

**Пояснения к Бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2025 г. и Отчету о финансовых результатах за
2025 г.**

(Общество с ограниченной ответственностью «Смарт Бизнес»)

1. Общие положения

Полное наименование организации (сокращенное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Смарт Бизнес» (ООО «Смарт Бизнес»)
ИНН	5402546430
ОГРН	1125476006699
Юридический адрес	630007, Новосибирская обл, г.о. город Новосибирск, г. Новосибирск, ул. Сибревкома, Дом 2
Дата государственной регистрации	23.01.2012
Основной вид деятельности	68.10 - Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

1.1 Упрощенная бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации.

1.2 В соответствии с частью 4 статьи 6 Федерального закона от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» Общество применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета. Данная отчетность является упрощенной бухгалтерской отчетностью.

1.3 Отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ, Положений по бухгалтерскому учету (ПБУ) и иных нормативных правовых актов.

1.4 Бухгалтерская отчетность за 2025 год включает:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Настоящие пояснения.

2. Учетная политика

2.1. Общие положения.

Учетная политика организации на 2025 год утверждена приказом руководителя.

В отчетном периоде в нее внесены изменения, связанные с началом обязательного применения ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» и ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

2.2. Применяемые упрощения.

Общество использует право на упрощенные способы ведения учета, в связи с чем:

- не применяются ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» и ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»;
- не применяется ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в части признания права пользования активами и обязательств по аренде (арендные платежи признаются расходами текущего периода).

2.3. Порядок учета активов, доходов и расходов.

- **Займы и кредиты:** На основании п. 4 ПБУ 15/2008 проценты по привлеченным займам и кредитам отражаются в учете обособленно от основной суммы обязательства на отдельных субсчетах.
Общехозяйственные расходы: В соответствии с ФСБУ 5/2019 управленческие расходы (расходы по аренде помещения, на содержание аппарата управления, имущественные налоги, страхование имущества и т.п.) признаются в себестоимости продаж в периоде их возникновения и списываются ежемесячно полностью со счета 26 в дебет счета 90 (метод «директ-костинг»). В фактическую себестоимость товаров включаются затраты, непосредственно связанные с приобретением объектов, а также затраты по доведению их до состояния, в котором они пригодны к продаже (п. 11 ФСБУ 5/2019) (затраты на ремонт, коммунальные услуги до момента реализации объекта и т.п.). Указанные расходы аккумулируются на счете 41 и списываются на расходы (счет 90) в момент признания выручки от продажи конкретного объекта недвижимости.

Признание выручки: Выручка от продажи объектов недвижимости признается на дату внесения записи в ЕГРН о государственной регистрации перехода права собственности к покупателю. Доходом признается стоимость объекта, установленная договором купли-продажи.

Выручка от выполнения работ и оказания услуг признается в соответствии с ПБУ 9/99 единовременно по завершении выполнения работы или оказания услуги в целом.

2.4. Особенности отчетного периода. В связи с фактическим отсутствием на балансе организации основных средств и нематериальных активов (нулевые показатели по строкам 1150, 1170), соответствующие разделы учетной политики в части способов оценки и амортизации в данном периоде не применялись.

3. Структура и состав показателей бухгалтерского баланса

3.1 Активы

По состоянию на 31 декабря 2025 года у организации имеются следующие виды активов:

Запасы (строка 1210) – 38 223 тыс. руб.

Данные по годам:

- На 31 декабря 2025 г.: 38223 тыс. руб.
- На 31 декабря 2024 г.: 38978 тыс. руб.
- На 31 декабря 2023 г.: 58728 тыс. руб.

Комментарий: Запасы являются основным активом организации, так как включает в себя товары в виде объектов недвижимости, приобретенных для перепродажи и нереализованных на отчетную дату.

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250) — 2312 тыс. руб.

Данные по годам:

- На 31 декабря 2025 г.: 2312 тыс. руб.
- На 31 декабря 2024 г.: 11992 тыс. руб.
- На 31 декабря 2023 г.: 4792 тыс. руб.

Комментарий: Фактически остаток средств на расчетном счете на 31.12.2025 г. уменьшился. Существенное увеличение остатка денежных средств на 31.12.2024 г. носило временный характер, и было обусловлено поступлением выручки от реализации объекта недвижимости в конце отчетного периода (26.12.2024 г.). В начале следующего отчетного периода (09.01.2025 г.) указанные средства были направлены на плановое погашение краткосрочного займа, привлеченного ранее для приобретения данного объекта.

Финансовые и другие оборотные активы (строка 1240) — 8303 тыс. руб.

Данные по годам:

- На 31 декабря 2025 г.: 8303 тыс. руб.
- На 31 декабря 2024 г.: 13362 тыс. руб.
- На 31 декабря 2023 г.: 2160 тыс. руб.

В том числе:

- **Дебиторская задолженность** - 8297 тыс. руб. (большая часть дебиторской задолженности (8292 тыс. руб.)- задолженность покупателей по договорам купли-продажи объектов недвижимости с условием рассрочки, оставшаяся часть дебиторской задолженности (5 тыс. руб.) включает задолженность по решению суда).
- **Расходы будущих периодов** - 6 тыс. руб. (страхование объектов недвижимости)

Комментарий: Дебиторская задолженность по договорам купли-продажи является текущей. На 31.12.2025 г. задолженность уменьшилась по сравнению с показателем на 31.12.2024 г. Данная динамика обусловлена плановым исполнением покупателями своих обязательств по договорам купли-продажи недвижимости, содержащим условия о рассрочке платежа.

