

# Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025

**Организация:** ООО «Андрей и Я»

**ОГРН/ИНН:** 1037739208220/7714132608

**Юр. адрес:** 127015, город Москва, Бутырская ул., д.53 к.3, квартал 2281

**Вид деятельности (ОКВЭД):** Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (68.20)

**Отчетный период:** с 01.01.2025 по 31.12.2025.

**Состав отчетности:** Бухгалтерский баланс, Отчет о финансовых результатах, Пояснения.

---

## 1. Общие сведения об организации

Организация зарегистрирована «11 августа 1998 г.», осуществляет деятельность по сдаче в аренду собственного или арендованного помещения.

Среднесписочная численность за отчетный год составила 1 чел.

Налоговый режим: УСН (доходы)

## 2. Основа подготовки бухгалтерской отчетности и учетная политика

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с Федеральным законом №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ПБУ 4/99 и иными нормативными актами РФ.

Учетная политика утверждена приказом № 12/23 от 27.12.2023. Существенные положения:

- Кассовый метод доходов и расходов.
- Основные средства учитываются по первоначальной стоимости и амортизируются линейным способом.
- Доходы по аренде признаются ежемесячно по факту предоставления.

- Расходы по обязательным платежам (в т.ч. в адрес ДГИ) признаются ежемесячно.

Организация вправе применять упрощенный порядок (как субъект малого предпринимательства-микропредприятие.)

### **3. Существенные события и факторы, влияющие на финансовое положение**

В отчетном периоде существенным фактором является использование объекта по адресу: г. Москва, ул. Бутырская, д.53, кор.3 цокольный этаж (помещения), находящегося в рассрочке по договору купли-продажи с обязательными ежемесячными платежами в адрес ДГИ г. Москвы.

Организация получает доход от сдачи помещения в аренду.

### **4. Информация об аренде (существенное раскрытие)**

#### **4.1. Договор с арендатором**

- Количество арендаторов: **2**.

Арендная плата: первого арендатора **70 000 руб./мес** (без учета коммунальных/эксплуатационных)

Арендная плата второго арендатора **50 000 руб/мес** (без учета коммунальных/эксплуатационных)

В мае 2025 года один арендатор съехал, в августе 2025 второй арендатор съехал, в результате образовалась кредиторская задолженность перед ДГИ.

**Доход от аренды за отчетный год составил:  
815 000 руб.**

#### **4.2. Обязательные платежи в адрес ДГИ**

В рамках правовых отношений с ДГИ организация несет обязательные ежемесячные минимальные платежи в размере **87 343 руб./мес**.

### **4.3. Концентрация рисков**

В связи с тем, что **100% арендного дохода** формируется арендаторами не стабильно, организация подвержена риску концентрации (риск прекращения договора/просрочки платежей). Для снижения риска организация рассматривает:

- пересмотр условий договора с арендаторами (индексация/увеличение арендной платы);
- привлечение дополнительных арендаторов либо изменение модели использования помещения;
- переговоры по изменению условий обязательных платежей/льгот (при наличии оснований).

## **5. Дебиторская и кредиторская задолженность (раскрытие)**

По состоянию на 31.12.2025

- Дебиторская задолженность 300 000 руб.
- Долгосрочная кредиторская задолженность перед ДГИ (остаток выплат по рассрочке) 2 215 000 руб.

## **6. Непрерывность деятельности**

Отчетность подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. Руководство оценивает способность организации продолжать деятельность в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты. При этом отрицательная маржинальность по направлению аренды оказывает давление на денежные потоки. Руководством принимаются меры по оптимизации затрат/пересмотр условий/поиск арендаторов).

## **7. События после отчетной даты (если есть)**

После отчетной даты имели место следующие события: Заключен договор с 1 арендатором на длительный срок 5 лет с ежемесячными платежами 70 000 рублей.

---

## **9. Заключение**

Настоящие Пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности за 2025 год.

Руководитель \_\_\_\_\_ Журавлева Н.В.

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_ Журавлева Н.В.

*«31» марта 2026 г.*

---

### 3. Иная информация

*Укажите иную существенную информацию о финансовом положении в текстовой и (или) табличной форме.  
Числовая информация в табличной форме может быть представлена в виде части таблиц согласно Приложением 8 к ФСБУ  
4/2023, либо изложена в отчете об изменениях капитала и (или) отчете о движении денежных средств (в этом случае  
дублировать ее в пояснениях не требуется).*

\_\_\_\_\_  
(наименование должности)      (подпись)      (расшифровка подписи)

"\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.