

Общество с ограниченной ответственностью «СОЮЗ ЭСТЕЙТ»

121087 г. Москва, Береговой проезд, дом 4/6, стр.2, телефон +7(910)471-68-67
ИНН 7730530170 КПП 773001001

ИФНС России №30 по г. Москве

Пояснительная записка к бухгалтерскому балансу за 2025 год

I. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Союз Эстейт»

Сокращенное наименование: ООО «Союз Эстейт»

Общество зарегистрировано 16.04.2024 года МИФНС №46 по г. Москве - ОГРН 1057748380634.

Юридический адрес: 121087 г. Москва, Береговой проезд, д.4/6, стр.2.

ОКПО-78971182

ИНН-7730530170

КПП-773001001

У Общества обособленных подразделений – нет.

Уставный капитал Общества определен в размере 30 000 (Тридцать тысяч) рублей и распределен следующим образом:

Задорин В.Б. ИНН 772900668976 – 70%

Данилов А.Г. (с 18.03.2024г.) ИНН 772972479738 – 30%

Оплачено 100% Уставного капитала.

Основной вид деятельности в 2025 году ОКВЭД 68.20.2 «Аренда собственным нежилым помещением».

Лицензии: деятельность лицензированию не подлежит.

Исполнительным органом Общества, на основании решения общего собрания является Генеральный директор с 15.10.2024г. Митченков Владислав Владимирович.

Среднегодовая численность работающих за 2025 год составила - 2 человек.

В 2025 году дивиденды выплачивались из прибыли за 2024 год в сумме 2 058 031,00 и за 2025 в сумме 11 240 413,00. НДФЛ удержан у физ.лиц и перечислен в бюджет.

II. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Данная бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, на основании Федерального закона от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Приказа Минфина РФ от 06.07.1999 №43н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99».

Бухгалтерский учет в Обществе организован в соответствии с требованиями законодательства РФ о бухгалтерском учете, нормативно-правовых актов Министерства финансов РФ и органов, которым Федеральными законами предоставлено право регулирования бухгалтерского учета.

Ведение бухгалтерского учета в 2025 году осуществлялось в соответствии со способами, указанными в учетной политике Общества, утвержденной Приказом генерального директора №1 от 09.01.2025 г.

Существенной признается ошибка, составляющая 5% от общей суммы соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерский учет ведется по начислению.

Применяется программа автоматического учета 1С-Бухгалтерия версия 8.3

Зарплата и кадры ведется в автоматизированной программе в блоке 1С-Зарплата и Кадры, синхронизированная с 1С-Бухгалтерия.

План счетов бухгалтерского учета

Общество применяет рабочий план счетов бухгалтерского учёта, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учёта финансово-хозяйственной деятельности организации, утвержденном Приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 года №94н, с применением отдельных субсчетов, позволяющих получать отчётность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства по российским стандартам, а так же требованиям отдельного учета затрат.

Внутренний контроль

Инвентаризация производится в соответствии с Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утв. Приказом Минфина РФ №49 от 13.06.1995.

Инвентаризация основных средств проводится по отдельным подразделениям и отдельным классам основных средств один раз в три года по состоянию на последний день года.

Инвентаризация всех остальных активов и обязательств была проведена по состоянию на 31 декабря 2025 года.

Информация об учетной политике Общества

Аспекты учетной политики для бухгалтерского учета

Основные средства

1. Принятие ОС к учету.

1.1. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость составляет более 100 000 рублей за единицу.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

1.2. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на счет 10 «Материалы» или на забалансовый учет.

1.3. Единицей учета основных средств является инвентарный объект.

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

1.4. Неотделимые улучшения в арендованные объекты ОС, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, и соответствующие условиям, установленным п. 4 ФСБУ 6/2020, учитываются в качестве объектов ОС.

1.5. Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

1.7. Инвестиционная недвижимость отражается в бухгалтерском учете на счете 01 на отдельном субсчете.

При этом инвестиционная недвижимость обособляется в аналитическом учете.

Инвестиционная недвижимость оценивается по первоначальной стоимости, уменьшенной на суммы накопленной амортизации и обесценения.

