

Общество с ограниченной ответственностью

«Фактор»

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

1. Краткая характеристика деятельности организации

1.1. Сокращенное наименование – ООО «Фактор».

1.2. Юридический адрес – 344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Баумана, д. 20.

1.3. Дата государственной регистрации – 26.08.2005.

1.4. Основной ОКВЭД – 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

1.5. Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2025 составляет 2 человека, в том числе:

| Наименование подразделения | Численность |
|----------------------------|-------------|
| Администрация | 2 человека |

1.6. Уставный капитал составляет 10 000 руб. Участниками являются:

- М.В. Сологубова с долей 100 процентов;

1.7. Сведения о руководстве и главном бухгалтере

Директор Общества: М.В. Сологубова .

Бухгалтерский учет в Организации возлагается на директора Сологубову М.В.

1.8. Аудит бухгалтерской отчетности Общества

Общество не подлежит обязательному аудиту.

1.9. Деловая репутация

Юридическая фирма ООО «Фактор», основанная в 2005 году, специализируется на Аренда и управлении собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом. Общество является надежным партнером для контрагентов, своевременно и в полном объеме выполняет обязательства.

2. Валюта отчетности

Бухгалтерская отчетность ООО «Фактор» составлена в тыс.руб.

3. Стандарты, по которым составлена отчетность

Бухгалтерская отчетность организации составлена в соответствии с федеральными стандартами. При формировании бухгалтерской отчетности учтены правила и нормы, установленные Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (в редакции последних изменений и дополнений), Федеральными стандартами бухгалтерского учета, утвержденными Минфином России, а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету.

4. Основные положения учетной политики

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.

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.

| Положение учетной политики | | Основание |
|--|--|---|
| | Основные средства | |
| Принятие к учету | Объекты, в отношении которых выполняются условия принятия их на учет в качестве ОС, имеющие стоимость не более 100 000 руб. за единицу, учитываются за балансом, а затраты на их приобретение и создание признаются расходами периода, в котором они понесены. | п. 5 ФСБУ 6/2020 "Основные средства" |
| Оценка | После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Переоценка не производится. | п.13 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» |
| Способ и период начисления амортизации | Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с первого | п.33, 35 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» |

| | | |
|---|--|---|
| | числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета. | |
| Срок полезного использования | Срок полезного использования для приобретенных объектов ОС устанавливается исходя из ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта. | п.9 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» |
| | Учет материально-производственных запасов | |
| Оценка списания материально-производственных запасов | Оценка материально-производственных запасов при их использовании и прочем выбытии производится по средней себестоимости. | п. 36 ФСБУ 5/2019 "Запасы" (утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 г. N 180н) |
| | Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам | |
| Учет процентов по займам и кредитам | Проценты по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов | П. 4 ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам", утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н. |
| | Учет доходов и расходов | |
| Учет общехозяйственных расходов | Списание общехозяйственных расходов в бухгалтерском учете производится ежемесячно полностью в качестве условно-постоянных расходов в дебет счета 90 "Продажи". | п.18-19 ПБУ 10/99 |
| Признание выручки от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления | Выручка от выполнения работ, оказания услуг признается по завершению выполнения работы, оказания услуги. Операционный цикл равен 12 месяцам. | п. 13 и п. 17 ПБУ 9/99 "Доходы организации" (утв. Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. N 32н)" |

5. Аренда и ее признание в учете, отражение в отчетности

Общество арендует нежилое помещение по договору аренды без права выкупа, транспортное средство по договору финансовой аренды (лизинга). Ввиду того что у Общество есть право на упрощенные способы ведения учета и составления отчетности, Общество формирует обязательства по аренде исходя из номинальной суммы платежей по договору лизингу (аренде) без дисконтирования (п. 14 ФСБУ 25/2018).

