Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

1. Деятельность

Основной вид деятельности организации в отчетном периоде:
Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (код ОКВЭД 68.20).
Организация является субъектом малого предпринимательства, применяет упрощенную систему налогообложения (объект – доходы, уменьшенные на величину расходов).

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность соответствует федеральным стандартам бухгалтерского учета.

2.1. Порядок и способ ведения бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет ведется с использованием специализированной бухгалтерской программы «1С:Бухгалтерия 8», редакция 3.0.

2.2. Инвентаризация активов и обязательств

Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению руководителя перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в иных случаях и в порядке, установленном ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

2.3. Применение стандартов бухгалтерского учета

В связи с отнесением организации к субъектам малого предпринимательства, организация не применяет следующие ПБУ:

- ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда»;
- ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»;
- ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах»;
- ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам»;
- ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности»;
- ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

2.4. Состав бухгалтерской отчетности

Организация составляет упрощенную бухгалтерскую отчетность, включающую бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах и настоящие пояснения.

2.5. Учет основных средств и нематериальных активов

- Лимит стоимости объектов для признания в составе основных средств – **100 000 рублей** за единицу (за исключением недвижимости). Затраты на приобретение объектов дешевле лимита признаются расходами периода.
- Основные средства классифицируются по группам: здания, сооружения, земельные участки.
- Нематериальные активы в организации отсутствуют.
- Все группы основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. Амортизация начисляется **линейным способом** ежемесячно исходя из установленных сроков полезного использования. Начисление амортизации не приостанавливалось в связи с применением упрощенной системы налогообложения, так как обязанность ведения бухгалтерского учета сохраняется в полном объеме независимо от налогового режима.
- Организация применяет упрощенные способы учета капитальных вложений (ФСБУ 26) и основных средств (ФСБУ 6).

2.6. Запасы

- В связи с осуществлением деятельности в сфере аренды и управления недвижимостью запасы организации представлены материалами для управленческих нужд. Ценности, предназначенные для управленческих нужд (оргтехника, расходные материалы, офисная мебель, канцелярские товары), не учитываются в составе запасов, а списываются на расходы по мере приобретения (п. 2 ФСБУ 5/2019).

- Организация применяет упрощенные способы ведения учета запасов, предусмотренные п. 17 ФСБУ 5/2019. Единицей учета запасов установлен номенклатурный номер.
- Оценка запасов на отчетную дату производится по фактической себестоимости, без создания резерва под обесценение. При выбытии запасы оцениваются по средней себестоимости.

2.7. Доходы и расходы

- Учет доходов и расходов ведется методом начисления.
- Расходы по обычным видам деятельности (управленческие расходы) списываются ежемесячно в полной сумме на расходы периода.
- Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами.
- Пересчет обязательств, выраженных в иностранной валюте, производится ежемесячно.
- Расходы будущих периодов списываются равномерно.

2.8. Отчет о движении денежных средств

В отчете о движении денежных средств общая сумма платежей по налогам, сборам и иным обязательным платежам, расчеты по которым осуществляются через единый налоговый счет, представляется в составе денежных потоков от текущих операций (п. 2 Рекомендации БМЦ Р-175/2025-КпР «Единый налоговый счет»).

3. Пояснения к показателям бухгалтерского баланса

3.1. Инвестиционная недвижимость

В составе материальных внеоборотных активов (строка 1150) по состоянию на 31 декабря 2025 года учитываются объекты недвижимости, предназначенные для сдачи в аренду и получения дохода (инвестиционная недвижимость). В состав инвестиционной недвижимости входят:

- административно-бытовой корпус;
- здание лифтового узла с транспортным тоннелем;
- здание охраны;
- здание холодильника;
- земельный участок (кадастровый номер 50:52:0010215:15);
- склад № 1;
- склад № 2;
- склад № 3.

Земельный участок не амортизируется, по остальным объектам начисляется амортизация линейным способом. Общая остаточная стоимость инвестиционной недвижимости на отчетную дату соответствует показателю строки 1150 баланса, так как иные основные средства у организации отсутствуют.

3.2. Дебиторская и кредиторская задолженность

В 2025 году проведена инвентаризация расчетов с контрагентами. По ее результатам остатки дебиторской и кредиторской задолженности приведены в соответствие с фактическими обязательствами. Показатели баланса на 31 декабря 2025 года отражают реальное состояние расчетов организации.

3.3. Капитал

Уставный капитал составляет **110 тыс. руб.** Нераспределенный убыток на конец отчетного периода увеличился по сравнению с прошлым годом в связи с убытком, полученным в 2025 году.

3.4. Денежные средства и денежные эквиваленты

Остаток денежных средств на 31 декабря 2025 года отражен в балансе. Движение денежных средств в отчетном периоде связано с текущей операционной деятельностью организации.

4. Пояснения к отчету о финансовых результатах

4.1. Выручка

Выручка от сдачи имущества в аренду в 2025 году выросла по сравнению с 2024 годом в связи с увеличением заполняемости площадей и индексацией арендной платы.
4.2. Расходы по обычным видам деятельности
Управленческие расходы увеличились пропорционально росту выручки и связаны с затратами на содержание имущества, коммунальными платежами и административными расходами.
4.3. Прочие расходы
Прочие расходы несущественны и включают в основном банковское обслуживание.
4.4. Налог при УСН
Сумма налога, уплачиваемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения, за 2025 год отражена в отчете о финансовых результатах. Налог рассчитан по ставке 15% с разницы между доходами и расходами.
4.5. Чистая прибыль (убыток)
В 2025 году получен убыток в связи с превышением операционных расходов над доходами. Руководство принимает меры по оптимизации затрат и увеличению эффективности использования имущества.

5. События после отчетной даты

В январе-марте 2026 года организацией реализованы все объекты инвестиционной недвижимости, числившиеся на балансе по состоянию на 31.12.2025. Продажа осуществлена в рамках обычной деятельности. Финансовый результат от продажи будет отражен в отчетности за 2026 год. Данное событие не требует корректировки показателей отчетности за 2025 год, но раскрывается в пояснениях в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты».

директор _____ Архипов Евгений Александрович

18 марта 2026 г.