

**Пояснительная записка
к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025
и отчету о финансовых результатах за 2025 год**

1. Общие сведения

- **Наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ»,
- Сокращенное наименование: ООО «ОБИКС» (далее – Организация).
- Место нахождения: 125212, г. Москва, УЛ. Адмирала Макарова, д. 8, стр.1
- Дата регистрации: 15.03.2005
- Государственный регистрационный номер: 1057746429696
- ИНН 7732504030 / КПП 774301001
- Режим налогообложения: Упрощенная система налогообложения (доходы)
- Основной вид деятельности: Предоставление посреднических услуг при оценке недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.31.5)
- Среднесписочная численность сотрудников за 2025 год: 8 человек.

2. Сведения об Уставном капитале

- Размер уставного капитала составляет 10 000 руб. (Десять тысяч рублей).
- В отчетном периоде изменения в Устав не вносились.

3. Описание характера операций и основных видов деятельности

Предметом деятельности Общества является:

- Деятельность издательская,
- Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе,
- Предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе,
- Предоставление посреднических услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе,

- Предоставление консультационных услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе,
- Предоставление посреднических услуг при оценке жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе,
- Исследование конъюнктуры рынка,
- Деятельность, направленная на установление рыночной или иной стоимости, права собственности,
- Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса.

4. Членство в СРО

Организация не осуществляет лицензируемые виды деятельности.

Организация осуществляет свою основную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», имеет в штате 6 оценщиков, соответствующих требованиям Закона.

Данные по оценщикам:

- Слесарева Надежда Петровна

Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО), членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации: НП «АРМО», расположенной по адресу: г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19.

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» № 3336-21 от 22 июня 2021 г. реестровый номер 2132.

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: Ответственность оценщика застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис №638/2025/СП134/765 от 12.02.2025 г. Срок действия с 21.03.2025 по 20.03.2026 г.

Трудовой договор между оценщиком и ООО «ОБИКС»: №74/26 от 17.01.2026 г.

- Филоненко Виктор Евгеньевич

Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО), членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации: МСНО-НП «ОПЭО», расположенной по адресу: г. Москва, 4-я ул.8 марта, д.6А.

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков МСНО-НП «ОПЭО» № 01567 от 29 августа 2018 г. реестровый номер 1567.76.

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика:
Ответственность оценщика застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис
№768/2025/СП134/765 от 23.05.2025 г. Срок действия с 18.06.2025 по 17.06.2026 г.

Трудовой договор между оценщиком и ООО «ОБИКС»: №7 от 27.12.2010 г.

- Хавронов Алексей Валерьевич

Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО), членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации: СРО «СОЮЗ», расположенная по адресу: г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещение 10.

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков СРО «СОЮЗ» №С-0930 от 20 июля 2022 г. реестровый номер 1082.

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика:
Ответственность оценщика застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис
№897/2025/СП134/765 от 20.08.2025 г. Срок действия с 21.09.2025 по 20.09.2026 г.

Трудовой договор между оценщиком и ООО «ОБИКС»: №64/22 от 05.09.2022 г.

- Новодворцева Татьяна Александровна

Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО), членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации: Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Ассоциация «СРОО «ЭС»)), расположенной по адресу: 101000, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, пер. Потаповский д. 16/5, стр. 1, мансарда 3, кабинет 2,3,4,5,7,14.

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «СРОО «ЭС» № 2240 от 14 июня 2019 г. реестровый номер 2240.

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика:
Ответственность оценщика застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис
1015/2025/СП134/765 от 07.11.2025 г. Срок действия с 12.12.2025 по 11.12.2026 г.

Трудовой договор между оценщиком и ООО «ОБИКС»: №25/15 от 21.07.2015 г.

- Маслова Антонина Викторовна

Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО), членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации: НП «АРМО», расположенной по адресу: г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19.

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» № 3473-24 от 09 декабря 2024 г. реестровый номер 2121.

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика:
Ответственность оценщика застрахована в ПАО СК «Росгосстрах» Полис
№858/2025/СП134/765 от 22.07.2025 г. Срок действия с 23.08.2025 по 22.08.2026 г.

