты, не включенные в сумму капвложений в ОС, признаются расходами периода, в котором они понесены.

(Основание: пп. "а" п. 4 ФСБУ 26/2020, п. 12 ФСБУ 6/2020)

2.3.2. При осуществлении капитальных вложений в ОС организация определяет фактические затраты (в части оплаты неденежными средствами) в сумме балансовой стоимости передаваемых активов, фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг, вне зависимости от возможности определения справедливой стоимости как передаваемых, так и приобретаемых активов, работ, услуг.

(Основание: п. 13 ФСБУ 26/2020)

2.3.3. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000 (сто тысяч) руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. Для обеспечения контроля за сохранностью указанных активов они принимаются на забалансовый учет.

(Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020)

2.3.4. Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

(Основание: пп. "а" п. 13 ФСБУ 6/2020)

2.3.5. Организация не проверяет ОС на обесценение.

(Основание: п. 3 ФСБУ 6/2020)

2.3.6. Организация не проверяет капитальные вложения на обесценение.

(Основание: пп. "а" п. 4 ФСБУ 26/2020)

2.3.7. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

(Основание: п. 33 ФСБУ 6/2020)

2.3.8. По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

(Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020)

2.4. Учет нематериальных активов

2.4.1. Затраты на приобретение, создание, улучшение объектов, которые подлежат принятию к бухгалтерскому учету в качестве НМА, признаются в составе расходов по обычным видам деятельности в полной сумме по мере их осуществления.

(Основание: пп. "б" п. 4 ФСБУ 26/2020)

2.5. Учет запасов

2.5.1. Организация принимает к бухгалтерскому учету приобретенные запасы по цене поставщика без учета скидок, вычетов, премий и льгот. При этом затраты, подлежащие включению в стоимость запасов согласно ФСБУ 5/2019 (затраты на заготовку, доставку и т.д.), включаются в состав расходов периода, в котором понесены.

(Основание: п. 17 ФСБУ 5/2019)

2.5.2. При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

(Основание: пп. "б" п. 36, п. 39 ФСБУ 5/2019)

2.5.3. Резерв под обесценение запасов не создается. Организация отражает запасы в учете и отчетности на отчетную дату по фактической себестоимости.

(Основание: п. 32 ФСБУ 5/2019)

2.6. Учет финансовых вложений

2.6.1. Последующая оценка всех финансовых вложений производится в порядке, установленном ПБУ 19/02 для финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется. Переоценка финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, не производится.

(Основание: п. 19 ПБУ 19/02)

2.6.2. При выбытии ценных бумаг их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.
(Основание: п. 26 ПБУ 19/02)

2.7. Выявление сомнительной дебиторской задолженности

2.7.1. Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.
(Основание: п. 23 ФСБУ 4/2023)

2.7.2. При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

2.7.3. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

(Основание: абз. 4 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности)

2.8. Учет аренды

2.8.1. Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

(Основание: п. 10 ФСБУ 25/2018)

2.8.2. Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде. Решение об использовании этого права в отношении каждого предмета аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- 1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);
- 2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

(Основание: п. п. 11, 12 ФСБУ 25/2018)

2.8.3. Если организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

(Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018)

2.9. Учет расходов и доходов

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н, Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н.

2.9.1. Доходы

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются: доходы от сдачи собственного имущества в аренду

2.9.2. Расходы, учтенные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", ежемесячно списываются в дебет счета 90 "Продажи" в полной сумме.

(Основание: абз. 2 п. 9 ПБУ 10/99, Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 26))

2.10. Бухгалтерская отчетность

2.10.1. Организация применяет упрощенные формы бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах, основанные на формах из Приложения N 9 к ФСБУ 4/2023, в которых в отношении

показателей, объединенных в группы, приводятся только итоговые показатели по группам без детализации внутри групп.

Отчет об изменениях капитала и отчет о движении денежных средств не составляются.

Формы бухгалтерской отчетности, применяемые организацией, приведены в Приложении N 5 к Учетной политике.

(Основание: пп. "а" п. 52, п. п. 53, 63 ФСБУ 4/2023)

2.10.2. Расходы на приобретение незначительных активов стоимостью менее установленного лимита, не признаваемых в составе ОС, включаются в тот показатель отчета о финансовых результатах, в который включалась бы амортизация основных средств в отсутствие такого лимита. При раскрытии элементов затрат на производство в пояснениях указанные расходы отражаются вместе с амортизацией.