6. Основные средства, капитальные вложения в основные средства

При оценке имущества, приобретенного по любым основаниям, его фактическая стоимость формируется с добавлением затрат, понесенных Организацией на доведение имущества до состояния, пригодного к использованию. Расходы на государственную регистрацию приобретаемых объектов недвижимости и транспортных средств, включаются в формируемую фактическую стоимость объекта имущества, если они произведены до момента принятия объекта к учету в качестве основного средства. В случае, если расходы на государственную регистрацию произведены позднее момента принятия объекта к учету в качестве основного средства, они признаются Организацией прочими расходами текущего периода.

Изменение первоначальной стоимости основных средств допускается в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации объектов основных средств.

В качестве основных средств Организация признает активы, в отношении которых единовременно выполняются следующие условия:

- а) имеет материально-вещественную форму;
- б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;
- в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- г) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана).

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект. Инвентарным объектом основных средств признается объект со всеми приспособлениями и принадлежностями или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций. Для инвентарного учета основного средства применяется карточка учета по унифицированной форме ОС-6.

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Срок полезного использования основных средств, вводимых в эксплуатацию, определяется Организацией исходя из нормативно-правовых и других ограничений использования этого имущества.

Для видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливать самостоятельно в соответствии с техническими условиями и рекомендациями организаций-изготовителей, а при их отсутствии определять опытным путем при передаче конкретного объекта в эксплуатацию.

Нематериальные активы, созданные Организацией, отсутствуют.

7. Запасы

Учет Запасов осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы» утвержден приказом Минфина от 15.11.2019 № 180н. Аналитический учет материалов ведется в количественном и суммовом выражении.

Оценка Запасов при приобретении осуществляется по себестоимости единицы запасов. Списание Запасов производится методом по себестоимости единицы запасов (п. 39 ФСБУ 5/2019).

8. Информация о связанных сторонах и бенефициарах

Перечень связанных сторон:

Участники Организации:

- Сологубова Маргарита Вадимовна (обладающий 100% долей в уставном капитале общества),

Директор - Сологубова Маргарита Вадимовна

Организация не раскрывает персональные данные связанных сторон третьим лицам в соответствии со статьей 7 Федерального закона «О персональных данных» №152-ФЗ от 27.07.2006 г. в связи с их конфиденциальностью.

9. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

Критерии определения существенности ошибок:

Выявленная ошибка признается существенной, если в результате ее исправления значение показателя по соответствующей статье бухгалтерской отчетности изменится на 10 и более процентов по отношению к прежнему значению.

Метод исправления ошибок: красное сторно или обратные проводки.

10. Иные способы учетной политики

Способ определения стоимости продукции (товаров), переданной организацией по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами (пп. «в» п. 19 ПБУ 9/99) не используется.

11. Раскрытие существенных показателей отчетности

11.1. Оценка структуры баланса

На 31.12.2025г валюта баланса Организации составляет 71 119 тыс. руб.

Структура актива на 31.12.2025 г представляет следующее:

Материальные внеоборотные активы – 10 819 тыс. руб. или 15 %
в т.ч. Основные средства -10 819 тыс. руб.

Нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы – 45 717 тыс. руб., или 64 %

Финансовые и другие оборотные активы -14 290 тыс. руб. или 21 %

Структура пассива на 31.12.2025 г представляет следующее:

Капитал и резервы – 60 011 тыс. руб. или 84 %;

Долгосрочные обязательства:

в т.ч. обязательства по аренде (долгосрочная часть) – 7 844 тыс. руб. или 11 %

Краткосрочные кредиторская задолженность – 3 264 тыс. руб. или 5 %
в т.ч. обязательства по аренде (краткосрочная часть) – 2 901 тыс. руб.,
прочие – 363 тыс. руб.

11.2. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Доходы представляют собой выручку в сумме - 5 283тыс. руб.,

в том числе по виду деятельности – аренда и управление собственным и арендованным нежилым недвижимым имуществом - 100%.

Расходы от осуществления данного вида деятельности составили - 3 622 тыс. руб.,
в том числе

Себестоимость продаж – 2 233 тыс. руб.

