ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ НА 31.12.2025 ГОДА И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 ГОД ООО «БУ-ЭСТЕЙТ»

1. Основные виды экономической деятельности

Основным видом деятельности Общества является предоставление посреднических услуг при купле-продаже жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе (68.31.11).

Организация также осуществляет другие виды деятельности, в том числе, 68.31.21 - предоставление посреднических услуг по аренде жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе, 68.31.31 - предоставление консультационных услуг при купле-продаже жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе, 68.31.51 - предоставление посреднических услуг при оценке жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе и т.д.

2. Учетная политика

2.1. Основа составления отчетности

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами.

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества подготовлена на основе учетной политики, утвержденной приказом генерального директора ООО «БУ-ЭСТЕЙТ».

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство Общества исходило из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке. Детальная информация о непрерывности деятельности раскрыта в пункте 8.4 настоящих пояснений.

Как малое предприятие Общество не применяет:

- Положение по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 29.04.2008 № 48н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" (ПБУ 16/02), утвержденное Приказом Минфина России от 02.07.2002 № 66н
- Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02), утвержденное Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

Общество составляет упрощенную бухгалтерскую отчетность по образцам, утвержденным ФСБУ 4/2023.

ООО «БУ-ЭСТЕЙТ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой упрощенной бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована с применением программного комплекса «1С:Предприятие», что обусловило следующие особенности ее представления:

а) Бухгалтерская отчетность сформирована с применением программного комплекса «1С:Предприятие», в который разработчиком внедрены типовые формы, соответствующие образцам Приложений к ФСБУ 4/2023.

б) Программное обеспечение «1С», используемое Обществом, не предоставляет функциональной возможности удалять отдельные строки из утвержденных форм бухгалтерской отчетности. Во избежание несанкционированных изменений и рисков искажения данных в автоматически формируемых отчетных формах не производились ручные манипуляции по удалению следующих строк

в бухгалтерском балансе:

- 1150 «Материальные внеоборотные активы»;
- 1210 «Запасы»;
- 1410 «Долгосрочные заемные средства»;
- 1450 «Другие долгосрочные обязательства»;
- 1510 «Краткосрочные заемные средства»;
- 1550 «Другие краткосрочные обязательства».

В связи с этим, в целях обеспечения достоверного и нейтрального представления информации, соответствующие строки не содержат числовых значений (прочеркнуты). Отсутствие числовых значений в строках, предусмотренных минимальным составом показателей бухгалтерской отчетности (аналогичным перечням, установленным пунктами 9, 26, 34 и 38 ФСБУ 4/2023), означает, что у Общества отсутствуют соответствующие активы, обязательства, доходы, расходы или иные объекты учета.

Показатели в бухгалтерском балансе приводятся в нетто-оценке, то есть за вычетом регулирующих величин (в частности, накопленной амортизации, накопленного обесценения, резервов под обесценение запасов, резервов по сомнительным долгам, резервов под обесценение финансовых вложений, других оценочных резервов), раскрываемых в пояснениях. Представление показателей в бухгалтерском балансе в нетто-оценке не является зачетом между этими показателями.

Указанный выше порядок (прочерк) не распространяется на случаи, когда показатель в нетто-оценке равен нулю в результате применения регулирующих величин. Такие ситуации раскрыты в пояснениях к бухгалтерской отчетности.

Определение уровня существенности

Уровень существенности ошибки определяется исходя из процентного соотношения суммы искажения показателя бухгалтерской отчетности к валюте баланса за соответствующий отчетный период. Ошибка признается существенной, если она в отдельности приводит к изменению показателя отдельной строки бухгалтерской отчетности на 10% и более или валюты баланса на 5% и более процентов.

Событие после отчетной даты признается существенным, если независимо от положительного или отрицательного его характера для организации приводит к изменению показателя отдельной строки бухгалтерской отчетности на 10% и более или валюты баланса на 5% и более процентов.

Оценка активов и обязательств

В бухгалтерской отчетности значения показателей представлены в тыс. руб., если не указано иное. Вычитаемые или отрицательные значения показателей приводятся в круглых скобках.

Оценка активов и обязательств произведена по фактическим затратам, за исключением активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости.

2.2. Нематериальные активы и основные средства

В составе нематериальных активов и основных средств Общество учитывает объекты стоимостью более 100 000 рублей за единицу.

Все группы основных средств и нематериальных активов оцениваются по первоначальной стоимости.