(Основание: п. 9 Рекомендации Р-126/2021-КпР)

3. Основные средства

3.1 Основные средства (тыс. рублей)

Основное средство, Инвентарный номер	На начало периода			За период				На конец периода		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации (износа)	Уменьшение стоимости	Списание амортизации (износа)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Здание-Б.Козихинский пер. 12/2. №2954 -48.7 кв , 00-000015	18 245,1	4 194, 8	14 050,3		606,48			18 245,1	4 801,35	13 443, 79
Здание-Б.Козихинский пер. 12/2. №2954 -31,5 кв , 00-000016	9 681, 3	2 225, 89	7 455, 41		321, 81			9 681, 30	2 547, 71	7 133, 59
Здание-Б.Козихинский пер. 12/2. №2954 -54.7 кв , 00-000017	14 372, 84	3 304, 55	11 068, 28		477, 77			14 372, 84	3 782, 33	10 590, 52
Здание-Б.Козихинский пер 12/2. №2954 -204 кв , 00-000013	82 179, 25	21 853, 76	60 325, 49		2 731, 72			82 179, 25	24 585, 48	57 593, 77
Здание-Б.Козихинский пер. 12/2. №2954 -122.7 кв , 00-000014	34 863, 7	8 498, 64	26 365, 01		1 158, 90			34 863, 72	9 657, 54	25 206, 18
Итого	159 342, 27	40 077, 72	119 264, 55		5 296, 70			159 342, 27	45 374, 42	113 967, 85

3.2 Капитальные вложения (тыс. рублей)

Объекты	На 31.12.2024	Изменения	Сальдо на 31.12.2025
Здание-Козихинский пер. 12/2. №2954	51 600, 14		51 600, 14

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

На начало отчетного периода на балансе числятся запасы на размере 18,48 тыс. рублей. В течение отчетного периода запасы увеличились на 2,0 тыс. рублей. На конец отчетного периода Стоимость запасов составляет 20,48 тыс. рублей.

5. На конец отчетного периода остаток денежных средств на расчетном счете в АО Альфа-банк составляет 840,56 тыс. рублей.

6. Финансовые и другие оборотные активы

6.1 В состав финансовых и других оборотных активов входит:

- Авансы выданные поставщикам в размере – 6,89 тыс. рублей
- Положительное сальдо ЕНП – 3,84 тыс. рублей

- Текущая дебиторская задолженность – 3 576,21 рублей
- Беспроцентные выданные займы контрагентам – 344 638,00 тыс. рублей
- Прочие авансы – 12,38 тыс. рублей
- Созданный резерв по сомнительным долгам – (50,00 тыс. рублей)

7. Краткосрочная кредиторская задолженность

В состав краткосрочной кредиторской задолженности включены:

- Авансы, полученные от арендаторов – 4 438,15 тыс. рублей
- Текущие налоговые обязательства в размере – 1 794,37 тыс. рублей
- задолженность поставщикам – 4 724,64 тыс. рублей
- Текущая задолженность по расчетам с персоналом по оплате труда – 1,47 тыс. рублей

8. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

8.1 В состав доходов по обычной деятельности включены доходы от сдачи собственного имущества в аренду. Сумма доходов за 2025 год составила – 80 766,00 тыс. рублей

8.2 В состав расходов по обычным видам деятельности включены (тыс. рублей):

Амортизация	5 296,70
Взносы в ФСС от НС и ПЗ	0,54
Коммунальные расходы	1 380,84
Оплата труда	44,66
Программы, лицензии	7,92
Прочие услуги	95,50
Страховые взносы	13,40
Итого	6 839,56

9. Прочие доходы и расходы

9.1 В составе прочих доходов учтены штрафные санкции к получению при досрочном расторжении договора аренды – 900,00 тыс. рублей

9.2 В состав прочих расходов включены:

- расходы на услуги банка – 82,17 тыс. рублей
- госпошлина – 90,00 тыс. рублей
- прочие расходы – 20,83 тыс. рублей

10. Налог на прибыль

По строке 2410 отражен налог, начисленный за 2025 год в связи с применением упрощенной системы налогообложения (доходы 6%) на основании декларации – 4 603,00 тыс. рублей

11. Уставный капитал Общества

Размер уставного капитала Общества на 31.12.2025 составляет 413 000,00 тыс. рублей в том числе оплаченный – 413 000,00 тыс. рублей

По результат деятельности за 2025 год получена прибыль – 70,03 тыс. рублей

12. Информация о связанных сторонах

Генеральный директор – Давиди Давид Тенгизович
Единственный участник – Давиди Давид Тенгизович

В 2025 году генеральному директору начислена и выплачена заработная плата в размере -27,43 тыс. рублей (с учетом НДФЛ). На сумму заработной платы начислены и оплаты страховые взносы. Дивиденды не начислялись и не выплачивались.

11. Иная информация

11.1. Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации.

11.2. Долгосрочная дебиторская и кредиторская задолженность отсутствует.

11.3. Общество намерено продолжать свою финансово-хозяйственную деятельность не менее, чем в ближайшие 12 месяцев года, следующим за отчетным 2025 годом, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

Генеральный директор

(наименование должности)

29 марта 2026 г.

(подпись)

Давиди Д.Т.