Трудовой договор между оценщиком и ООО «ОБИКС»: №73/25 от 22.12.2025 г.

- Слуцкий Даниил Евгеньевич

Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО), членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации: НП «АРМО», расположенной по адресу: г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19.

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» № 1278-07 от 29 декабря 2007 г. реестровый номер 858.

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика:
Ответственность оценщика застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис
№896/2025/СП134/765 от 20.08.2025 г. Срок действия с 03.09.2025 по 02.09.2026 г.

Трудовой договор между оценщиком и ООО «ОБИКС»: №1 от 08.10.2008 г.

Профессиональная ответственность Оценщика (ООО «ОБИКС») застрахована: Полис
№685/2025/СП134/765 страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки, от 14.03.2025 г. Страховщик: ПАО СК
«Росгосстрах». Период страхования: с 04.04.2025 по 03.04.2026 г. Лимит ответственности
Страховщика составляет 500050000,0 (Пятьсот миллионов пятьдесят тысяч) рублей.

5. Информация об Учетной политике

- Высший орган управления общества – Единственный участник
- Исполнительный орган – Генеральный директор: Слуцкий Даниил Евгеньевич, дата назначения 02.10.2008 (Решение единственного участника № 9/23 от 02.10.2023).

Ответственность по ведению бухгалтерского учета возложена на Генерального директора Слуцкого Даниила Евгеньевича (Приказ № 113/23 от 02.10.2023).

- Бухгалтерский учет ведется на основании договора № БО 07-2014 от 01.08.2014 компанией ООО «ФИНАНС» (ИНН 7706578519, Генеральный директор Ахметжанов Р.Р.).

- Программное обеспечение: «1С: Бухгалтерия, версия 8.3», «1С: ЗУП, версия 8.3»
- Подготовка и сдача отчетности во все госорганы, обмен документами программа СБИС SBY (Report, Doc), ДИАДОК.
- Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована Организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Организация заявляет о соблюдении Федерального закона от 25.12.2008 № 273-ФЗ "О противодействии коррупции".
- Применяемые стандарты бухгалтерского учета и отчетности:
 - а) Федеральный закон от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте»;
 - б) ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (Приказ Минфина № 157н от 04.10.2023);
 - в) Приказ Минфина № 34н от 29.07.1998 «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ»;
 - г) Приказ Минфина № 94н от 31.10.2000 «Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению».

Организация, являясь микропредприятием, применяет упрощенные способы ведения учета (ПБУ 18/02, ПБУ 2/2008, ПБУ 8/2010, ПБУ 11/2008, ПБУ 16/02 и ПБУ 12/2010 не применяет в учете).
- У собственников и руководства Общества отсутствует намерение ликвидировать организацию или существенно сократить ее деятельность.

5.1 Основные средства

Учет основных средств осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020 "Основные средства", утвержденного Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Объекты основных средств стоимостью не более 100 000 руб. за единицу списываются в расходы в момент принятия их к учету. Для обеспечения надлежащего контроля за наличием и движением таких активов организован забалансовый учет.

Переоценка основных средств по текущей (восстановительной) стоимости по состоянию на конец отчетного года не производится. После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Основные средства классифицируются Организацией по следующим видам:

- здания, сооружения,
- машины и оборудования (кроме офисного),
- офисное оборудование, производственный и хозяйственные инвентарь,
- земельные участки,
- другие виды основных средств.

Стоимость объектов основных средств производится посредством начисления амортизации. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем выбытия объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Амортизация по всем видам основных средств начисляется линейным способом.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется Организацией самостоятельно при принятии объекта к учету.

В компании по состоянию на 31.12.2025 числятся основные средства, остаточная стоимость которых составляет 52 тыс. руб., в т.ч. производственный инвентарь – 52 тыс. руб.

5.2 Аренда у арендатора

Организация приняла решение использовать упрощенный учет аренды, если договор не предусматривает переход права собственности, выкуп и субаренду, - то не признается право пользования активом (ППА) и обязательство по аренде, арендные платежи учитываются в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018

5.3 Нематериальные активы

Нематериальные активы в организации отсутствуют.

5.4 Учет запасов

Учет запасов осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным приказом Минфина от 15.11.2019 № 180н.