Задолженность по решению суда является просроченной и сомнительной к взысканию. Организация применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета и не создает резервы по сомнительным долгам (согласно учетной политике и п. 3 ПБУ 21/2008). В связи с этим указанная задолженность отражена в балансе в полной сумме. Списание данной задолженности в состав прочих расходов будет произведено по завершении исполнительного производства или по истечении срока исковой давности.

Информация об отсутствии отдельных видов активов.

В связи со спецификой деятельности Общества, на отчетную дату, а также на 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г., на балансе организации отсутствуют следующие группы активов:

- **Материальные внеоборотные активы (строка 1150):** объекты основных средств не приобретались, право пользования активами по договорам аренды не признавалось в соответствии с применяемыми упрощениями.
- **Нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы (строка 1170):** финансовые вложения со сроком обращения более 12 месяцев и нематериальные активы отсутствуют.

3.2 Капитал и обязательства

Капитал (строка 1300) — 7942 тыс. руб.

Данные по годам:

- На 31 декабря 2025 г.: 7942 тыс. руб.

- На 31 декабря 2024 г.: 12915 тыс. руб.
 - На 31 декабря 2023 г.: 15256 тыс. руб.
- В том числе:*
- **нераспределенная прибыль** -7922 тыс. руб.
 - **уставный капитал** – 20 тыс. руб.

Комментарий: Снижение показателя нераспределенной прибыли в отчетном периоде обусловлено получением чистого убытка по итогам деятельности за 2025 год в размере 4973 тыс. руб. Отрицательный финансовый результат связан с превышением расходов (в том числе затрат на обслуживание заемных средств и содержание объектов недвижимости) над полученными доходами.

Краткосрочные заемные средства (строка 1510) - 40682 тыс. руб.

Данные по годам:

- На 31 декабря 2025 г.: 40682 тыс. руб.
- На 31 декабря 2024 г.: 51107 тыс. руб.
- На 31 декабря 2023 г.: 45905 тыс. руб.

Комментарий: Заемные средства привлекаются для осуществления основной деятельности организации - для приобретения объектов недвижимости для перепродажи. Возврат средств осуществляется по мере реализации объектов недвижимости. Снижение показателя на 31.12.2025 г. обусловлено плановым погашением обязательств, в том числе за счет выручки от реализации объекта, проданного в конце предыдущего отчетного периода (26.12.2024 г.)

Краткосрочная кредиторская задолженность (строка 1520) — 214 тыс. руб.

Данные по годам:

- На 31 декабря 2025 г.: 214 тыс. руб.
- На 31 декабря 2024 г.: 310 тыс. руб.
- На 31 декабря 2023 г.: 4519 тыс. руб.

Расшифровка кредиторской задолженности:

- Расчеты по налогам и сборам — 214 тыс. руб. (имущественные налоги по сроку уплаты 02.03.2026 г. и страховые взносы по сроку уплаты 28.01.2026 г.)

Комментарий: Кредиторская задолженность является текущей. Просроченная задолженность на отчетную дату отсутствует.

Прочие обязательства у организации отсутствуют:

- Долгосрочные заемные средства (стр. 1410) — 0 руб.;
- Другие долгосрочные обязательства (стр. 1450) — 0 руб.;
- Другие краткосрочные обязательства (стр. 1550) — 0 руб.

4. Структура и состав показателей Отчета о финансовых результатах

4.1 Выручка и себестоимость (строки 2110, 2120)

- **Выручка за 2025** год составила 49250 тыс. руб., что на 34% ниже показателя прошлого года (74280 тыс. руб.). Падение выручки обусловлено снижением объема реализации объектов недвижимости (циклическостью продаж).

- **Расходы** по обычным видам деятельности сократились по сравнению с 2024 г. и составили 45950 тыс. руб. Снижение расходов по сравнению с 2024 годом напрямую обусловлено сокращением объема реализации объектов недвижимости, так как большую часть расходов составляет себестоимость реализованных объектов недвижимости.

4.2 Прочие доходы и расходы (строки 2340, 2350)

- **Прочие доходы** в сумме 266 тыс. руб. в основной массе включают проценты банков на остатки на счетах и за размещение средств на депозиты, невозвратные задатки по предварительным договорам купли-продажи недвижимости.
- **Прочие расходы** составили 105 тыс. руб. и включают в себя расходы на услуги банков, комиссии площадок по проведению торгов, судебные издержки по оспариваемым в судебном порядке сделкам.

4.3 Проценты к уплате (строка 2330)

- По строке отражены проценты к уплате по договорам займа в размере 8434 тыс. руб. Проценты увеличились по сравнению с 2024 г. в связи с удорожанием объектов недвижимости, приобретаемых для перепродажи за счет привлечения заемных средств.

5. Иная информация

5.1 События после отчетной даты

Событий после отчетной даты, оказывающих существенное влияние на оценку имущественного и финансового положения организации, не происходило.

5.2 Информация о связанных сторонах

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде не осуществлялись.

5.3 Информация о забалансовых статьях

На забалансовых счетах отражены аренда офисного помещения и объекты недвижимости в залоге по договорам купли-продажи недвижимости с условием рассрочки.

5.4 Аудиторское заключение

Бухгалтерская отчетность за 2025 год не подлежит обязательному аудиту.

5.5 Утверждение отчетности

Отчетность подлежит утверждению Единственным участником Общества.

Директор

ООО «Смарт Бизнес» Чернокульский А.В.