Управленческие расходы - 1 389 тыс. руб.

Доля выручки, полученной по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами, со связанными организациями (пп. «б» п. 19 ПБУ 9/99) – отсутствует.

11.3. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы составили 26 431 тыс. руб.,

В том числе доходы, связанные с выбытием имущества – 26 431 тыс. руб.,

Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса – отсутствуют.

Прочие расходы составили 26 091 тыс. руб.,
в том числе по видам:
Расходы на услуги банков – 179 тыс. руб.
Прочие налоги и сборы – 60 тыс. руб.
Прочие – 25 852 тыс. руб.

11.4. Прибыль

По итогам 2025 года Организация получила бухгалтерскую прибыль в размере 2 001 тыс. руб.

Налог при упрощенной системе налогообложения – 1 275 тыс. руб.,
Чистая прибыль за 2025 год составила – 726 тыс. руб.

12. Решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности и распределения чистой прибыли

В 2025 году были распределены дивиденды учредителю в размере в размере 16 938 тыс. руб.

13. Информация о прибыли, приходящейся на одну акцию

Информация о прибыли, приходящейся на одну акцию - не применимо.

14. Операции со связанными сторонами и аффилированными лицами

В 2025 году Организация не оказывала услуги связанным сторонам и аффилированным лицам.

В 2025 году Организация не получала услуги у связанных сторон и аффилированных лиц.

По состоянию на 31.12.2025 г задолженность связанных сторон и аффилированных лиц перед Организацией отсутствует.

15. Выплаты управленческому персоналу

В соответствии с ПБУ11/2008 Общество к основному управленческому персоналу относит:

1. Единоличного исполнительного органа – директора;
2. Должностных лиц Общества, наделенных полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации - заместители директора.
3. Выплаты управленческому персоналу за 2025 год составили:

| Наименование | Вид выплат | Сумма, руб. | тыс. |
|--|--|----------------|------|
| Краткосрочные вознаграждения (подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты) | | | |
| Основной управленческий персонал | Оплата труда за отчетный период | 507 | |
| | Начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в бюджеты и внебюджетные фонды | 155 | |

| Наименование | Вид выплат | Сумма, тыс. руб. |
|---|--|------------------|
| | <i>Оплата ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде</i> | |
| | <i>Оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала</i> | нет |
| | <i>Иное вознаграждение</i> | нет |
| Долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты | | |
| Основной управленческий персонал | <i>Вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (вносы) организации по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности)</i> | нет |
| | <i>Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе</i> | нет |
| | <i>Иные долгосрочные вознаграждения</i> | нет |
| | ИТОГО | 662 |

16. Условные обязательства и условные активы

В России продолжается развитие правовой, налоговой и административной нормативной базы. Рыночные колебания и снижение темпов экономического развития оказывают существенное влияние на российскую экономику.

Руководство Организации считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Организации в текущих условиях.

Российское налоговое законодательство подвержено частым изменениям.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2024 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно. Вероятность сохранения положения, в котором находится Организация, является высокой.

Раскрытие информации об условных обязательствах и условных активах в бухгалтерском учете и отчетности Организации: условные факты хозяйственной деятельности Организации на 31 декабря 2024 года отсутствуют.

17. Совместная деятельность

Организация в 2025 году не участвовала в совместной деятельности.

18. Государственная помощь

Организация в 2025 году государственную помощь не получала.

19. Информация по отчетным сегментам

Организация, как не являющаяся эмитентом публично размещенных ценных бумаг, не применяет Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010).

20. Информация о прекращаемой деятельности

Раскрытие в отчетности информацию о прекращенных операциях (п. 27 ПБУ 4/99):
Организацией не принималось решение о прекращении деятельности по оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности (п. 4 ПБУ 16/02).

21. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

Организация не является учредителем доверительного управления, доверительным управляющим.