2. Капитальные вложения

2.1. Бухгалтерский учет капитальных вложений осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Капитальные вложения» (ФСБУ 26/2020).

2.2. В составе капитальных вложений отражаются, в частности, объекты недвижимости, не законченные строительством и не принятые в эксплуатацию, оборудование, требующее монтажа, включая материальные ценности, предназначенные для создания внеоборотных активов. Оборудование, не требующее монтажа, находящееся на складе и предназначенное для строящихся объектов, учитывается в составе объектов незавершенного строительства обособленно.

2.3. Проценты по заемным средствам, полученным на цели, непосредственно связанные с приобретением, сооружением и / или изготовлением инвестиционных активов, начисленные до начала использования соответствующих объектов, включаются в их первоначальную стоимость, а начисленные после начала использования – отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих расходов.

2.4. Переоценка и обесценение ОС и капвложений

2.5. Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

2.6. Организация проводит проверку ОС на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов". Проверка на обесценение осуществляется при наличии признаков обесценения.

2.7. Организация проводит проверку капвложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов". Проверка на обесценение осуществляется при наличии признаков обесценения.

3. Амортизация ОС

3.1. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

3.2. По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом исходя из элементов амортизации (первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и срока полезного использования этого объекта, т.е. периодом, в течение которого его использование будет приносить экономические выгоды организации).

3.3. Ликвидационной стоимостью объекта основных средств считается величина, которую организация получила бы в случае выбытия данного объекта (включая стоимость материальных ценностей, остающихся от выбытия) после вычета предполагаемых затрат на выбытие; причем объект основных средств рассматривается таким образом, как если бы он уже достиг окончания срока полезного использования и находился в состоянии, характерном для конца срока полезного использования.

3.4. Сумма амортизации объекта основных средств за отчетный период определяется таким образом, чтобы к концу срока амортизации балансовая стоимость этого объекта стала равной его ликвидационной стоимости. Сумма амортизации за отчетный период определяется как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта основа.

Запасы

4.1. При организации учета Запасов руководствоваться ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным приказом МФ РФ от 15 ноября 2019 г. № 180н.

Для обобщения информации о наличии и движении принадлежащих организации Запасов использовать счет 10 "Материалы".

4.2. Приобретенные материалы принимать по фактической себестоимости. Единицей учета запасов считать номенклатурный номер.

4.3. Установить способ списания материалов по средней себестоимости.

4.4. Дополнительные счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» для учета материалов не использовать.

- для сообщения информации о наличии и движении товарно-материальных ценностей, приобретенных в качестве товаров для перепродажи использовать счет 41.
- 4.5. Товары, приобретенные для перепродажи, оценивать по покупным ценам (по фактической себестоимости).
- 4.6. Установить способ списания товаров, приобретенных для перепродажи, по средней себестоимости.
- 4.7. Затраты по заготовке и доставке товаров, производимые до момента их передачи в продажу включать в фактическую себестоимость.

Аспекты учетной политики для целей налогообложения

Общество применяет упрощенную систему налогообложения в соответствии с главой 26.2 НК РФ. Уведомление о возможности применения упрощенной системы налогообложения от 01.01.2017 года.

Объектом налогообложения признаются доходы (ставка 6%). Порядок признания доходов определяется в соответствии со ст. 346.15, 346.17 главы 26.2 НК РФ.

Налоговая база определяется в соответствии со статьей 346.18 НК РФ.

Порядок исчисления и уплаты налога устанавливается в соответствии со статьей 346.21 НК РФ.

В отчетном году изменений учетной политики в связи с изменением законодательства не было.

