

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

Общество с ограниченной ответственностью «Межрегиональная управляющая компания «Эксперт»

(ООО «МУК «Эксперт»)

ИНН 7701727622, КПП 500301001, ОГРН 5077746897982

Адрес: 142720, Московская обл, г Видное, рп Новодрожжино, д. 8, помещ. 40

### 1. Общая информация об организации

ООО «МУК «Эксперт» является коммерческой организацией, созданной и действующей в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Общество относится к субъектам малого предпринимательства и в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» имеет право на применение упрощенных способов ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

#### Основание составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год составлена в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральными стандартами бухгалтерского учета, в том числе ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», с учетом права Общества на применение упрощенных способов ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Корректировки показателей бухгалтерской отчетности прошлых отчетных периодов ретроспективно не применялись.

Существенные ошибки прошлых отчетных периодов в отчетном году не выявлялись.

Оценочные значения, используемые при формировании бухгалтерской отчетности, в отчетном периоде не пересматривались.

### 2. Основные виды деятельности

Основной вид экономической деятельности Общества по ОКВЭД:

68.32 - управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

### 3. Учетная политика

Бухгалтерский учет в Обществе ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта «1С: Предприятие 8.3».

Существенной признается информация, если ее показатель превышает 5 процентов соответствующей группы показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

#### 4. Аренда

По договору аренды №01/12/17-ЛОП-МУК от 01.12.2017г. Общество применяет упрощенный порядок учета в соответствии с подп. «в» п. 11 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Право пользования активом и обязательство по аренде не признаются. Предмет аренды — нежилое помещение, расположенное по адресу: 142720, Московская обл, г Видное, рп Новодрожжино, д. 8, помещ. 40.

Объект аренды не предполагается к выкупу и не передается в субаренду.

#### 5. Материальные внеоборотные активы

В состав материальных внеоборотных активов входят основные средства.

К основным средствам относятся активы стоимостью свыше 100 000 руб. при одновременном выполнении условий, установленных ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Амортизация основных средств начисляется линейным способом ежемесячно, начиная с месяца, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету.

Переоценка основных средств Обществом не производится.

Элементы амортизации в отчетном периоде не изменялись.

В составе основных средств входят земельные участки, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, амортизация не начисляется, в тыс. руб.:

Наименование показателя	На начало года		Изменения за период	На конец периода	
	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства	5 389	-	-	5 389	-
в том числе: Земельные участки	5 389	-	-	5 389	-

**6. Денежные средства и денежные эквиваленты, тыс. руб.**

**Отчет о движении денежных средств за 2025 г. тыс. руб.**

Наименование показателя	За 2025 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>	
Поступления - всего	1 055
в том числе: от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	1 055
Платежи - всего	(749 070)
в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	(626 420)
налогов (сборов, взносов) в составе единого налогового платежа	(122 620)
прочие платежи	(30)
<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	<b>(748 015)</b>
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>	
Поступления - всего	742 220
в том числе: получение кредитов и займов	742 220
<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	<b>742 220</b>
<b>Сальдо денежных потоков за период</b>	<b>(5 795)</b>
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода</b>	<b>7 794</b>
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода</b>	<b>1 999</b>
Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	-

## 7. Финансовые и другие оборотные активы.

В том числе Дебиторская задолженность, тыс. руб.

Наименование показателя	На начало года	Изменения за период	На конец периода
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	332	735 039	735 370
Расчеты по ЕНС	1 380	-	1 380
<b>Итого</b>	<b>1711</b>	<b>735 039</b>	<b>736 750</b>

## 8. Капитал и расчеты с участниками

Уставный капитал Общества составляет 1 300 тыс. руб.

Участники Общества:

- 1) Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «АДЕПТА» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «МИРАЖ», доля участия — 16.508 %.
- 2) Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «АДЕПТА» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «РЕСУРС», доля участия — 19.508 %
- 3) Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «АДЕПТА» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «АВУАР», доля участия — 30 %
- 4) Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Столичная» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «РЕЗЕРВ», доля участия — 33.984%

В 2025 году Обществом не начислялись и не выплачивались дивиденды.

### Отчет об изменениях капитала за 2025 г., тыс. руб.

Наименование показателя	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
<b>На 31 декабря 2024 г.</b>	1 300	(87 799)	(86 499)
<b>За 2025 г.</b>			
Чистая прибыль (убыток)	-	(81 066)	(81 066)
Переоценка внеоборотных активов	-	-	-
Дивиденды	-	-	-
Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	-	-	-

Реорганизация юридического лица	-	-	-
Иные изменения - всего	-	-	-
<b>На 31 декабря 2025 г.</b>	<b>1 300</b>	<b>(168 865)</b>	<b>(167 565)</b>

## 9. Обязательства (тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало года	Изменения за период	На конец периода
Долгосрочные обязательства - всего	100 214	810 226	910 441
в том числе: Долгосрочные займы	84 246	742 220	826 466
в том числе: Проценты по займам и кредитам	15 968	68 007	83 975
Краткосрочные обязательства - всего	1 254	96	1 349
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	6	6
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	-	17	17
в том числе: Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	632	-	632
в том числе: Расчеты по налогам и сборам	622	-	622
в том числе: Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	-	73	73

## 10. Выручка

Выручка общества по дополнительному виду экономической деятельности 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом за 2025 год составила 1 038 тыс. руб.

Наименование показателя	2025г.
Аренда земельных участков	1 038
<b>Итого</b>	<b>1 038</b>

### 11. Расходы по обычным видам деятельности ( тыс. руб.)

Наименование показателя	За 2025 г.
Материальные затраты	-
Затраты на оплату труда	-
Отчисления на социальные нужды	-
Амортизация	-
Прочие затраты	11 550
Итого по элементам	11 550
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	11 550

### 12. Проценты к уплате

В 2025г. были начислены проценты к уплате по договорам займа в размере 68 007 тыс. руб.

### 13. Прочие расходы

Наименование показателя	2025г.
Земельный налог	2 517
Расходы на услуги банков	30
<b>Итого</b>	<b>2 547</b>

### 14. Информация, не подлежащая раскрытию

В отчетном периоде у Общества отсутствовали:

- нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы;
- запасы;
- другие долгосрочные обязательства;
- краткосрочные заемные средства;
- другие краткосрочные обязательства;

- прочие доходы;
- налог на прибыль (доходы) организаций.

В связи с отсутствием указанных объектов соответствующая информация в бухгалтерской (финансовой) отчетности и пояснениях не раскрывается.

## **15. Органы управления**

Единоличный исполнительный орган — Генеральный директор Жаров Александр Викторович

## **16. Состав бухгалтерской (финансовой) отчетности**

В состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год включены:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Генеральный директор ООО «МУК «Эксперт»

А.В. Жаров