Применяется упрощенный порядок учета, запасы при приобретении оцениваются по цене поставщика. Расходы на доставку и прочие дополнительные расходы включаются в расходы по обычным видам деятельности в периоде принятия к учету.

По строке 1210 отражен остаток Вкладышей к трудовым книжкам, которые находятся на хранении в сейфе организации, как бланки строгой отчетности. Их стоимость списывается на расходы при выдаче сотруднику.

5.5 Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства включают средства на расчетных счетах в банках, остаток которых на 31.12.2025 составляет 5456 тыс. руб.

Денежными эквивалентами признаются депозитные вклады по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев. На конец налогового периода депозитные договоры отсутствуют.

5.6 Учет кредитов и займов

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утв. приказом Минфина от 06.10.2008 № 107н.

Обязательства по полученным кредитам и займам в зависимости от срока погашения отражаются в бухгалтерском балансе как:

- краткосрочные (если срок погашения не более 12 месяцев после отчетной даты) - 0;
- долгосрочные (если срок погашения превышает 12 месяцев после отчетной даты) – 17000 тыс. руб. (АО «АЛЬФА-БАНК» Кредитный договор № 0DYK9K от 09.04.2024).

5.7 Резервы

Резерв сомнительных долгов

Организация создает резерв сомнительных долгов по расчетам с контрагентами и иными

лицами. Резервирование производится в размере 100% по следующим основаниям:

- при наличии просрочки исполнения обязательства по договору более 90 дней;
- при возбуждении процедуры банкротства в отношении должника.

Основание: п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н

5.8 Учет доходов

Учет доходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н.

Классификация доходов

К доходам от обычных видов деятельности относятся следующие основные доходы:

- услуги по проведению оценки,
- доходы от оказания консультационных услуг и др.

Все иные поступления, отвечающие критериям, установленным ПБУ 9/99, признаются прочими доходами.

Основание: п. 4 ПБУ 9/99

Метод признания доходов и расходов

Доходы и расходы признаются методом начисления на дату передачи товаров, результатов выполненных работ, на дату оказания услуг покупателю, по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом.

Основание: п.п. 12, 13 ПБУ 9/99

5.9 Учет расходов

Учет расходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 10/99 «Расходы организации», утв. Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н.

Порядок признания управленческих и коммерческих расходов

Управленческие и коммерческие расходы не распределяются и признаются в полной сумме в периоде их возникновения в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Основание: п. 9 ПБУ 10/99

5.10 Инвентаризация активов и обязательств

Обязательная инвентаризация активов и обязательств проводится Организацией при составлении годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Основание: п. 15 ФСБУ 28/2023

Дополнительные инвентаризации проводятся при необходимости, по решению руководства, на основании приказов по Организации.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год инвентаризация активов и обязательств проведена по состоянию на 28.12.2025.

В ходе инвентаризации недостач и излишков не установлено.

5.11 Финансовые и другие оборотные активы

Основной составляющей финансовых и прочих оборотных активов является Дебиторская задолженность: задолженность покупателей, заказчиков, а также выплаченные авансы поставщикам. На 31.12.2025 дебиторская задолженность составила 145895 тыс. руб. Значительную долю в дебиторской задолженности занимают авансовые платежи по Договору купли-продажи будущей недвижимости № G3-1101 от 09.04.2024 – 40925 тыс. руб.

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

5.12 Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность включает сумму всех краткосрочных долгов Организации перед контрагентами и бюджетом по состоянию на 31 декабря 2025 года – 2579 тыс. руб.

Кредиторская задолженность не просрочена.

5.13 Отчет о финансовых результатах

Прочие доходы включают в себя начисленные проценты по договору займа сотрудникам и прочие доходы.

Прочие расходы включают расходы на услуги банков, начисленные проценты по кредитному договору, штрафы и др..

6. Соблюдение принципа непрерывности деятельности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность составляется ежегодно. Бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности.

7. Организация в 2025 году так же, как и в 2024 году, не получала государственную помощь, бюджетные средства и бюджетные кредиты.

Дата составления текстовых пояснений «30» марта 2026года.

Генеральный директор

Слуцкий Д.Е.