22. Движение денежных средств

Состав денежных средств и денежных эквивалентов (п. 22 ПБУ 23/2011):
Касса отсутствует, остаток денежных средств на расчетных счетах по состоянию на 31.12.2025 года – 293 тыс. руб.
Имеющиеся по состоянию на отчетную дату возможности привлечь дополнительные денежные средства (п. 24 ПБУ 23/2011) - да.
Имеющиеся существенные суммы денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией (например, открытые в пользу других организаций аккредитивы по не завершенным на отчетную дату сделкам) с указанием причин данных ограничений (пп. «а» п. 25 ПБУ 23/2011) - нет в организации.
Средства в аккредитивах, открытых в пользу организации (пп. «г» п. 25 ПБУ 23/2011) - не использовались.

23. Полученные и выданные обеспечения обязательств и платежей организации

По состоянию на 31 декабря 2025 года Организация, является поручителем перед ПАО «Донкомбанк».

По состоянию на 31 декабря 2025 года Организация не имеет полученные обеспечения.

24. Информация об исправленных существенных ошибках

Существенных ошибок не обнаружено.

25. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в 2025 году отсутствовали.

26. Допущение непрерывности деятельности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Организации за 2025 год подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности, который подразумевает, что Организация способна реализовать свои активы и погасить свои обязательства в ходе нормальной хозяйственной деятельности в обозримом будущем.

27. События после отчетной даты

Раскрытие информации о событиях после отчетной даты в полной осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25 ноября 1998 г. № 56н.

Событий после отчетной даты, свидетельствующих о возникающих после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность - записей в бухгалтерском (синтетическом и аналитическом) учете - не установлено.

28. Сведения об арендуемом имуществе

По состоянию на 31.12.2025 года Организация арендует следующее имущество:

| Адрес | Договор | Площадь, кв. м |
|--|---|----------------|
| Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Баумана, д. 20, | Договор аренды нежилого помещения б/н от 01.08.23г. | 10 |
| Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Нансена, д. 91 | Договор аренды б/н от 01.05.25г. | 681,2 |

29. Информация об экологической деятельности

Информация об экологической деятельности Организации раскрывается в соответствии с требованиями, содержащимися в Письме Минфина России №ПЗ-7/2011 от 27.05.2011 г. «О бухгалтерском учете, формировании и раскрытии в бухгалтерской отчетности информации об экологической деятельности организации» в разрезе:

- Капитальных вложений;
- Текущих расходов;
- Оценочных обязательств;
- Источников финансирования экологической деятельности;
- Прочей информации об экологической деятельности.

В 2025 году экологическую деятельность Организация не осуществляла.

30. Риски хозяйственной деятельности организации

В процессе хозяйственной деятельности Организация подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Организации.

В целях минимизации возможного негативного эффекта рисков Организацией предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

Законодательный риск присутствует при изменении различных законодательных и нормативных актов.

Организационный риск присутствует и обусловлен внутренними факторами организации, такими как стратегия развития организации, ресурсы и их использование.

Маркетинговый риск связан с условиями рынка (спрос, предложение, цены), в котором осуществляется финансово-хозяйственная деятельность организации; присутствием большой конкуренцией в данном сегменте экономики.

Имущественный риск связан с возможной потерей активов в результате воздействия следующих факторов: утрата контрагентом платежеспособности, потери в результате действия чрезвычайных обстоятельств, потери в результате недобросовестных действий и т.д.

Финансовый риск заключается в возможности отсутствия кредитования под благоприятные процентные ставки. В настоящее время Организация полагает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

Риск ликвидности связан с отсутствием возможностями своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам. Организация осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства.

Политический риск присутствует в связи с изменением политико-экономических условий ведения бизнеса вследствие изменчивой экономической ситуации, которое может привести к убыткам или сокращению размеров дохода. Однако проводимая государством политика и принимаемые меры позволяют вести хозяйственную деятельность Организации в текущем режиме.

Директор

30.03.2026 г.



/М. В. Сологубова/