

Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2025 год на 31.12.2025

1. Краткая характеристика деятельности организации

Сокращенное наименование: ООО «Ром-ЭСТЕЙТ».

Адрес места нахождения: 192071 г.Санкт-Петербург, ул.Будапештская, дом 44 лит.А, помещение 18Н

Дата государственной регистрации: 31.10.2019.

Основной вид деятельности: управление собственным недвижимым нежилым имуществом (предоставление в аренду помещения, находящегося в собственности Общества). ОКВЭД 68.20.2

Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2025г.: 3 человека: генеральный директор, коммерческий директор, бухгалтер.

Обособленных подразделений, филиалов и представительств нет.

Уставный капитал составляет 10 000 руб. Участником с долей 100 процентов и единственным бенефициаром Общества является: Р.М.Шахнович.

Распределение прибыли: в соответствии с Уставом Общество вправе распределять прибыль ежеквартально. С начала деятельности Дивиденды участнику выплачивались один раз: 09.01.2025г. - распределение прибыли Общества в пользу участника по состоянию на 30.09.2024г. – накопленная прибыль Общества, возможная для распределения по состоянию на 30.09.2024 составляла 478тыс.рублей, участнику было распределено и выплачено 403тыс.рублей.

Сведения о руководителе: Генеральный директор Общества Баланков Артем Юрьевич (Приказ № 1 от 31.10.2019г. на основании Решения учредителя) .

Кадровый учет, учет оплаты труда, учет расчетов с контрагентами ведется бухгалтером.

Аудит бухгалтерской отчетности Общества – не проводился, Общество не подлежит обязательному аудиту.

2. Учетная политика

Основные положения учетной политики

Учетная политика ООО «Ром-ЭСТЕЙТ» утверждена приказом генерального директора №У/1 01.11.2019, с дополнениями № У/1-Д1 от 30.12.2021, № У/1-Д2 от 30.12.2023.

Организация применяет УСН (доходы минус расходы).

Оценка МПЗ и расходов на содержание недвижимости осуществляется по фактической себестоимости. Финансовый результат определяется методом начисления.

Применение ФСБУ 25/2018: Недвижимость, находящаяся в собственности и возможная для предоставления в аренду за плату, классифицируется как объект операционной аренды (соответствует п. 26, одновременно применим п.28).

В соответствии с п.41 Основные средства, принятые к учету на баланс по стоимости на основании передаточного акта, учитываются в дальнейшем по указанной балансовой стоимости. Переоценка ОС не производится.

В соответствии с п.42 организация учитывает доходы от сдачи имущества в арену в целях бухгалтерского учета на последнее число каждого месяц в размере в соответствии с условиями договоров аренды.

Применение ФСБУ 6/2020: Объект признается в учете основным средством при одновременном выполнении следующих условий:

- объект предназначен для использования в течение длительного времени, то есть свыше 12 месяцев;
- организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта;
- стоимость объекта превышает 100 000 рублей
- Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, установленными пунктом п. 4 ФСБУ 6/2020, но имеющих стоимость ниже лимита в 100000 рублей, установленного организацией с учетом существенности информации о таких активах. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. (п.5 ФСБУ 6/2020). Учет таких активов после списания осуществляется на забалансовых счетах.

Сроки полезного использования объекта учета определяется на дату принятия объекта к учету.

Начисление амортизации объекта недвижимости в собственности Общества, полученного при создании Общества в результате реорганизации в форме разделения, не производится, так как его ликвидационная стоимость существенно превышает его балансовую стоимость (с п.30 ФСБУ 6/2020 «начисление амортизации по основным средствам не приостанавливается (в том числе в случаях простоя или временного прекращения использования основных средств), за исключением случая, когда ликвидационная стоимость объекта основных средств становится равной или превышает его балансовую стоимость. Если впоследствии ликвидационная стоимость такого объекта основных средств становится меньше его балансовой стоимости, начисление амортизации по нему возобновляется»).

В связи с упрощенным способом ведения бухгалтерского учета, организация пользуется правом применять Стандарт ФСБУ 6/2020 с учетом положений п.3.

Организация применяет Стандарт ФСБУ 6/2020 перспективно.

Применение ФСБУ 5/2019 (Запасы)

Затраты, на приобретение запасов производственного характера (материалы для содержания недвижимости в надлежащем состоянии) признаются расходом того периода, в котором были понесены (т.е. положения ФСБУ 5/2019 организация не применяет, так как является микропредприятием).

