

# Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Общества с ограниченной ответственностью «ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР „ФАБРИКА"»  
за 2025 год

---

## 1. Общие сведения об организации и отчетности

1.1. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества с ограниченной ответственностью «ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР „ФАБРИКА"» (далее – Общество) за 2025 год составлена в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность организации», Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации по бухгалтерскому учету.

1.2. Общество относится к субъектам малого предпринимательства и в соответствии с пунктом 52 ФСБУ 4/2023 применяет упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность, включающую бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах и настоящие пояснения.

1.3. Основной вид экономической деятельности Общества по ОКВЭД: 68.20 «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом»; дополнительные виды деятельности: 68.10, 68.20.2, 68.32. Выручка формируется преимущественно от сдачи в аренду нежилых коммерческих помещений.

1.4. Общество применяет упрощенную систему налогообложения (УСН); налог, отраженный в отчете о финансовых результатах по строке «Налог на прибыль (доходы) организаций», представляет собой налог при УСН.

---

## **2. Основные положения учетной политики**

2.1. Бухгалтерский учет ведется методом начисления, в валюте Российской Федерации – рублях, в соответствии с ФСБУ и ПБУ, действующими на территории РФ.

2.2. Основные средства принимаются к учету в соответствии с ФСБУ 6/2020 по первоначальной стоимости, включающей фактические затраты на приобретение (создание) и приведение объектов в состояние, пригодное для использования.

2.3. Амортизация основных средств начисляется линейным способом в течение срока полезного использования, определяемого Обществом исходя из ожидаемого срока эксплуатации и требований нормативных документов.

2.4. Доходы от аренды нежилых коммерческих помещений признаются выручкой по обычным видам деятельности в отчете о финансовых результатах (строка 2110) по мере оказания услуг в соответствии с условиями договоров аренды.

2.5. Доходы и расходы, связанные с продажей объектов основных средств, отражаются в составе прочих доходов и расходов (счет 91), что соответствует требованиям ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 4/2023.

---

## **3. Пояснения к бухгалтерскому балансу**

### **3.1. Внеоборотные активы**

**Таблица 1. Внеоборотные активы (тыс. руб.)**

Показатель	Код строки	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Материальные внеоборотные активы	1150	55 777	52 103	55 396
в том числе: Основные средства	–	55 777	52 103	55 396
Нематериальные, финансовые и др. внеоборотные	1170	180 918	89 474	74 435
в том числе: Финансовые вложения	–	180 918	89 474	74 435

3.1. Материальные внеоборотные активы (строка 1150) на 31.12.2025 в сумме 55 777 тыс. руб. представлены основными средствами.

3.2. Нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы (строка 1170) на 31.12.2025 в сумме 180 918 тыс. руб. включают финансовые вложения в размере 180 918 тыс. руб.; иные нематериальные активы и долгосрочные вложения на отчетную дату отсутствуют.

3.3. Существенных изменений порядка учета внеоборотных активов в 2025 году не производилось.

---

## 3.2. Оборотные активы

**Таблица 2. Оборотные активы (тыс. руб.)**

Показатель	Код строки	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Запасы	1210	–	–	–
Финансовые и другие оборотные активы	1240	416 844	37 267	26 804
в том числе: Дебиторская задолженность	–	416 844	37 267	26 804
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	18 123	189	332

3.4. Дебиторская задолженность на 31.12.2025 в сумме 416 844 тыс. руб. представлена задолженностью арендаторов по договорам аренды и задолженностью покупателей по договорам купли-продажи объектов основных средств, заключенным в 2025 году.

3.5. Денежные средства и денежные эквиваленты на 31.12.2025 в сумме 18 123 тыс. руб. включают остатки денежных средств на расчетных счетах и в кассе Общества.