III. РАСШИФРОВКА ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОТЧЕТНОСТИ

3.1. Основные средства:

По строке 1150 «Основные средства» Баланса отражены следующие суммы, тыс.руб.:

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Основные средства (всего)	5 854	6 901	5 200
В том числе по группам:			
Здания	2 489	2 561	2 634
Сооружения	1 979	2 180	41
Машины и оборудование	737	1 068	1 398
Право пользования активом	114	319	
Офисное оборудование	119	129	229
Производственный инвентарь	416	644	898
ИТОГО	5 854	6 901	5 200

Движение Основных средств и начисленной амортизации в 2025 году:

Наименование показателя	Перв.ст-ть на 01.01.25	Амортизация на 01.01.25	Остаточная ст-ть на 01.01.25	Изменение стоимости	Изменение амортизации	Первоначальная ст-ть на 31.12.25	Амортизация на 31.12.25	Остаточная ст-ть на 31.12.25
Здания	3 917	1 356	2 561		+72	3 917	1 429	2 489
Сооружения	6 098	3 918	2 180		+201	6 098	4 119	1 979
Машины и оборудование	8 998	7 930	1 068		+330	8 998	8 260	737
транспорт	446	127	319	+274	+478	720	606	114
Офисное оборудование	507	378	129	+105	+116	612	494	119
Производственный инвентарь	4 310	3 666	644		+228	4 310	3 894	416
ИТОГО	24 277	17 376	6 901	379	1 426	24 656	18 802	5 854

3.2. Запасы:

По строке 1210 «Запасы» в соответствии с п.20 ПБУ 4/99 отражена информация о запасах Общества в составе:

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Материалы	1300	1158	911
ИТОГО	1300	1158	911

3.3. Дебиторская задолженность

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» Баланса отражена задолженность покупателей, заказчиков, поставщиков, подрядчиков, прочих должников, а также работников по оплате труда и подотчетным суммам.

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты с поставщиками	122	39	79
Расчеты с покупателями	636	454	599
Расчеты с бюджетом	51	51	4
Расчеты с подотчетными лицами	9	14	0
Расчеты с прочими дебиторами	184	104	0
Расходы будущих периодов	252		
ИТОГО	1 254	662	682

3.4. Денежные средства

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражены денежные средства Общества в составе:

Рублевые – 2 333 тыс.руб.;

3.5. Краткосрочные обязательства

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» отражена краткосрочная задолженность Общества в составе:

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты с поставщиками	456	356	233
Расчеты с покупателями	4 536	2 888	
Расчеты с бюджетом	2 402	2 373	1 863
Расчеты с прочими кредиторами	0	423	
ИТОГО	7 394	6 040	2 096

4. Пояснения к статьям «Отчета о финансовых результатах»

Основные показатели деятельности:

4.1 Выручка (стр.2110) – 41 355 тыс.руб.;

- услуги по аренде – 41 355 тыс.руб.;

4.2 Себестоимость продаж (стр.2120) – 18 972 тыс.руб.;

- материальные расходы -13 926 тыс.руб.;

- аренда земли – 2 761 тыс.руб.;

- аренда офиса – 14 тыс.руб.;

- амортизация – 925 тыс.руб.;

- оценка недвижимости – 140 тыс.руб.;

- зарплата – 950 тыс.руб.;

- страховые взносы – 205 тыс.руб.;

- прочие (Контур, Консультант+) -51 тыс.руб.

4.3. Управленческие расходы (стр.2220) – 2 728 тыс.руб.;

- оплата труда – 1 866 тыс.руб.;

- страх. взносы – 361 тыс.руб.;

- амортизация -501 тыс.руб.

4.4. Прочие расходы (стр.2350) – 3 812 тыс.руб.

В том числе: 1) налог на имущество-3 786 тыс.руб.;

2) услуги банков-24 тыс.руб.;

3) госпошлина -2 тыс.руб.

4.5. Текущий налог на прибыль (стр.2411) – 2 003 тыс.руб.

Отражена сумма налога, уплачиваемая в связи с применением УСН (Доходы)

5. Пояснения к статьям «Отчета об изменении капитала»

Основные показатели деятельности:

5.1. Чистая прибыль за 2025г. (стр.3311) – 13 796 тыс.руб.;

5.2. Дивиденды, выплаченные за 2025г. (стр.3327) – 13 298 тыс.руб.

6. Судебные разбирательства и исковые требования.

Судебных разбирательств, которые могли бы существенно повлиять на бухгалтерскую отчетность, в 2025 году Компания не имела.

Генеральный директор

12.02.2026г.



Митченков В.В.