Начисление амортизации объекта основных средств (нематериальных активов) начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств (нематериальных активов) в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств (нематериальных активов) с бухгалтерского учета.

Амортизация основных средств (нематериальных активов) начисляется линейным способом для всех групп основных средств (нематериальных активов).

Общество применяет упрощенные способы ведения учета капитальных вложений, предусмотренные подп. а п. 4 и п. 13 ФСБУ 26/2020, упрощенные способы ведения учета основных средств, предусмотренные п. 3 ФСБУ 6/2020, и упрощенные способы ведения учета нематериальных вложений, предусмотренные п. 3 ФСБУ 14/2022.

2.3. Учет аренды

Не признаются права пользования активом и обязательства по аренде по договорам аренды в случаях, предусмотренных пп. а и б п. 11 ФСБУ 25/2018, при одновременном выполнении условий, предусмотренных п. 12 ФСБУ 25/2018.

В случае признания права пользования активом фактическая стоимость права включает величину первоначальной оценки обязательства по аренде и арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой. Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма номинальных величин будущих арендных платежей на дату оценки.

2.4. Дебиторская задолженность

В составе показателя бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность» отражена задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (наценок).

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком исковой давности, списывается с баланса по мере признания ее таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

2.5. Эквиваленты денежных средств

В составе денежных средств отражены денежные средства, находящиеся на счетах в кредитных организациях. Общество не осуществляет кассовых операций.

2.6. Признание доходов и расходов

Учет доходов и расходов ведется кассовым методом.

Доходы от реализации услуг признаются выручкой на день поступления денежных средств от покупателей и заказчиков, в соответствии с условиями заключенных договоров.

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности.

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются доходы от оказания посреднических услуг при купле-продаже жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе, сопутствующих услуг и прочих услуг, связанных данной деятельностью.

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности.

В себестоимость включаются следующие затраты:

- затраты на оплату труда работников, непосредственно участвующих в оказании услуг;
- отчисления на обязательное социальное страхование указанных выше работников;
- расходы на аренду и содержание офисных помещений;
- амортизация ОС, предназначенных для нужд Общества;
- расходы на связь для нужд Общества;
- расходы на консультационные услуги, непосредственно связанные с оказываемыми услугами;
- расходы на рекламу и продвижение услуг;
- прочие затраты, непосредственно связанные с оказанием посреднических услуг при купле-продаже жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе, сопутствующих и прочих услуг, связанных с данной деятельностью.

Расходы, не связанные с осуществлением обычных видов деятельности, учитываются как прочие расходы.

3. Дебиторская задолженность

3.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)	На конец периода
		Поступило/погашено в результате фактов хозяйственной жизни	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	(35 884)	208 478
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	(44 646)	194 300
Расчеты с поставщиками и подрядчиками по авансам выданным	За 2025 г.	6 481	9 995
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	704	1 282
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	34	34
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	1 543	2 647
Прочие расчеты с физическими лицами	За 2025 г.	-	220
Итого	За 2025 г.	(35 884)	208 478

Наименование показателя	Период	Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)	На конец периода
		Поступило/погашено	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2024 г.	-	244 362
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2024 г.	-	238 946
Расчеты с поставщиками и подрядчиками по авансам выданным	За 2024 г.	-	3 514
Расчеты по ЕНС	За 2024 г.	-	578
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2024 г.	-	1 104
Прочие расчеты с физическими лицами	За 2024 г.	-	220
Итого	За 2024 г.	-	244 362

4. Обязательства

4.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)	На конец периода
			Поступило/(погашено)	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	
Краткосрочные обязательства - всего	**За 2025 г.**	**4 726**	**3 492**	**8 218**
	За 2024 г.	**-**	**4 726**	**4 726**
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	3 107	2 155	5 262
	За 2024 г.	-	3 107	3 107
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	656	1 114	1 770
	За 2024 г.	-	656	656
	За 2024 г.	-		
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	963	223	1 186
	За 2024 г.	-	963	963
Итого	За 2025 г.	**4 726**	**3 492**	**8 218**
	За 2024 г.	-	**4 726**	**4 726**

5. Доходы по обычным видам деятельности

В составе выручки по видам деятельности отражены:

Наименование видов выручки	2025 год	2024 год
Выручка от оказания посреднических услуг при купле-продаже жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе	91 434	348 442

6. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024г.
Материальные затраты	6 982	6 537
Затраты на оплату труда	76 910	50 816
Отчисления на социальные нужды	15 119	9 346
Амортизация	-	-
Аренда офисного помещения	1 382	1 426
Затраты по доставке	350	-
Затраты на перевозку пассажиров	1 930	-
Затраты на физкультурно-оздоровительные мероприятия	294	-
Прочие затраты	35 529	13 918
Итого по элементам	**138 496**	**82 043**
Итого расходы по обычным видам деятельности	**138 496**	**82 043**

7. Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов:

тыс. руб.

