

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к годовому балансу и отчету о финансовых результатах**  
**за 2025 год**

Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «Сапфир недвижимость» (далее - ООО «СН»)

ИНН 7727433049 КПП 772701001

ОКВЭД Основной вид деятельности: 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

ОКВЭД Дополнительный вид деятельности: 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

ОГРН 1197746673068 дата регистрации: 14.11.2019

ОКТМО 45909000, ОКАТО 45293594000

Юридический адрес: 117041 г. Москва, ул. Адмирала Руднева, д.4, этаж/офис 6/26

Фактический адрес: 117041 г. Москва, ул. Адмирала Руднева, д.4, этаж/офис 6/26

Инспекция ФНС России N 27 по г. Москве

Уставный капитал 362 483 руб. (Триста шестьдесят два миллиона четыреста восемьдесят три рубля)

Среднесписочная численность работников на 01.01.2026 составляет 19 человек.

Исполнительный орган Общества - Генеральный директор – Улаев Антон Витальевич

Главный бухгалтер Общества- Улаев Антон Витальевич

Обособленных подразделений у Общества нет.

Отчетность составлена в соответствии с РСБУ – Российскими стандартами бухгалтерского учета. Это ныне действующие ФСБУ и ПБУ.

Все числовые раскрытия указаны в табличных пояснениях к балансу и отчету о финансовых результатах.

В ходе инвентаризации недостатков и излишков не установлено.

Объект учета	Дата проведения инвентаризации	Примечания
Основные средства	29.12.2025	–

**Способ раскрытия информации о госпомощи**

В отчетном периоде компания госпомощь не получала.

### События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

### Допущение непрерывности деятельности

	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года
Чистые активы	325 043	332 522	337 691

У Общества чистые активы за три года положительные. Также не существует проблем с финансовой устойчивостью компании и ее платежеспособностью.

**Общество считает, что существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности компании отсутствует.**

### Условные активы и обязательства

Условные активы и обязательства по состоянию на 31.12.2025г. отсутствуют.

Генеральный директор

А.В. Улаев

30 марта 2026г.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**

**3. Нематериальные активы**

**3.1. Наличие и движение нематериальных активов**

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**3.2. Нематериальные активы, созданные организацией**

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

**3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

**3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы**

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие НМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие НМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие НМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

**3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах**

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-







## 5. Финансовые вложения

### 5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	22 372	-	8 125	7 790	-	-	-	-	22 707	-
	За 2024 г.	17 618	-	9 817	5 063	-	-	-	-	22 372	-
в том числе: займы выданные	За 2025 г.	22 372	-	8 125	7 790	-	-	-	-	22 707	-
	За 2024 г.	17 618	-	9 817	5 063	-	-	-	-	22 372	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	22 372	-	8 125	7 790	-	-	-	-	22 707	-
	За 2024 г.	17 618	-	9 817	5 063	-	-	-	-	22 372	-

### 5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

## 6. Запасы

### 6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	3 555	-	4 695	(8 249)	-	-	X	X	-	-
	За 2024 г.	12 730	-	21 669	(30 845)	-	-	X	X	3 555	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	3 555	-	4 695	(8 249)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	12 730	-	21 669	(30 845)	-	-	-	-	3 555	-
Готовая продукция	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты на доставку товаров до складов организации	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Иные виды запасов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
в том числе:			
Готовая продукция	-	-	-
Товары	-	-	-
Иные виды запасов	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-



Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	611	-	404	-	(611)	-	-	-	404	-
	За 2024 г.	-	-	611	-	-	-	-	-	611	-
Выполненные этапы по незавершенным работам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с факторинговыми компаниями	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
НДС, удержанный налоговым агентом с выданной предоплаты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	124 244	-	53 190	-	(11 029)	(58)	-	X	166 347	-
	За 2024 г.	82 913	-	55 405	-	(13 594)	(480)	-	X	124 244	-

## 7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	-	-	-	-	-	-

## 8. Обязательства

### 8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по аренде	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Безвозмездные поступления	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по возмещению материального ущерба	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	155 051	52 245	40	(21 114)	(506)	-	185 716
	За 2024 г.	112 731	54 085	-	(11 645)	(120)	-	155 051
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	83 841	45 120	-	(630)	(186)	-	128 144
	За 2024 г.	57 912	27 204	-	(1 275)	-	-	83 841
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	11 283	4 617	-	(4 677)	(320)	-	10 903
	За 2024 г.	9 621	6 865	-	(5 081)	(120)	-	11 283
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	3 356	(40)	40	(3 356)	-	-	-
	За 2024 г.	2 616	784	-	(44)	-	-	3 356
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	6 280	-	-	-	-	-	6 280
	За 2024 г.	6 461	-	-	(181)	-	-	6 280
Расчеты по аренде	За 2025 г.	14 620	-	-	(3 881)	-	-	10 739

	За 2024 г.	5 279	10 508	-	(1 167)	-	-	14 620
Краткосрочные кредиты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы	За 2025 г.	23 741	-	-	(7 211)	-	-	16 530
	За 2024 г.	17 890	5 851	-	-	-	-	23 741
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	2 458	1 296	-	-	-	-	3 755
	За 2024 г.	744	1 715	-	-	-	-	2 458
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	1 981	458	-	(208)	-	-	2 232
	За 2024 г.	1 790	90	-	101	-	-	1 981
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	2 968	-	-	(1 005)	-	-	1 963
	За 2024 г.	1 920	1 048	-	-	-	-	2 968
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	4 046	705	-	-	-	-	4 751
	За 2024 г.	7 952	-	-	(3 906)	-	-	4 046
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	146	51	-	-	-	-	197
	За 2024 г.	150	-	-	(4)	-	-	146
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	273	-	-	(133)	-	-	140
	За 2024 г.	263	10	-	-	-	-	273
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	52	38	-	(10)	-	-	80
	За 2024 г.	130	10	-	(88)	-	-	52
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2025 г.	4	-	-	(3)	-	-	1
	За 2024 г.	4	-	-	-	-	-	4
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Доходы, полученные в счет будущих периодов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	155 051	52 245	40	(21 114)	(506)	X	185 716
	За 2024 г.	112 731	54 085	-	(11 645)	(120)	X	155 051

## 8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-

## 8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 514	801	630	-	1 684
	За 2024 г.	995	786	267	-	1 514
в том числе:						
	Резерв ежегодных отпусков					
	За 2025 г.	1 514	801	630	-	1 684
	За 2024 г.	995	786	267	-	1 514
	За 2025 г.	-	-	-	-	-

3а 2024 г.	-	-	-	-	-
------------	---	---	---	---	---

### 9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	-	-	-

**10. Расходы по обычным видам деятельности**

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	7 893	17 026
Затраты на оплату труда	7 073	8 148
Отчисления на социальные нужды	2 031	1 934
Амортизация	18 713	18 289
Прочие затраты	63 118	52 118
Итого по элементам	98 829	97 515
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	98 829	97 515

## 11. Государственная помощь

### 11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

### 11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-