---

### 3.3. Капитал и обязательства

**Таблица 3. Капитал и обязательства (тыс. руб.)**

Показатель	Код строки	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Капитал	1300	627 528	172 175	155 575
в том числе: Нераспределенная прибыль	–	625 563	170 209	153 609
Долгосрочные заемные средства	1410	39 212	–	–
Краткосрочные заемные средства	1510	–	–	13
Краткосрочная кредиторская задолженность	1520	4 920	6 858	1 379

3.6. Нераспределенная прибыль на 31.12.2025 в сумме 625 563 тыс. руб. сформирована за счет финансового результата от сдачи в аренду нежилых коммерческих помещений и результата от продажи основных средств в 2025 году.

3.7. Долгосрочные заемные средства на 31.12.2025 в сумме 39 212 тыс. руб. представляют собой обязательства по кредитам и займам со сроком погашения более 12 месяцев.

3.8. Краткосрочная кредиторская задолженность на 31.12.2025 в сумме 4 920 тыс. руб. включает расчеты с поставщиками и подрядчиками, бюджетом, внебюджетными фондами и прочими кредиторами, связанными с текущей деятельностью Общества.

---

## 4. Пояснения к отчету о финансовых результатах

#### 4.1. Выручка и расходы по обычным видам деятельности

Таблица 4. Выручка и основные расходы (тыс. руб.)

Показатель	Код строки	За 2025 год	За 2024 год
Выручка	2110	21 126	15 733
Расходы по обычным видам деятельности	2120	(16 016)	(7 912)
в том числе: Коммерческие расходы	–	(10 652)	(5 183)
Проценты к уплате	2330	(719)	–

4.1. Выручка по строке 2110 за 2025 год в сумме 21 126 тыс. руб. получена от сдачи в аренду нежилых коммерческих помещений по договорам аренды недвижимости.

4.2. Расходы по обычным видам деятельности за 2025 год составили 16 016 тыс. руб., в том числе коммерческие расходы – 10 652 тыс. руб., включающие затраты на содержание и эксплуатацию объектов недвижимости, услуги по управлению, маркетинговые и иные расходы, связанные с обеспечением арендной деятельности.

4.3. Проценты к уплате в размере 719 тыс. руб. отражают расходы по обслуживанию заемных средств, привлеченных для финансирования деятельности Общества.

---

#### 4.2. Прочие доходы, прочие расходы и продажа основных средств

Таблица 5. Прочие доходы и расходы (тыс. руб.)

Показатель	Код строки	За 2025 год	За 2024 год
Прочие доходы	2340	458 653	9 598
Прочие расходы	2350	(2 483)	(66)
Налог на прибыль (доходы)	2410	(6 120)	(753)
Чистая прибыль (убыток)	2400	454 441	16 600

4.4. Существенный рост прочих доходов в 2025 году обусловлен продажей объектов основных средств (коммерческих помещений); общая сумма поступлений от покупателей по данным сделкам составила 475 000 000 руб.

4.5. Операции по реализации основных средств отражены в составе прочих доходов и расходов в соответствии с ФСБУ 6/2020: доход от продажи определяется как разница между суммой поступлений от покупателей и балансовой стоимостью реализованных объектов, с учетом затрат, непосредственно связанных с их выбытием.

4.6. Прочие расходы в сумме 2 483 тыс. руб. включают расходы, связанные с выбытием основных средств (услуги по оформлению сделок, оценки, сопутствующие услуги), а также иные расходы, не относящиеся к обычным видам деятельности.

4.7. Налог на прибыль (доходы) организаций по строке 2410 в размере 6 120 тыс. руб. представляет собой налог при применении упрощенной системы налогообложения, исчисленный исходя из налоговой базы за 2025 год.

4.8. Чистая прибыль Общества за 2025 год составила 454 441 тыс. руб. и сформирована преимущественно за счет результата от продажи основных средств и текущей арендной деятельности.

---

**Генеральный директор  
ООО «ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР „ФАБРИКА"»**

\_\_\_\_\_ **Геворкян Г.Р.**  
(подпись)

«30» марта 2026 г.