Наименование видов прочих	2025 год	2024 год
Проценты по займам к получению	1 543	1 104
Прочие внереализационные доходы	104	-
Итого	**1 647**	**1 104**

Состав прочих расходов:

тыс. руб.

Наименование видов прочих	2025 год	2024 год
Комиссия банка	(265)	(273)
Прочие внереализационные расходы	(207)	-
Итого	**(472)**	**(273)**

8. Иная информация

8.1. Общие сведения об организации

Полное официальное наименование на русском языке	Общество с ограниченной ответственностью «БУ-ЭСТЕЙТ»
Сокращенное официальное наименование на русском языке	ООО «БУ-ЭСТЕЙТ»
Способ образования организации	Создание юридического лица
Дата государственной регистрации экономического субъекта	25.12.2023
ОГРН	1237700933073
Единоличный исполнительный орган по состоянию на 31 декабря 2024 года и на 31 декабря 2025 года	Генеральный директор Общества на 31.12.2024г. - Солоян Мушег Ервандович на 31.12.2025 - Солоян Мушег Ервандович
Юридический адрес предприятия	119517, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Очаково-Матвеевское, Аминьевское шоссе, дом 6, помещение 302
Фактический адрес предприятия	119517, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Очаково-Матвеевское, Аминьевское шоссе, дом 6, помещение 302
ИНН/КПП	9729363640/772901001
Размер уставного капитала	10 тыс. руб.
Сведения об участниках	Солоян Мушег Ервандович - размер доли в уставном капитале = 100% (10 000 руб.)
Основные виды деятельности, ОКВЭД	(68.31.11) Предоставление посреднических услуг при купле-продаже жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
Бенефициар	Солоян Мушег Ервандович - ИНН 400407160908 - размер доли в уставном капитале = 100% (10 000 руб.)

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила: 52 человека в 2025 году; 41 человек в 2024 году.

Органами управления Общества являются:
- Единственный участник Общества;
- Единоличный исполнительный орган – генеральный директор.

Единственный участник является высшим органом управления Общества. Компетенция, порядок проведения и работы Единственного участника определяются в соответствии с федеральным законодательством и Уставом Общества.

8.2. Изменения в учетной политике

Существенные изменения в учетную политику Общества на 2025 год не вносились.

Введение в действие в 2025 году ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», не оказало существенного влияния на учетную политику, финансовое положение или финансовые результаты деятельности Общества, а также не привело к существенным изменениям в порядке ведения бухгалтерского учета.

8.3. Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

По состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. уставный капитал Общества состоит из следующих долей участников:

Наименование участника	**На 31.12.2025**		**На 31.12.2024**		**На 31.12.2023**	
	Доля, %	Доля, тыс. руб.	Доля, %	Доля, тыс. руб.	Доля, %	Доля, тыс. руб.
Солоян М.Е.	100	10	100	10	100	10
Итого	**100**	**10**	**100**	**10**	**100**	**10**

Все доли являются размещенными и полностью оплаченными участником Общества.

На отчетную дату у Общества отсутствуют собственные доли, приобретенные в порядке, предусмотренном законодательством и уставом.

Все доли уставного капитала являются обыкновенными и предоставляют их владельцу (участнику) одинаковый объем прав, предусмотренный Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» и Уставом Общества.

На отчетную дату у Общества отсутствуют собственные доли и доли, принадлежащие аффилированным лицам.

8.4. Непрерывность деятельности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность была подготовлена на основании принципа непрерывности деятельности, который предполагает, что Общество сможет реализовать свои активы и выполнять свои обязательства в ходе своей обычной деятельности в обозримом будущем. У Общества отсутствует намерение по ликвидации.

В 2025 году Общество получило убыток в сумме – 50 046 тыс. руб. (в 2024 году – чистая прибыль 263 945 тыс. руб.).

В 2025 г. на деятельность организаций оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые показатели Общества:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках существенно не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания

отчётного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределённость в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Генеральный директор **Солоян М.Е.**

Главный бухгалтер **Комарова О.Н.**

24 марта 2026 года