

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

1. Общие сведения об организации

1.1 Идентификационные данные

- Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «АстАвто»
- ИНН/КПП: 7709288991/771401001
- ОГРН: 1027739529927
- Юридический адрес: 125040, Город Москва, ул. Нижняя, дом 5, помещение 4, АНТРЕСОЛЬ 1
- Дата государственной регистрации: 14.10.1999 г.
- Среднесписочная численность сотрудников за 2025 год: 1 человек

1.2. Виды деятельности

- Основной вид деятельности по ОКВЭД: 68.20.2 – Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.
- Имущественный комплекс: в собственности находятся **7** объектов недвижимости (офисные/торговые помещения), сдаваемые в аренду юридическим и физическим лицам.

1.3. Система налогообложения

Применяется упрощенная система налогообложения с объектом «доходы» (ставка 6%). В соответствии со ст. 346.14 НК РФ налог исчисляется с фактически поступившей выручки (кассовый метод).

2. Основные элементы учетной политики для целей бухгалтерского учета (в упрощенном варианте)

Как субъект малого предпринимательства, организация использует право на упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные законодательством РФ.

- Основные средства (ОС) и доходные вложения. Недвижимость, предназначенная для сдачи в аренду, учитывается на счете 01 «Основные средства». Амортизация начисляется линейным способом один раз в год. Переоценка ОС не производится.
- Учет арендных отношений. В связи с упрощенным учетом договоры аренды не классифицируются по правилам ФСБУ 25/2018; объекты аренды продолжают учитываться на балансе арендодателя как собственные ОС без выделения права пользования активом и обязательства по аренде (п. 4 ФСБУ 25/2018 разрешает неприменение стандарта микропредприятиями).
- Признание доходов. Для целей бухгалтерского учета доходы от аренды признаются по мере оказания услуг (метод начисления) и отражаются по кредиту счета 90 «Продажи». При этом для целей УСН датой получения дохода считается день поступления денежных средств (кассовый метод), что может приводить к расхождениям между бухгалтерским и налоговым учетом.
- Расходы. Учет расходов ведется в общеустановленном порядке на счетах затрат (20, 26). Поскольку применяется объект «доходы», расходы не уменьшают налоговую базу по УСН, но отражаются в бухгалтерском учете для формирования финансового результата.
- Исправление ошибок. Существенные ошибки прошлых лет исправляются в текущем периоде без ретроспективного пересчета (упрощенный порядок).

3. Расшифровка основных статей баланса

3.1. Внеоборотные активы (основные средства и доходные вложения)

Показатель Первоначальная стоимость 47 075 тыс. руб

Накопленная амортизация 4 604 тыс. руб

Комментарий: Все объекты недвижимости используются исключительно для сдачи в аренду, что отражено по строке «Доходные вложения в материальные ценности»
Амортизация начисляется ежемесячно линейным способом.

3.2. Оборотные активы и обязательства (дебиторская и кредиторская задолженность)

· Дебиторская задолженность (строка баланса «Финансовые и другие оборотные активы») включает:

- Задолженность арендаторов по арендной плате (счет 62, 76) – 5 912 тыс. руб.
- Переплата по налогам, взносам – 326 тыс. руб..

· Кредиторская задолженность (строка баланса «Кредиторская задолженность») включает:

- Задолженность перед поставщиками (коммунальные услуги, ремонт) – 1 160 тыс. руб.
- Задолженность по налогам и сборам (УСН, налог на имущество) – 500 тыс. руб.
- Обеспечительные платежи (депозиты) арендаторов – 698 тыс. руб. (отражаются в составе кредиторской задолженности до момента возврата или зачета).

4. Финансовые результаты и налоги

4.1. Доходы от обычных видов деятельности (по бухгалтерскому учету)

- Арендная плата – 15 213 тыс. руб.
- Компенсация коммунальных и эксплуатационных расходов – 1 334 тыс. руб.
- Итого выручка за 2025 год (строка 2110 отчета о финансовых результатах) – 16 858 тыс. руб.

4.2. Налогообложение

- УСН (налог, уплачиваемый в связи с применением УСН). Объект «доходы», ставка 6%. Налоговая база – все поступления на расчетный счет (включая авансы, обеспечительные платежи, если они не подлежат возврату по условиям договоров). Сумма исчисленного налога за 2025 год – 1 129 071 руб.
- Налог на имущество организаций. Исчислен по объектам недвижимости, облагаемым по кадастровой стоимости Сумма – 691 020 руб.

4.3. Расходы, понесенные в 2025 году (справочно)

Для понимания реальной рентабельности деятельности приводим информацию о расходах, признанных в бухгалтерском учете (они не влияют на налог УСН):

- Коммунальные услуги, расходы на текущий ремонт и содержание имущества – 4 536 тыс.руб.
- Заработная плата персонала и страховые взносы – 294 тыс. руб.
- Прочие управленческие расходы – 4 157 тыс. руб.
- Налоги, относимые на расходы (налог на имущество, иные) – 691 тыс. руб.
- Итого расходов – 9 678 руб.

- Чистая прибыль (бухгалтерская) – 7 007 тыс. руб.

5. События после отчетной даты и прочие сведения

- Существенных событий после 31 декабря 2025 года, которые могли бы повлиять на оценку активов и обязательств, не произошло (или указать конкретные: заключение новых договоров, выбытие объектов и т.п.).
- Условные факты хозяйственной жизни (судебные разбирательства, выданные обеспечения) отсутствуют.

Генеральный директор Трофимов Юрий Петрович

Дата составления: «18» марта 2026 г.