Затраты на приобретение материалов, используемых для управленческих нужд организации и первоначальной стоимостью не более 100 000 руб., списываются на расходы в момент их приобретения независимо от срока их полезного использования (п.2 ФСБУ 5/2019 «Запасы»)

Производственные запасы, не признаваемые ОС и не принятые к расходу, учитываются на счете 10 «Материалы» с раскрытием информации о составе.

Применение ФСБУ 26/2020 Капитальные вложения

Капитальные вложения принимаются к учету по сумме фактических затрат на дату выполнения поставщиком (подрядчиком) своих обязательств.

В связи с применением упрощенных способов ведения бух.учета организация ведет учет капитальных вложений с учетом п.4 ФСБУ 26/2020

3. Основные факторы, повлиявшие на результаты деятельности

Выручка организации от сдачи недвижимости в аренду за 2025 год (постоянная часть) составила 1212 тыс. руб., что совпадает с выручкой 2024 года, т.к. размер арендной платы в 2025 году не изменялся - в связи с ростом стоимости коммунальных услуг более, чем 10 процентов (по договору аренды их возмещает арендатор, учет ведется на счетах 91.1, 91.2).

Затратная часть – расходы на оплату труда, страховые взносы в 2025 году 900тыс.рублей, в 2024 году – 810тыс.рублей – выросли в связи с обязанностью поддерживать адекватный уровень оплаты труда.

Прочие доходы – сумма возмещения арендатором расходов на коммунальные услуги – 904тыс.руб. в 2025 году, 807 тыс.руб. (рост более чем на 10 процентов).

Прочие расходы – возмещаемые коммунальные услуги + налог на имущество (153тыс.руб. в 2025 году, 74 тыс.руб. в 2024 году) + рко, страхование недвижимости (в 2025г. 37тыс.руб, в 2024г. – 44тыс.руб. – уменьшение связано с изменением тарифа обслуживания в банке)

Таким образом, уменьшение финансового результата за 2025 год по сравнению с 2024 годом вызвано существенным ростом (более, чем в 2 раза) налога на имущество и ростом заработной платы.

Субсидий, господомощи и т.п. Общество не получало.

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

4. Расшифровка статей бухгалтерской отчетности

Основные показатели деятельности организации (Отчет о финансовых результатах за 2025 год)

строка 2110: Выручка от реализации по виду деятельности «предоставление в аренду собственных нежилых помещений» **1212000р.**

строка 2120: Себестоимость **15193р.** – расходы на счетчики воды, услуги эл.отчетности

строка 2220: Управленческие расходы **899573р.** расходы на оплату труда, страховые взносы
Строка 2340: Прочие доходы **904120р.** – сумма к возмещению арендатором коммунальных платежей за арендуемые помещения за 2025 год.

Строка 2350: Прочие расходы всего **1036893р.** в том числе:

- 847513р. – стоимость возмещаемых арендатором коммунальных платежей за арендуемые помещения за 2025 год
- 152741р. – налог на имущество по кадастровой стоимости
- 25788р. – страхование недвижимости
- 10852р. – расходы на услуги банка.

Расшифровка статей бухгалтерского баланса на 31.12.2025

строка 1160: 389768р. – инвестиционная недвижимость - предоставляемые в аренду помещения 18Н,17Н,10Н, расположенные в здании торгово-бытового центра по адресу: Санкт-Петербург, Будапештская ул, дом 44 лит.А - получены и поставлено на учет по остаточной стоимости при создании организации путем разделения. Переоценка не производится, амортизация не начисляется. Организация уплачивает налог на имущество по кадастровой стоимости.

Строка 1230 Дебиторская задолженность: **175297р. = 85265р.** (авансовые платежи за коммунальные услуги, услуги подрядчиков) + **90032р.**(текущая задолженность арендатора по коммунальным платежам)

Строка 1370 Нераспределенная прибыль: **667773р.** состоит из двух составляющих: нераспределенная прибыль, заработанная Обществом по состоянию на 31.12.25: **287005р.** + прибыль, переданная Обществу по разделительному балансу при создании путем реорганизации в виде разделения: **379768р.** (разница стоимости чистых активов при разделении реорганизуемой организации и УК).

Строка 1520 Кредиторская задолженность: **117449р. = 17449р.** (текущая наша задолженность по коммунальным платежам за арендатора) + **100000р.** (авансовый платеж арендатора за январь 2026г.)

Строка 1550: 3907р. – текущая задолженность по оплате налога УСН .

Генеральный директор Общества _____ Баланков А.Ю.